

**HUUROVEREENKOMST - HOOFDVERBLIJF - VLAAMS GEWEST**

*TUSSEN*

**A. Verhuurder:**

Hoofdelijk en ondeelbaar gehouden,

*EN*

**B. Huurder:**

Hoofdelijk en ondeelbaar gehouden,

**WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:**

**1. VOORWERP - BESCHRIJVING - STAAT**

De verhuurder verhuurt aan de huurder het goed dat als volgt volledig wordt beschreven en door deze laatste reeds aandachtig bezocht werd

Flat:

Adres: Hoogstraat 62/00 2 - gelijkvloers van het gebouw te 1930 Zaventem

Omvattende : gemeubelde woonruimte & living, uitgeruste keuken (kleur: wit)  
doucheruimte met ophang w.c. douche, lavabo en kast met 3 spiegeldeuren, wasmachine  
en droogkast

1 afgescheiden slaapkamer met dubbel bed en kleerkast,  
individuele verwarming.

De verhuur impliceert de toegang tot de volgende gemeenschappelijke delen, zonder dat afbreuk  
gedaan wordt aan het reglement van toepassing op de eventuele mede-eigendom

Berging - gelijkvloers

Het goed blijkt te beantwoorden aan o.a. de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en  
woningkwaliteit, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 betreffende de Vlaamse  
wooncode, en in goede staat van onderhoud van welke aard ook te verkeren.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt er tussen de partijen door een deskundige een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt waarvan de kosten fifty/fifty worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd; in het tweede geval stellen de partijen de heer ..... aan tot expert. Deze expert krijgt ook de opdracht de plaatsbeschrijving op het einde van de huur op te stellen, tenzij een van de partijen de contactgegevens van haar eigen expert meedeelt ten minste 15 dagen vóór de datum die voor deze vaststelling is bepaald. De plaatsbeschrijving bij vertrek wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning opgesteld. Ieder gebrek aan akkoord betreffende de plaatsbeschrijving wordt geregeld via arbitrage zoals vooropgesteld door huidige overeenkomst. De partijen verbinden zich ertoe aanwezig of behoorlijk vertegenwoordigd te zijn bij de expertise, die zij aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

## 2. DUUR

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van:

**HETZIJ:** negen jaar, die ingaat op ...../...../.....  
en verstrijkt op ...../...../.....

De overeenkomst verstrijkt op het einde van de overeengekomen periode door middel van een opzegging die de verhuurder ten minste zes maanden op voorhand betekent. Bij gebrek aan betekening van opzegging binnen deze termijn wordt de huurovereenkomst telkens opnieuw verlengd voor een periode van drie jaar, onder dezelfde voorwaarden.

**HETZIJ:** (zogenaamde huurovereenkomst van korte duur van ten hoogste drie jaar)  
12 maanden/1 jaar, die ingaat op 01/06/2022 en verstrijkt op 31/05/2023.  
De huurovereenkomst wordt beëindigd als een van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging heeft gedaan.

Bij een huurovereenkomst van negen jaar kan de verhuurder de overeenkomst beëindigen met naleving van de voorwaarden bedoeld in artikels 17, 18 en 19 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, zonder afbreuk te doen aan de mogelijkheid van partijen om deze vervroegde verbreking uit te sluiten of te beperken:

- te allen tijde met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken;
- te allen tijde met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voorzover de opzeggingstermijn niet verstrijkt voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad;
- te allen tijde met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voorzover de opzeggingstermijn niet verstrijkt voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren;
- bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Van zijn kant kan de huurder de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en met betaling van een vergoeding gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst verstrijkt tijdens het 1<sup>ste</sup>, het 2<sup>de</sup> of het 3<sup>de</sup> jaar.

Na de door de wet voorziene periode van twee maanden om een huurovereenkomst te laten registreren die uitsluitend betrekking heeft op een woning, en zolang deze overeenkomst niet is geregistreerd, zijn zowel deze opzeggingstermijn als deze vergoeding niet van toepassing. Maakt de verhuurder gebruik van de mogelijkheid om de huurovereenkomst vervroegd te verbreken, dan kan ook de huurder de huurovereenkomst gelijk wanneer beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand en zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn.

Een huurovereenkomst van korte duur kan slechts eenmaal, schriftelijk en tegen dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale huurtijd meer dan drie jaar mag bedragen. Van zijn kant kan de huurder de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en met betaling van een vergoeding gelijk aan anderhalve maand, een maand, of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst verstrijkt tijdens het 1<sup>ste</sup>, het 2<sup>de</sup> of het 3<sup>de</sup> jaar. Na de door de wet voorziene periode van twee maanden om een huurovereenkomst te laten registreren die uitsluitend betrekking heeft op een woning, en zolang deze overeenkomst niet is geregistreerd, zijn zowel deze opzeggingstermijn als deze vergoeding niet van toepassing. Bovendien en tenzij een van de partijen een opzegging betekent ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de overeengekomen korte duur, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een periode van negen jaar vanaf de datum van inwerkingtreding van deze overeenkomst.

### 3. BESTEMMING – OVERDRACHT – ONDERVERHURING – BEWONING

Het goed krijgt een bestemming als hoofdverblijfplaats.

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

De huurder verklaart dat hij in verband met de geplande of aangegeven bestemming van het goed alle vereiste stappen heeft genomen en alle inlichtingen heeft ingewonnen met betrekking tot de naleving van de stedenbouwkundige wetgeving inzake, onder meer, de bewoning van het gebied waar het gebouw staat en de stedenbouwkundige voorschriften inzake het toekennen van vergunningen enzovoort. Bijgevolg heeft de verhuurder geen enkele verbintenis tot waarborg betreffende de geplande of aangegeven bestemming van het goed door de huurder, behoudens omstandig stilzwijgen of bedrog. Alle rechten of boeten die conform de wetgeving verschuldigd zijn, vallen uitsluitend ten laste van de huurder en de verhuurder is alleen gehouden binnen de beperkingen bedoeld in het voorgaande lid. Geen enkele wijziging door de huurder van de bestemming of van de stedenbouwkundige voorschriften is toegelaten, behoudens schriftelijk akkoord van de verhuurder en de betrokken overheid. Alle kosten die de verhuurder kan oplopen als gevolg van een inbreuk door de huurder op de vorige paragraaf, worden aan de huurder aangerekend en op hem afgewenteld. De huurder kan zijn rechten niet overdragen en kan het goed niet onderverhuren zonder het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de verhuurder.

#### 4. HUUR - INDEXERING

→ Maandelijke basishuur van 700,00 euro + 75,00 euro/maand (gemeubeld) + 35,00 euro (provisie voor waterverbruik/per persoon/per maand) = totaal 805,00 euro.  
Voor het waterverbruik wordt een afrekening gemaakt op einde jaar op basis van tussenteller gelijkvloers - flat

Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door storting of overschrijving van het bedrag.

Betaalbaar op de 1ste dag van elke maand, door doorlopende opdracht en op voorhand op rekening | 18

Indexering verschuldigd aan de verhuurder op elke verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, op zijn schriftelijk verzoek, door toepassing van de onderstaande formule:

$$\frac{\text{basishuur} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.  
Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst is in werking getreden.

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

De gemeenschappelijke kosten van het gebouw waarin het verhuurde goed zich zou bevinden, door de huurder verschuldigd ten belope van zijn evenredig deel, omvatten de kosten voor verbruik van water, gas, elektriciteit, verwarming, 75 % van het loon en de kosten van de eventuele conciërges, 34 % van de vergoeding van de syndicus (of 100 % van de kost van specifieke diensten in het belang van de huurder), evenals alle kosten van onderhoud en kleine reparaties, en 50 % van het periodiek onderhoud van de liften.

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

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

Bij gebrek aan een doorgangsmeter voor drinkwater draagt de huurder ten belope van .....////////..... bij in de verbruikskosten.

Evenzo, in geval van installatie van collectieve verwarming en distributie van warm water, zonder particuliere meters, draagt de huurder ten belope van ..////////.. bij in de kosten van verwarming en ten belope van .....////////..... in de kosten van distributie van warm water.

Provisie voor ander verbruik: ///

#### 6. OP DE VERVALDATUM NIET BETAALDE BEDRAGEN

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

## 7. AANSLAGEN – REGISTRATIE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Alle belastingen en heffingen van welke aard ook die direct of indirect betrekking hebben op het gebruik van het goed, zijn verschuldigd door de huurder. De onroerende voorheffing voor het gehuurde goed is ten laste van de verhuurder. De verhuurder laat deze overeenkomst registreren binnen de wettelijke termijnen (2 maanden indien de huurovereenkomst uitsluitend voor bewoning is bestemd – 4 maanden in het andere geval).

## 8. VERZEKERINGEN

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

## 9. ONDERHOUD EN REPARATIES

De verhuurder neemt de aan het verhuurde goed te verrichten grote reparaties op zich die onder meer de reparaties aan het dak en de ruwbouw, het schilderwerk en schrijnwerk buiten bevatten, evenals de kosten voor het aankopen, plaatsen en vervangen van de vereiste rookdetectoren. Is de uitvoering van grote reparaties noodzakelijk, dan moet de huurder dit onverwijld melden aan de verhuurder. De huurder ondergaat deze werkzaamheden zonder vermindering van de huurprijs, indien ze niet langer dan 30 dagen duren.

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen, ondermeer door de overheid vastgesteld, alsmede het klein onderhoud.

Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader, of het gevolg zijn van het handelen van een persoon voor wie hij aansprakelijk is, alsmede deze die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht van de herstellingen die normaal ten laste van de verhuurder vallen, tenzij de verhuurder er reeds tijdig kennis van had. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn ten laste van de verhuurder.

Hij laat onder andere overgaan tot het onderhoud van de vereiste rookdetectoren en de vervanging van hun batterijen, het onderhoud van de schoorstenen en andere afvoerleidingen, volgens de frequentie vereist als gevolg van de gebruikte methode van verwarming. Hij laat overgaan tot het onderhoud van de toegankelijke delen van de sanitaire installaties en het ontkalken van de individuele verwarmingsketel. Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden en moeten worden beschermd tegen vorst en andere gebruikelijke risico's. Indien de woning voorzien is van een privélift, dient de Huurder een onderhoudscontract te sluiten bij een erkende firma en de bedingen ervan scrupuleus in acht te nemen. Hij is gehouden de putten (septische putten, regenputten...), afvoerbuizen en regengoten regelmatig te laten schoonmaken. Hij vervangt alle gebroken of gebarsten ruiten. Hij onderhoudt

de luiken. Hij onderhoudt de eventuele tuin, evenals de terrassen en de privé-omgeving in goede staat.

#### **10. VERFRAAIINGEN – VERBETERINGEN – VERBOUWINGEN**

Alle werkzaamheden met het oog op het verfraaien, verbeteren of verbouwen van het verhuurde goed kunnen alleen worden uitgevoerd met de voorafgaande en schriftelijke instemming van de verhuurder en, in voorkomend geval, van de betrokken overheid.

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

Bij verandering of wijziging van de buitensloten of andere mechanismen op initiatief van de huurder, bezorgt deze laatste aan de verhuurder een volledig stel sleutels of inrichtingen die het mogelijk maken de plaatsen te betreden wanneer hij afwezig is of ze te sluiten in geval van dringende noodzaak die wordt ingegeven door het streven naar bescherming van de woning, haar bijgebouwen en de gemeenschappelijke of privatieve aanpalende gebouwen. Deze bepaling impliceert in geen geval enige ontlasting uitgaande van de verhuurder, van een orgaan van een mede-eigendom of van een mede-eigenaar noch een verplichting te hunnen laste. Ze sluit evenmin de eventuele verplichting uit om alle sleutels of inrichtingen te leveren conform een beslissing van de mede-eigendom.

#### **11. HUISHOUELIJK REGLEMENT – GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

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

Het register kan worden geraadpleegd op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. De wijzigingen van het reglement en de toekomstige beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend voor de huurder zodra hij daarvan kennis krijgt door de verhuurder.

Maakt het verhuurde goed deel uit van een gebouw dat niet onderworpen is aan de wetgeving op de gedwongen mede-eigendom van de gebouwen of groepen van gebouwde panden, dan is de huurder gehouden het eventuele huishoudelijk reglement na te leven dat aan deze overeenkomst is gehecht of dat later wordt opgesteld en geleverd, voor zover dit reglement – in dit laatste geval – op dezelfde wijze toepasbaar is voor de bewoners of binnen de categorieën van bewoners en het verplichtingen bevat die tot de verplichtingen van een goede huisvader behoren.

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

De gewone huisdieren worden toegelaten met naleving van de wetgeving en voor zover ze geen, zelfs sporadische, last of hinder van welke aard ook veroorzaken.

#### **12. MILIEU**

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

De verhuurder verklaart dat hij in het verhuurde goed geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of laten uitoefenen die van aard zou zijn verontreiniging teweeg te brengen die voorafgaat aan deze overeenkomst en dat hij geen kennis heeft van welke verontreiniging ook in de betekenis van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Indien bij ontdekking van verontreiniging wordt aangetoond dat ze dateert van vóór het sluiten van deze

## BIJZONDERE BEPALINGEN

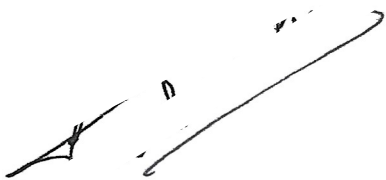
De partijen verwijzen naar de toelichting van de Vlaamse regering inhoudende informatie omtrent de diverse regelgevende bepalingen in verband met de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats.

Het appartement mag maximum door 2 personen bewoond worden.

Geen huisdieren.

Gedaan te 1930 Zaventem, op .....<sup>Go</sup>.....mei 2022  
in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, plus één exemplaar bestemd voor de registratie.

De verhuurder \*



De verhuurder \*

\*: naam, voornaam, handtekening, eventuele hoedanigheid, dit alles voorafgegaan door de vermelding 'Gelezen en goedgekeurd'

model ter beschikking gesteld door de Kamer van Arbitrage en Bemiddeling.

Bijlage : (toe te voegen door de partijen) Plaatsbeschrijving