

## OVEREENKOMST

Tussen

**enerzijds**, het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting "AG VESPA" met zetel te 2018 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 55, hier vertegenwoordigd door de heer Herman Boumans, afgevaardigd bestuurder en de heer Ludo Van Campenhout, voorzitter, handelend in uitvoering van de beslissing van het directiecomité van 19 november 2012, hierna genoemd "AG VESPA"

EN

anderzijds, [REDACTED]  
hierna genoemd "de huurder",

wordt het volgende overeengekomen:

### **Voorafgaande verklaring**

Deze overeenkomst bestaat uit twee delen: de algemene voorwaarden en de bijzondere voorwaarden.

#### **1. De algemene voorwaarden**

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "algemene voorwaarden van toepassing op verhuring van stadseigendommen waarvoor AG VESPA is gemachtigd op te treden en op de verhuring van eigendommen die toebehoren aan AG VESPA". De huurder verklaart uitdrukkelijk een kopie van deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen en hiervan geen verdere opsomming in deze overeenkomst te verlangen. Een exemplaar van de algemene voorwaarden wordt als bijlage aan de huidige overeenkomst gehecht na door iedereen te zijn geparafeerd.

#### **2. De bijzondere voorwaarden**

De bijzondere voorwaarden beschrijven de persoonlijke gegevens en variabelen van de overeenkomst en eventuele aanvullingen op en afwijkingen van de algemene voorwaarden. De bijzondere voorwaarden hebben voorrang op de algemene voorwaarden voor zover zij daarmee tegenstrijdig zouden zijn

Elk blad paraferen

huur appartement



## BIJZONDERE VOORWAARDEN

### Artikel 1: Voorwerp

AG VESPA geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, het appartement met een oppervlakte van 65 m<sup>2</sup> op de 2de verdieping van het gebouw gelegen te 2140 Borgerhout, Hogeweg 20/ D05 gekend op het kadaster onder Antwerpen, 24<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, perceel nummer 295 E 20, hierna genoemd "het goed".

Het appartement bestaat uit inkomhal, woonruimte, keuken, 2 slaapkamers, badkamer en apart toilet en kelderruimte.

Het gehuurde goed vertegenwoordigt 9,375/234 sten quotiteiten in de gemene delen van het gebouw.

### Artikel 2: Bestemming

Deze huurovereenkomst heeft betrekking op een woongelegenheden die de huurder als hoofdverblijfplaats zal gebruiken.

Het is de huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toelating van AG VESPA deze bestemming te wijzigen. Ingeval de huurder zonder toestemming van AG VESPA de bestemming wijzigt, is dit een grond tot de van rechtswege ontbinding van de huurovereenkomst.

De wetgeving op de woninghuur is op deze overeenkomst van toepassing.

Het goed is bestemd om te worden bewoond door enkel de huurder.

Het is de huurder niet toegelaten het verhuurde goed geheel of ten dele te laten betrekken door andere personen dan deze die deel uitmaken van zijn gezin.

In geen geval mag de huurder het gehuurde goed gebruiken voor de uitoefening van een kleinhandel of een ambachtelijke bedrijvigheid die onder de handelshuurwet zou vallen.

### Artikel 3: Termijn

De huur wordt afgesloten voor een periode van 9 jaar. De huur gaat in op *1 december 2012* en eindigt op *30 november 2021*.

Aan deze huur kan door de verhuurder een einde worden gesteld mits naleving van bepalingen zoals vermeld in artikel 3, paragraaf 1, 2, 3 en 4 van de afdeling van het Burgerlijk Wetboek houdende 'Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder'.

De opzegging moet gebeuren bij aangetekende brief. In elk geval gaat de opzeggingstermijn in op de eerste van de maand volgend op postdatum van de aangetekende brief, door de verhuurder met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, door de huurder met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

De huurder kan op ieder tijdstip met inachtneming van de bepalingen van artikel 3 paragraaf 5 van de afdeling van het Burgerlijk Wetboek, houdende 'Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het

bijzonder', de huur beëindigen met een aangetekende brief.

Bij gebreke van een opzegging van 6 maanden bij aangetekende brief vóór het verstrijken van de negenjarige periode wordt het contract verlengd voor een periode van 3 jaar.

Bij gebreke van een opzegging van 6 maanden bij aangetekende brief vóór het verstrijken van deze driejaarlijkse verlenging wordt het contract steeds verlengd voor een periode van 3 jaar.

#### **Artikel 4: Vergoeding**

De basishuurprijs bedraagt 4800,00 euro per jaar.

De huurprijs is betaalbaar bij voorbaat en per maand door overschrijving op bankrekeningnummer 091-0128553-57 van AG VESPA in maandelijkse schijven van 400,00 euro.

#### **Artikel 5: Indexering**

AG VESPA kan de huurprijs eenmaal per jaar aanpassen op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst volgens de wettelijke formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{nieuwe huurprijs.}$$

De basishuurprijs is de huurprijs vermeld in deze overeenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand november 2012.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van de huurprijsaanpassing. De nieuwe huurprijs kan nooit lager zijn dan de laatst aangerekende geïndexeerde basishuurprijs.

#### **Artikel 6: Waarborg**

Ter nakoming van zijn verplichtingen vestigt de huurder vóór de aanvang van de huur een huurwaarborg.

De huurder vestigt de huurwaarborg op volgende wijze.

- Hij stort een eenmalig bedrag van 800,00 euro (gelijk aan twee maanden huur) op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam bij een erkende bank-, spaar- of kredietinstelling.

Over de waarborg zal kunnen worden beschikt overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, Hoofdstuk II huur van goederen, Afdeling II regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder, Artikel 10.

De sleutels van het gehuurde goed worden de huurder slechts overhandigd nadat hij de waarborg heeft gesteld.

#### **Artikel 7: Belastingen en taksen**

De onroerende voorheffing valt ten laste van AG VESPA

#### **Artikel 8: Lasten en kosten**

Elk blad paraferen

huur appartement



### **Energieverbruik**

Het energieverbruik is ten laste van de huurder conform punt 6 van de algemene voorwaarden.

Het energieverbruik wordt aangerekend als volgt.

- Het energieverbruik (gas en elektriciteit) wordt rechtstreeks aan de huurder gefactureerd door de nutsmaatschappijen.
- AG VESPA rekent het waterverbruik door op basis van volgende verdeelsleutel: *9,375/234sten*.

De huurder betaalt voor het waterverbruik een provisie zoals hieronder vermeld.

### **Plaatsbeschrijvende staat**

- Het aandeel van de huurder in de kosten voor de opmaak van de plaatsbeschrijvende staat bedraagt *150 euro + BTW*.

### **Provisie**

Ter dekking van het waterverbruik alsook de gemeenschappelijke kosten en lasten verbonden aan de gemeenschappelijke delen van het goed betaalt de huurder maandelijks *een provisie van 75,00 euro*.

De reiniging van de gangen, trappen, matten, de straatdeur, de straat, de keldertrappen en de keldergangen is in de provisie begrepen.

Het vegen van de schouwen, het reinigen van de dakgoten en het ledigen van de septische put is in de provisie begrepen.

Nazicht en onderhoud van de centrale verwarming en de elektriciteits- en gasinstallatie is niet in de provisie begrepen.

### **Artikel 9. Onderhoud en herstelling – uitvoering werken**

Punt 5 van de algemene voorwaarden omschrijft wat onder huurdersonderhoud en onder eigenaarsonderhoud wordt verstaan. Dit artikel omschrijft de onderhoudsverplichtingen van beide partijen.

#### **Huurdersonderhoud**

De huurder staat in voor het huurdersonderhoud.

Minstens één keer per 2 jaar en ook bij het einde van de huurovereenkomst, zal de huurder op zijn kosten de centrale verwarming en gasinstallatie laten nazien en onderhouden door een vakman en AG VESPA hiervan een attest bezorgen

#### **Eigenaarsonderhoud**

De eigenaar, met name AG VESPA staat in voor het eigenaarsonderhoud

### **Artikel 10: Verzekeringen**

#### **10.1 Brandverzekering**

De gebouwen zijn vanwege AG VESPA, vertegenwoordigd zoals gezegd, voor hun volle waarde opgenomen in een brandpolis bij Ethias en medeverzekeraars, houdende de verzekering in eerste risico tegen brand en tegen storm-, hagel, ijs- en sneeuwdruk- en waterschade en glasbreuk, daden van vandalisme of kwaad opzet met een vrijstellingsbedrag dat 123,95 euro (ICP 119,64 met basis 100 in 1981- ABEX-index 670) en een afstand van verhaal op de gebruiker.



Wanneer de huurder aansprakelijk is voor een schadegeval in het kader van één van de voormelde risico's staat hij in voor vergoeding van het vrijstellingsbedrag.

De afstand van verhaal opgenomen in de polis van AG VESPA geldt enkel voor de daarin opgenomen risico's en niet voor alle andere schades.

De huurder dient zich te verzekeren voor alle andere mogelijke schades niet opgenomen in voormelde polis van AG VESPA. Hij dient zich ook te verzekeren voor 'verhaal der geburen'

### **10.2 Wijzigingen**

AG VESPA behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de huurder te wijzigen tijdens de duur van de huur bij aanpassing van de afspraken tussen AG VESPA en haar verzekeraar.

De huurder verbindt zich ertoe op eerste verzoek van AG VESPA de door hem afgesloten verzekering te laten aanpassen.

### **10.3 Burgerlijke aansprakelijkheid**

De huurder zal een verzekering voor Burgerlijke aansprakelijkheid afsluiten. Deze polis bevat de volgende clausule.

- " De verzekeringsmaatschappij verbindt zich AG VESPA te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden en onderhavige polis zal slechts kunnen vernietigd worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan AG VESPA".

### **10.4 Inboedel**

De huurder zal zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze; in dit verzekeringscontract zal de clausule "afstand van verhaal" opgenomen worden.

### **10.5 Informatieplicht**

De huurder zal aan AG VESPA een afschrift van de polissen en het bewijs van betaling van de premies voorleggen.

De sleutels van het gehuurde goed worden de huurder slechts overhandigd nadat hij de waarborg heeft gesteld en AG VESPA een bewijs van brandverzekering heeft bezorgd.

## **Artikel 11: Gebruik gemeenschappelijke delen – lasten en kosten**

### **11.1 Reglement van interne orde**

AG VESPA is mede-eigenaar van het goed waarvan het appartement deel uitmaakt.

De huurder verklaart hierbij kennis te hebben genomen van de voor hem relevante-bepalingen van het reglement van interne orde van het gebouw. De huurder verbindt zich ertoe deze bepalingen of eventuele latere wijzigingen daarvan te eerbiedigen. Kopie van deze bepalingen wordt als bijlage aan deze overeenkomst gehecht.

AG VESPA zal de naam en het adres van de huurder meedelen aan de syndicus van het gebouw.

### **11.2 Gemeenschappelijke lasten en kosten**

De huurder betaalt de gemeenschappelijke kosten en lasten verbonden aan de gemeenschappelijke delen van de eigendom voorzover die volgens de wettelijke regeling of de gebruiken lastens de huurder kunnen worden gelegd met inbegrip van de erelonen en administratiekosten van de beheerder van het complex in verhouding tot de hem toegekende quotiteiten en de periode gedurende dewelke hij het goed huurt.

Elk blad paraferen

huur appartement



Deze kosten en lasten bevatten – onder meer – zonder dat deze opsomming limitatief is:

- water, gas, verwarming en verlichting;
- onroerende voorheffing voor zover deze contractueel ten laste van de huurder/gebruiker valt;
- onderhoudskosten in de ruimste zin met inbegrip van het onderhoudsmateriaal, het ruimen van de septische put en de ontvetters;
- kosten voor het onderhoud, de verzekering van het gebouw en controle van de gemeenschappelijke installaties, met inbegrip van de liften en het brandbeveiligingssysteem;
- vergoeding, sociale lasten, verzekeringen en alle overige kosten mbt onderhoudspersoneel;
- groenonderhoud.

Ter dekking van deze lasten en kosten betaalt de huurder de provisie vastgesteld in artikel 8 van de bijzondere voorwaarden. Deze som wordt aangepast in functie van de afrekening van het afgelopen jaar en de prijsevoluties.

Op het einde van elk werkingsjaar volgt een definitieve afrekening waarbij de betaalde voorschotten in mindering worden gebracht. De huurder verbindt zich ertoe binnen de maand na het opstellen van deze definitieve afrekening het door hem desgevallend nog verschuldigd saldo te voldoen. Indien blijkt dat de voorschotten hoger zijn geweest dan de werkelijke kosten, dan zal AG VESPA het teveel betaalde terugstorten.

### **11.3. Verantwoordelijkheid gemeenschappelijke delen**

De huurder zal gezamenlijk met zijn medehuurders gehouden zijn tot vergoeding aan de verhuurder van de kosten voor herstelling van de schade, andere dan normale sleet, veroorzaakt aan de gemeenschappelijke delen, zoals trapzalen, liften, buitengevels, aanplantingen, glaswerk, schrijnwerk, bezetting, elektriciteit, enz., tenzij het bewijs wordt geleverd dat een bepaalde bewoner of een derde verantwoordelijk is voor de schade.

## **Artikel 12: Bijkomende bijzondere voorwaarden**

### **12.1 Burgerlijke stand**

Ingeval de burgerlijke stand van de huurder verandert, is hij verplicht AG VESPA hiervan onmiddellijk in kennis te stellen.

### **12.2 Vrijwaring**

De huurder mag nooit de totaliteit of een gedeelte van de huurprijs als beroepskosten inbrengen. Mocht dit toch gebeuren dan is de huurder verplicht de verhuurder te vrijwaren voor alle hogere belastingaanslagen en zal hij deze meerbelastingen aan de verhuurder moeten terugbetalen te vermeerderen met een intrest van 1% per maand, onverminderd de overige rechtsmiddelen in hoofde van de verhuurder.

Partijen komen overeen dat wanneer het goed niet meer dient als hoofdverblijfplaats voor de huurder en de woninghuurwet bijgevolg niet langer van toepassing is de huurder de onroerende voorheffing betaalt pro rata verschuldigd voor het gehuurde goed.

### **12.3 Ontruiming**



De eventuele kosten voor ontruiming van het verhuurde goed vallen alleszins ten laste van de nalatenschap van de langstlevende huurder.

#### 12.4 Registratie

AG VESPA staat in voor registratie van de huurovereenkomst en van de plaatsbeschrijvende staat.

#### Artikel 13: Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

AG VESPA: Generaal Lemanstraat 55, 2018 Antwerpen;

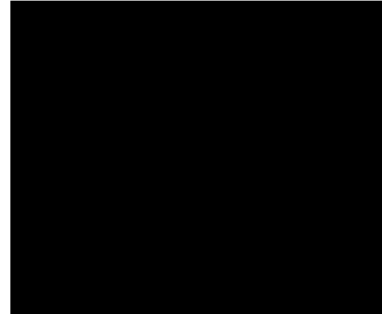
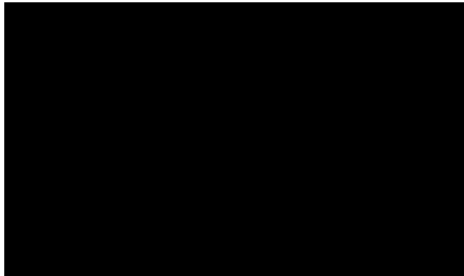
de huurder : Aragonstraat 94, Alkmaar Nederland;

Opgemaakt te Antwerpen op 20 november 2012 in drie exemplaren waarvan AG VESPA en de huurder hierbij verklaren elk een exemplaar te hebben ontvangen. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

Voor de huurder



Voor AG VESPA



#### Bijlagen

- algemene voorwaarden
- 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 woonbaarheidwoninghuur
- koninklijk besluit van 16 februari 2010 genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 van het burgerlijk wetboek – huurovereenkomsten voor woningen gelegen in het Vlaams Gewest
- reglement van inwendige orde

Elk blad paraferen

huur appartement

## **ALGEMENE VOORWAARDEN**

**van toepassing op de verhuring van stadseigendommen waarvoor AG VESPA is gemachtigd en op de verhuring van en eigendommen die toebehoren aan AG VESPA**

### **1. Plaatsbeschrijvende staat**

Partijen komen overeen om bij de aanvang en het einde van de huur tegensprekelijk een plaatsbeschrijvende staat op te stellen of te laten opstellen door een door hen aangestelde deskundige. Deze plaatsbeschrijving zal bij onderhavig huurcontract worden gevoegd. De kosten hiervan worden voor de helft ten laste gelegd van de huurder.

De huurder verklaart het gehuurde goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt met alle onzichtbare gebreken en de zichtbare gebreken die niet in de plaatsbeschrijvende staat zijn vermeld en verklaart tevens uitdrukkelijk dat voormelde staat geen aanleiding kan geven tot latere eisen tegenover AG VESPA voor eventuele schade veroorzaakt door wat dan ook.

Mogelijke op het einde van de huurperiode vastgestelde schade valt ten laste van de huurder.

De huurder is verantwoordelijk voor alle beschadigingen die te wijten zijn aan zijn daad of zijn nalatigheid of die te wijten zijn aan de daad of de nalatigheid van zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de huurder wettelijk verantwoordelijk is.

In geval de herstelwerken van aard zijn dat het goed niet beschikbaar is, zal de huurder buiten de kosten van de herstelwerken een vergoeding zijn verschuldigd voor de onbeschikbaarheid van het pand. Deze vergoeding zal gelijk zijn aan de marktconforme huur die door de huurder zou zijn verschuldigd tijdens de duur van de onbeschikbaarheid.

Het enkel afgeven van de sleutels brengt geen enkele ontlasting van de huurder met zich mee.

De huurder verbindt zich ertoe de plaatsbeschrijvende staat, desgevallend voorzien van opmerkingen, te ondertekenen en aan AG VESPA of, in voorkomend geval, aan de deskundige terug te sturen binnen de 10 werkdagen na ontvangst. Bij gebreke hieraan wordt vermoed dat de huurder volledig akkoord gaat met de plaatsbeschrijvende staat en die alsdan ten aanzien van AG VESPA een tegensprekelijk karakter krijgt.

De huurder zal de lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die het goed mochten bezwaren, gedogen en heeft het genot van de heersende erfdienstbaarheden die mochten bestaan, dit alles op eigen risico en zonder dat deze bepaling, aan wie ook, meer rechten zou kunnen verlenen dan deze gegrond op regelmatige titels of op de wet.





AG VESPA stelt de huurder in kennis van alle erfdienstbaarheden bedoeld in bovenstaande alinea en waarvan AG VESPA het bestaan kent.

## 2. Huurprijs

De huurder betaalt de huurprijs bepaald in artikel 4 van de bijzondere voorwaarden volgens de modaliteiten bepaald in dit artikel 4.

Bij het overschrijden van de betalingsdatum is van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, aan AG VESPA een intrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrest.

## 3. Belastingen en taksen

De huurder draagt de kosten van alle taksen en belastingen, van welke aard ook, verbonden aan het gebruik en het genot van het verhuurde goed. In artikel 7 van de bijzondere voorwaarden is opgenomen ten laste van welke partij de onroerende voorheffing valt.

De huurder wordt verondersteld bij aanvang van de overeenkomst alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over de aard en het bedrag van de belastingen en taksen; de huurder zal uit dien hoofde niet het minste bezwaar kunnen doen gelden tegenover AG VESPA, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van de vergoeding of aanpassing van de overige voorwaarden te eisen.

Ook eventueel in de toekomst verschuldigd zijnde BTW komt volledig ten laste van de huurder.

## 4: Energieverbruik - Lasten en kosten

Het privatieve verbruik van gas, elektriciteit, brandstof, water, telefoon en andere nutsvoorzieningen evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing of afsluiting of vervanging bij opname van de standen zijn ten laste van de huurder.

De hierboven vermelde lasten en kosten worden bij voorkeur rechtstreeks door de maatschappijen aan de huurder gefactureerd

Artikel 8 van de bijzondere voorwaarden bepaalt of het energieverbruik en deze lasten en kosten rechtstreeks door de maatschappijen aan de huurder worden gefactureerd dan wel of AG VESPA deze kosten doorrekent aan de huurder.

Indien rechtstreekse facturatie door de maatschappijen onmogelijk is zal AG VESPA deze kosten doorrekenen aan de huurder, of de kosten voor dit verbruik terugvorderen op basis van tussenmeters of op basis van de verdeelsleutel(s) opgenomen in artikel 8 van de bijzondere voorwaarden.

De huurder zal AG VESPA vergoeden voor elk nadeel dat voor AG VESPA zal ontstaan uit de vertraging te wijten aan de huurder bij het betalen van de door de huurder te dragen kosten.



Bij het overschrijden van de betalingsdatum van de energiefacturen zal de huurder van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, een intrest, gelijk aan de wettelijke intrest, verschuldigd zijn.

AG VESPA behoudt zich het recht voor om bij ontstentenis van betaling, in samenspraak met de betrokken energieleverancier, maatregelen te nemen of de levering van energie te staken

## **5. Onderhoud en herstelling – uitvoering werken**

### **Onderhoud en herstelling**

Artikel 9 van de bijzondere voorwaarden bepaalt welke partij instaat voor het eigenaarsonderhoud.

#### **5.1 Eigenaarsonderhoud**

Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt onder eigenaarsonderhoud verstaan:

- herstellingen en onderhoud van daken, gevels, ramen, rioleringen en technische leidingen;
- uitvoering van de werken nodig om de stabiliteit van het gebouw te garanderen, zoals herstellingen en onderhoud van funderingen;
- alle herstellingen nodig als gevolg van een normale slijtage door een normaal gebruik;
- de vervanging van meubilair dat onroerend is door bestemming en dat aanwezig was bij het afsluiten van deze overeenkomst; AG VESPA beslist over de noodzaak van vervanging en behoudt zich het recht voor daarvan af te zien.

Indien op basis van artikel 9 van de bijzondere voorwaarden de huurder instaat voor het eigenaarsonderhoud is hij gehouden tot vervanging, tenzij van AG VESPA de schriftelijke toelating verkrijgt om van vervanging af te zien;

- het verwijderen van dode bomen.

Indien de eigenaar van het goed instaat voor het eigenaarsonderhoud zal de huurder AG VESPA onmiddellijk verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de eigenaar is. Eventuele schade veroorzaakt door de laattijdige verwittiging valt ten laste van de huurder.

Bovendien zal de huurder AG VESPA en/of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken

AG VESPA mag in het goed de herstellingen laten uitvoeren die volgens het contract te haren laste of ten laste van de stad vallen. De huurder heeft hiervoor geen recht op enige vergoeding, zelfs al zouden die herstellingen langer dan veertig dagen duren.

#### **5.2 Huurdersonderhoud gebouwen**

De huurder zal het goed in goede staat onderhouden en als een goed huisvader gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te wijzigen.

De huurder moet (*in zijn privaatief deel*) alle onderhouds- en herstellingswerken aan het goed, die te zijnen laste zijn onmiddellijk en op zijn kosten en risico uitvoeren volgens de regels van de kunst en goed vakmanschap.

Zo zal hij o.m. instaan voor de uitvoering van volgende werken, zonder dat deze opsomming limitatief is:



1. De huurder staat in voor de vervanging van gebroken ruiten, ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van overmacht of toeval.
2. De huurder onderhoudt de tuin en oprit, indien aanwezig, hij zal wegen en boorden grasvrij houden, het grasperk geregeld maaien, het onkruid verdelgen, bomen snoeien en afgestorven of vernielde planten door gelijksoortige vervangen.
3. De huurder laat de gaswaterverwarmer eenmaal per jaar nakijken en staat in voor het vernieuwen of herstellen ervan.
4. Minstens één keer per 2 jaar en ook bij het einde van de huurovereenkomst, zal de huurder op zijn kosten de centrale verwarming en gasinstallatie laten nazien en onderhouden door een vakman en AG VESPA hiervan een attest bezorgen.
5. Hetzelfde geldt voor het vegen van de schouwen, het reinigen van de dakgoten en het ledigen van de septische put.
6. De huurder is tevens gehouden, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is gangen, trappen, matten, straatdeur, straat, keldertrappen en keldergangen regelmatig te reinigen, indien niet voorzien in de provisie.
7. De huurder zal op zijn kosten de huishoudelijke apparaten, de elektrische installaties en apparaten (parlofoon,...) onderhouden en er op zijn kosten de eventueel noodzakelijke herstellingen aan laten uitvoeren door een vakman.
8. De huurder staat in voor keuring van de elektriciteitsinstallatie bij uitbreiding en/of wijziging van de installatie en bij een verzwaring van de aansluiting.
9. De huurder zal de sanitaire installaties, leidingen en afvoerbuizen onderhouden op zijn kosten en erover waken dat deze niet verstopt raken.
10. De huurder zal alle leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en het schilderwerk in goede staat onderhouden.

De taken opgenomen onder 4 tot en met 7 moeten door de huurder worden opgenomen tenzij AG VESPA deze werken laat uitvoeren en met de huurder verrekent via de provisie. Artikel 8 van de bijzondere voorwaarden vermeldt in dat geval welke werken AG VESPA laat uitvoeren.

### 5.3 Huurdersonderhoud grond

De huurder zal de grond in goede staat onderhouden en als een goed huisvader gebruiken zonder de aard en de bestemming ervan te wijzigen.

De huurder staat in voor het onderhoud van de grond. Hij staat in voor een milieuvriendelijk onderhoud van de grond en beperkt daarbij zoveel mogelijk het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen.

Voor het snoeien van hoogstammige bomen en het ruimen van de grachten moet de huurder voorafgaandelijk toelating verkrijgen van de bevoegde stadsdiensten. Het onderhoud van de grachten valt eveneens ten laste van de huurder.

Voor zover dit nodig zou zijn, staat de huurder in voor een behoorlijke afsluiting van de grond en voor het onderhoud van deze afsluiting.

### 5.4 Verbouwings- en Inrichtingswerken

Alle kosten voor de inrichting en werken om het goed voor zijn activiteiten geschikt te maken, vallen ten laste van de huurder.

De huurder mag het goed, op zijn kosten, herinrichten ten behoeve van zijn activiteiten *mits* voorafgaande en schriftelijke toestemming van AG VESPA. Hij dient er hierbij voor te zorgen dat nutsleidingen en kabels en dergelijke, makkelijk bereikbaar blijven. Indien scheidingswanden worden geplaatst dienen deze te voldoen aan de alsdan geldende brandvoorschriften.



Bij vervanging, uitbreiding of aanpassing van de bestaande technieken zal de huurder AG VESPA een bewijs van keuring bezorgen.

De huurder staat in voor het uitvoeren van alle werken als gevolg van wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn of worden op de activiteiten die hij in het ter beschikking gestelde goed uitoefent, bijvoorbeeld op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht terzake alle informatie te hebben ingewonnen.

De huurder verbindt zich ertoe een verzekering af te sluiten voor deze geplande werkzaamheden.

### **5.5 Goedkeuring werken**

Voor de uitvoering van werken, waarvan de kosten ten laste zijn van de huurder, zal deze steeds vooraf de goedkeuring aan AG VESPA vragen. De goedkeuring mag enkel geweigerd worden wegens gegronde redenen, onder meer betrekking hebbend op de stevigheid en het eigen karakter van het goed of het storend zijn met de omgeving.

### **5.6 Vergunningen voor werken**

De huurder mag geen werken uitvoeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of andere bestuurlijke vergunning nodig is, zonder dat hij deze vergunningen verkregen heeft.

De huurder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. AG VESPA draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid. De huurder kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet (onder voorwaarde) verkrijgen van de vereiste vergunningen.

### **5.7 Terugbetaling kosten**


Wanneer de huurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de verhuurder, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de 14 dagen zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de huurder te laten doen.

De huurder machtigt AG VESPA om bij ontstentenis van betaling hiervoor de gestelde waarborg aan te spreken.

## **6. Specifieke voorwaarden van toepassing wanneer het voorwerp van de overeenkomst een gebouw of een gedeelte van een gebouw is**

Het is de huurder niet toegelaten, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is :

- textiel te drogen buiten de vensters of langs de gevel;
- bloempotten, bloembakken, planten enz. op de vensterbanken te plaatsen zonder ze stevig vast te maken;
- handelingen te verrichten die het uitzicht van het gebouw zouden schaden.
- bromfietsen binnen te bergen;
- motoren in een woonvertrek te plaatsen, behalve kleine motoren, die dienen tot aandrijving van huishoudelijke apparaten;
- was- of huishoudwaters of vochten van welke aard ook buitenshuis te storten of uit te gieten;
- borstels, matten of textiel uit te kloppen of uit te stoffen via de vensters;
- dieren te houden die onzindelijk of hinderlijk zijn.
- luchtroosters langs binnen of buiten te bedekken of toe te stoppen;
- vuilnis of afval te werpen in w.c.'s, afvoerleidingen en dergelijke, ze buitenshuis te storten, of ze in de woonvertrekken te bewaren;



- bijtende stoffen aan te wenden voor het reinigen van vloeren, pompstenen, schouwplaten, plinten, enz.;

## **7. Uithangborden - Antennes**

Het aanbrengen in en aan het goed van uithangborden, opschriften, reclame, e.d., het hangen van enig voorwerp, verlichtingstoestel, tent, e.d. en de plaatsing van pylonen en antennes is enkel toegelaten na schriftelijke en voorafgaande toelating van AG VESPA. AG VESPA en na het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke stedenbouwkundige vergunning. AG VESPA behoudt zich het recht voor het karakter, de stijl en de grootte, die deze voorwerpen mogen hebben, aan te duiden, alsook de plaats waar ze mogen worden aangebracht.

AG VESPA kan aan derden de toelating verlenen om pylonen en antennes en aanverwante constructies te plaatsen en zal de huurder hierover tijdig informeren. Derden moeten voor de plaatsing steeds een overeenkomst afsluiten met AG VESPA. Vergoedingen die derden betalen voor de pylonen, antennes en aanverwante constructies komen integraal aan AG VESPA toe.

## **8. Overdracht - onderhuur**

De huurder kan de huur overdragen of het gehuurde goed onderverhuren mits de uitdrukkelijke voorafgaande en geschreven toestemming van AG VESPA wiens toestemming zal afhankelijk kunnen worden gesteld van de voorwaarden die zij nodig acht.

Deze bepaling is niet van toepassing op terbeschikkingstellingen van korte duur in het kader van de bestemming opgenomen in artikel 2 van de bijzondere voorwaarden.

## **9. Brand**

De huurder zal de nodige maatregelen treffen om het gehuurde goed voor brandgevaar te behoeden.

De huurder zal de nodige brandvoorzorgsmaatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten.

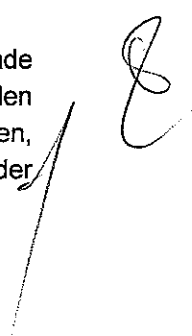
Het is de huurder niet toegelaten:

- te verwarmen met petroleumkachels of butaangasflessen;
- verplaatsbare verwarmingstoestellen te gebruiken; enkel goedgekeurde elektrische verwarmingstoestellen zijn toegestaan, op voorwaarde dat de elektrische installatie in het goed hiervoor geschikt is.

## **10: Bewaking**

AG VESPA neemt geen bewakingsplicht op zich. De huurder staat zelf in voor een degelijke bewaking die rekening houdt met de aard van het goed en de bestemming waarvoor de huur werd toegestaan.

De huurder alleen is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van AG VESPA, voor alle schade en ongevallen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van het gebruik van het in huur gegeven eigendom door zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de huurder wettelijk aansprakelijk is.



## **11. Nazicht**

AG VESPA behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het in huur gegeven goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken om na te gaan of de huurder de voorwaarden van deze overeenkomst naleeft. De huurder moet zich gedragen naar de aanwijzingen van de afgevaardigden van AG VESPA voor alle kwesties die buiten het beheer, werking en beleid van zijn exploitatie vallen.

## **12. Onteigening**

In geval van onteigening door een openbaar bestuur zal de huur een einde nemen op de dag waarop de onteigenende openbare macht bezit zal nemen van de plaatsen.

In geen enkel geval zullen de vergoedingen, die de huurder zou kunnen eisen van de onteigenende macht het bedrag van de vergoeding waarop de onteigende recht heeft kunnen verminderen.

De huurder zal van AG VESPA geen enkele vergoeding kunnen vragen.

## **13. Hoofdelijkheid**

De huurders en hun erfgenamen of rechthebbenden ten welke titel ook, zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst.

## **14. Aanplakking - bezoek**

Gedurende de zes maanden die het einde van de huur voorafgaan evenals in geval van tekoopstelling van het gebouw, heeft AG VESPA het recht om twee berichten aan het goed uit te hangen en is de huurder verplicht de belangstellenden toe te laten tot de bezichtiging van het goed tenminste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de namiddag, en het aanbrengen van twee berichten te gedogen.

Bij gebrek aan akkoord zal deze bezichtiging gebeuren op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

## **15. Naleving voorwaarden contract**

De huurder machtigt AG VESPA om op zijn kosten en gevaar te handelen, indien hij nalatig blijft in het stipt naleven van één der opgelegde voorwaarden. Hij zal al de daardoor veroorzaakte kosten onmiddellijk betalen, op eerste verzoek van AG VESPA.

Indien de huurder zich niet gedraagt naar de beschikkingen van de huurovereenkomst of naar de bevelen van AG VESPA in deze, wordt hem, mits een formele ingebrekestelling voor elke overtreding of nalatigheid, een schadevergoeding van 50 euro per dag aangerekend. Deze schadevergoeding is slechts opeisbaar na verloop van de termijn vermeld in de ingebrekestelling, met 1 maand als minimumtermijn. De termijn dient in verhouding te staan met de aard van de overtreding of nalatigheid en de tijd nodig om deze recht te zetten.

De ingebrekestelling wordt per aangetekend schrijven gericht aan de ondertekenaar van de overeenkomst of diens rechtsopvolgers.

Het niet naleven van de verplichtingen kan onder meer leiden tot aanrekening van noodzakelijke herstellingskosten of de tijdelijke aanrekening van een hogere huurvergoeding.



Bij herhaalde vastgestelde zwaarwichtige inbreuken heeft AG VESPA het recht de huurovereenkomst te verbreken, zonder recht op enige vergoeding voor de huurder.

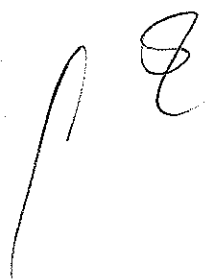
## 16. Einde overeenkomst

Bij het beëindigen van de huur zijn volgende regels van toepassing.

- De huurder moet het goed volledig ontruimd en in een degelijke staat van onderhoud, rekening houdend met de ouderdomsleet aan de constructies, ter beschikking stellen van AG VESPA.
- AG VESPA kan eisen dat de huurder op zijn kosten en risico de door hem aangebrachte verbouwingen verwijdert die niet met toestemming van AG VESPA werden uitgevoerd. Wanneer AG VESPA deze niet wenst te laten verwijderen, komen zij bij het einde van de huurperiode in volle eigendom toe aan AG VESPA zonder dat zij hiervoor enige vergoeding verschuldigd is.
- De verbeterings- en verbouwingswerken door de huurder in de loop van de huurperiode uitgevoerd met uitdrukkelijke toestemming van AG VESPA worden eigendom van AG VESPA, zonder dat hiervoor enige vergoeding is verschuldigd en zonder dat AG VESPA verwijdering mag eisen.
- De huurder mag geen verontreiniging veroorzaken en dient bij de beëindiging van de huur elke door zijn toedoen aanwezige vervuiling of gevaarlijke stof op zijn kosten en risico te verwijderen; de huurder is eveneens aansprakelijk voor vervuiling die wordt vastgesteld na het beëindigen van de huur en die aan hem kan worden toegeschreven.

## 17. Geschillen en betwistingen

Voor de beslechting van geschillen voortvloeiend uit onderhavige overeenkomst, zijn enkel de rechtbanken van Antwerpen bevoegd.



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

Bron : JUSTITIE

Publicatie : 21-08-1997

Inwerkingtreding : 31-08-1997

Dossiernummer : 1997-07-08/35

## Inhoudstafel

Art. 1-8

## Tekst

**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;
- woonvertrek : een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer.

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

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn.

Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

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

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

**Art. 5.** Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moeten voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste 1/12 bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hiertoe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau.



De woonvertrekken en de sanitaire vertrekken zoals de badkamer, de douche en het toilet die niet kunnen worden verlucht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchtingsrooster of -koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen.

Elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitgeeft op de open lucht.

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

1° een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water; indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeeltes 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 reukafwijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;

3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden :

- a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;
- b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;
- c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 8. Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.**  
**Gegeven te Brussel, 8 juli 1997.**

**ALBERT**

**Van Koningswege :**

**De Minister van Justitie,**

**S. DE CLERCK**

Elk blad paraferen

huur appartement



**BIJLAGE BIJ HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 4 MEI 2007 GENOMEN IN  
UITVOERING VAN ARTIKEL 11BIS, VAN BOEK III, TITEL VIII,  
HOOFDSTUK II, AFDELING 2, VAN HET BURGERLIJK WETBOEK  
HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET  
VLAAMS GEWEST (BELGISCH STAATSBLAD 16.02.2010)**

**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. Beëindiging mogelijkheden 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 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.

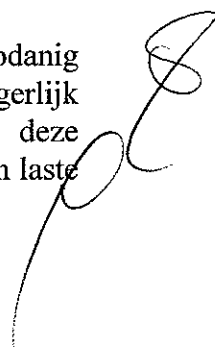
Indien de kosten en lasten niet forfaitair werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

#### **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 justitiehuzen 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.

Elk blad paraferen

huur appartement

