

## HUUROVEREENKOMST VOOR WONING

Tussen de ondergetekenden,

hierna de "verhuurder" genoemd

en

Solidaar en ondeelbaar handelend en optredend, indien niet gehuwd

hierna de "huurder" genoemd

WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

### Artikel 1: Voorwerp

De verhuurder geeft aan de huurder, die aanvaardt, een woning gelegen in **8530 Harelbeke, Hermelijnstraat 24**, met als indeling : **inkom, apart toilet, living, keuken, berging onder de trap, garage, parkeerplaats, terras, 3 slaapkamers, badkamer, zolder zonder trap**

Het onroerend goed wordt verhuurd in de staat waarin het zich bij de ingebruikneming bevindt. De HUURDER verklaart de woning te hebben bezichtigd en het in alle details te hebben onderzocht. Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet. Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving zal voor de ingetreding of ten laatste binnen de daaropvolgende maand, in gemeen overleg onder partijen door **Stefanie Noppe, Paleisstraat 1 bus 1.02, 8500 Kortrijk, 0477/83.23.00, stefanie.noppe@telenet.be**, worden opgesteld, de kosten van de plaatsbeschrijving komen ten laste van de HUURDER en VERHUURDER voor eik de helft. De HUURDER en VERHUURDER zullen bij einde huurceel de deskundige verzoeken de staat van de lokalen te komen bezichtigen, nadat het meubilair is verhuisd en voor de overhandiging van de sleutels. Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige door de partijen of de Vrederechter aangeduid, definitief bindend, zonder mogelijk verzet noch beroep.

### Artikel 2 : Bestemming

De lokalen worden enkel voor **privaat** gebruik verhuurd. De huurder zal onder geen enkel voorwendsel deze bestemming mogen wijzigen zonder de voorafgaandelijke en geschreven toestemming van de verhuurder. Het is de huurder dus verboden de huur geheel of gedeeltelijk in kosten te brengen. Indien laatstgenoemde dit toch zou doen zal hij instaan voor de financiële nadelen die de eigenaar-verhuurder hiervan ondervindt.

### Artikel 3: Duur

De huur wordt afgesloten voor een vaste duur van negen achtereenvolgende jaren met aanvang op **1 november 2014** en van rechtswege eindigend op **31 oktober 2023**, voor zover een der partijen tenminste zes maanden voor de vervaldag een opzeg per aangetekend schrijven aan de andere partij betekend heeft. Indien dergelijke opzeg niet werd betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd. Beide partijen kunnen een einde stellen aan deze huurovereenkomst onder de voorwaarden voorzien door de huurwet van 20 februari 1991 en de wijzigingen van 13 april 1997 en de wijzigingen van 25 april 2007.

### De verhuurder kan

- de huurovereenkomst ten allen tijde beëindigen met inachtneming van een vooropzeg van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde manier te laten betrekken door zijn familie of deze van zijn echtgenoot in de rechte lijn of tot in de derde graad in de zijlijn, onder de voorwaarden voorzien in de wet van 20 februari 1991 en de wijzigingen van 13 april 1997 inzake huishuur
- de huurovereenkomst beëindigen bij het verstrijken van de eerste en tweede driejaarlijkse periode met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, onder de voorwaarden voorzien in art. 3 § 3 van de hogervermelde wet
- de huurovereenkomst beëindigen 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, gelijk aan negen, dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode

#### **De huurder kan:**

de huidige overeenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien hij evenwel de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding, gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur, naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar. Elke opzeg dient betekend per aangetekende zending.

#### **Artikel 4 : Betaling van de huur**

De maandelijkse basishuur is vastgesteld op het bedrag van € 735,00, die de huurder verplicht is regelmatig bij voorbaat te betalen, zodat de verhuurder ten laatste op de 5de van elke maand wordt gecrediteerd. De huurder verklaart hierbij een permanente betalingsopdracht aan zijn bankinstelling te geven voor overschrijving van de huur op rekeningnummer:

naam van

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

Het bedrag van de huur is gekoppeld aan de gezondheidsindex.

De huurprijs zal aangepast worden eenmaal per jaar op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur overeenkomstig volgende formule

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is deze die volgt uit onderhavige overeenkomst. Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de huurovereenkomst werd afgesloten. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijs van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

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

Tot zekerheid voor het nakomen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de huurder ondertekende huurovereenkomst en om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te waarborgen, deponereert de huurder, een verzekeringsbon op zijn naam ten bedrage van 1.470,00 EUR. De intresten worden gekapitaliseerd. Over deze waarborg, zowel wat de hoofdsom als intresten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of andere partij, dan op voorlegging van een schriftelijk akkoord of van een afschrift van een rechterlijke beslissing. In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of gelijk welke lasten. De huurder is dus verplicht deze op de bepaalde vervaldagen te betalen tot aan het einde van de huurovereenkomst.

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

Met uitzondering van de onroerende voorheffing, die ten laste is van de verhuurder, komen al de andere belastingen of taksen die de Staat, de Provincie of de Gemeente heft of zal heffen op het verhuurde goed, ten laste van de huurder.

#### **Artikel 8: Individuele lasten en kosten**

De huurder draagt de kosten voor zijn persoonlijk water-, gas- en elektriciteitsgebruik. De huurder zal de nodige stappen ondernemen om de tellers en meters op zijn naam te laten inschrijven.

#### **Artikel 9: Bewoning**

De huurder is verplicht het gehuurde goed zelf te betrekken en te bewonen. Het is de huurder verboden de huur gedeeltelijk of volledig over te dragen. Op dezelfde manier is de gehele of gedeeltelijke onderverhuuring verboden.

#### **Artikel 10: Verzekeringen**

De huurder is gehouden het goed te laten verzekeren tijdens de hele duur van het huurcontract, bij een gunstig gekende verzekeringsmaatschappij tegen alle risico's (o.m. brand, storm, waterschade, ontploffingen), met inbegrip van verhaal der burelen en de burgerlijke aansprakelijkheid hoofdens schade aan derden en goederen uit hoofde van de staat van of enigerlei gebrek in de gebouwen en met afstand van verhaal ten opzichte van de verhuurder.

De huurder moet op eerste verzoek de kwijtschriften van de verzekeringspremies kunnen voorleggen en aantonen dat de verzekerde goederen voor hun volle waarde zijn verzekerd.

#### **Artikel 11: Verantwoordelijkheden, ongevallen, defecten, herstellingen en onderhoud**

a) Er is geen verhaal mogelijk tegen de verhuurder ingeval van toevallige onderbreking van de verwarming, van de water-, gas- of elektriciteitsdistributie.

b) Bij een ongeval moet de huurder dringend de verhuurder verwittigen.

c) De huurder moet de verhuurder dadelijk op de hoogte brengen van schade aan het dak en aan de ruwbouw van het goed.

waarvan de herstelling ten laste valt van laatstgenoemde wanneer de huurder nalaat zulks te doen, draagt hij de verantwoordelijkheid

d) Komen ten laste van de huurder

- alle huur- en onderhoudsherstellingen evenals de grote herstellingen die normaal ten laste van de verhuurder zijn, maar die veroorzaakt werden door toedoen van de huurder of van een derde en waarvoor de huurder verantwoordelijk is.

- de vervanging van gebarsten of gebroken ruiten of spiegels in dezelfde materialen zoals het origineel (zie plaatsbeschrijving), het onderhoud van alle apparatuur en leidingen van water, gas en elektriciteit, de sanitaire installaties van het gehuurde goed en afvoerleidingen

- de bescherming van alle leidingen, meters en apparatuur tegen de weersomstandigheden en bijzonder tegen vorst;

- de ontkalking van de waterverwarmers en het onderhoud van de verwarmingsinstallaties gelegen in het privé-gedeelte

- het onderhoud van de tuin, deze dient goed onderhouden te worden. Indien dit niet gebeurd zal de verhuurder dit laten uitvoeren en de kosten verhalen bij de huurder

e) De huurder mag geen enkele wijziging aanbrengen aan het gehuurde goed. De door de huurder uitgevoerde verfraaiingen en verbeteringen komen bij het beëindigen van de huurovereenkomst de verhuurder ten goede, zonder dat deze daarvoor enige vergoeding moet betalen; De verhuurder mag echter eisen dat de vertrekken terug in de oorspronkelijke toestand hersteld worden. Hij verbindt er zich toe onmiddellijk alle door hem bij de bureu aangerichte schade op zijn kosten te doen herstellen.

f) Het onderhoud van muur-en vloerbekleding, alsook van deuren, vensters, sloten, enz

g) De huurder verbindt er zich toe geen ontplofbare stoffen binnen te brengen

h) Het is de huurder verboden aanplakbrieven of uithangborden om gelijk welke reden aan te brengen

i) De huurder dient éénmaal per jaar alle in werking zijnde putten (septische, regenwater, andere ...) te laten legen of reinigen waar nodigen dit op zijn kosten

De verhuurder is verplicht alle herstellingen uit te voeren, andere dan de huurherstellingen. De definiering van de huurherstellingen kan worden vastgelegd bij Koninklijk Besluit, wat op heden nog niet is gebeurd.

De HUURDER zal bij zijn vertrek en tevens tweejaarlijks de gasverwarmingsinstallaties laten controleren op zijn goede werking, op vraag van de VERHUURDER zal een attest van controle moeten kunnen worden voorgelegd.

#### Artikel 12: Plaatsbeschrijving

Het goed, waarvan hier sprake, wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de huurder die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht. Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake de veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet. Partijen komen overeen dat een plaatsbeschrijving op gemene kosten zal opgemaakt worden vóór het intrekken van de huurder.

Zij duiden in gemeen overleg Stefanie Noppe, Paleisstraat 1 bus 1.02 te 8500 Kortrijk, 0477/83.23.00, stefanie.noppe@telenet.be, aan als enige deskundige voor deze opdracht. Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij het vertrek niet later dan de laatste dag van de huurovereenkomst opgemaakt worden, nadat de huurder het goed volledig zal verlaten hebben. Voor het opmaken van de plaatsbeschrijving bij vertrek zullen partijen hun deskundige(n) in gemeen overleg aanduiden, ten laatste veertien dagen vóór het einde van de huurovereenkomst, en bij gebrek aan akkoord, op verzoek van de meest gerede partij ze laten benoemen door de Vrederechter.

Indien geen deskundige tussenkomt bij het vertrek, zal de huurder de verhuurder verzoeken de staat van de lokalen te komen bezichtigen, nadat de persoonlijke bezittingen van de huurder verhuisd zijn en vóór de overhandiging van de sleutels. Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige door de partijen of de Vrederechter aangeduid, definitief bindend, zonder mogelijk verzet noch beroep.

#### Artikel 13 : Keuze van woonplaats


De huurder verklaart keuze van woonplaats te doen in het gehuurde goed voor de ganse duur van de huurovereenkomst. Dit geldt verder voor alle gevolgen van het huurcontract, zelfs nadat de huurder het goed verlaten heeft, tenzij hij aan de verhuurder een nieuwe woonplaats in België heeft betekend.

#### Artikel 14: Aanplakbrieven en bezoek van het goed

Drie maanden voor dat onderhavige huurovereenkomst ten einde loopt, ofwel door het verstrijken van de termijn, ofwel door opzegging, en bij tekoopstelling van de woning, zal de HUURDER tot op het ogenblik van zijn vertrek het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten gedogen, evenals de vrije en volledige bezichtiging door de liefhebbers op af te spreken dagen en uren. Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst, zal de VERHUURDER of zijn afgevaardigde het goed, mits afspraak met de HUURDER, mogen bezichtigen.

#### Artikel 15: Hoofdelijke verbintenissen

De verbintenissen van onderhavig huurcontract zijn ondeelbaar en hoofdelijk voor de huurder, zijn erfgenamen of rechthebbenden. Verder verwijzen de partijen naar de wet en de van kracht zijnde gebruiken in het kanton waarin het verhuurde goed is gelegen.

 Pagina 14

#### **Artikel 16: Ontbinding/verbreking**

Ingeval van ontbinding van deze huurovereenkomst door de fout van de huurder, zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortspruitend uit deze ontbinding, met inbegrip van de kosten van herstelling in goede staat en de erelonen van herverhuuring, en een forfaitaire wederverhuuringsvergoeding gelijk aan zes maanden huur.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat deze forfaitaire som alleen de vergoeding voor wederverhuuring, huurverbreking en onbeschikbaarheid van het goed vertegenwoordigt, met uitsluiting van de vergoeding die zou kunnen verschuldigd zijn wegens huurschade en andere aan de huurder te wijten beschadigingen. Voor deze laatste zal de vergoeding aan de verhuurder verschuldigd bepaald worden in de huurstaat, opgesteld door de deskundige door de Rechtbank aangesteld.

#### **Artikel 17: Huisdieren**

De huurder verklaart geen huisdieren te houden gedurende de ganse huurperiode.

#### **Artikel 18: Onteigening**

Ingeval van onteigening verzaakt de huurder aan ieder verhaal jegens de verhuurder. Hij zal zijn rechten slechts laten gelden tegen de onteigende macht en enkel in die mate dat de verhuurder er geen enkel nadeel van ondervindt.

#### **Artikel 19: Registratie**

De eigendom is uitsluitend bestemd voor de huisvesting. De VERHUURDER dient de huurovereenkomst te laten registreren binnen de 2 maanden indien die is afgesloten na 01/01/2007. Eventuele kosten verbonden aan de registratie zijn ten laste van de persoon die het huurcontract laat registreren. Indien de VERHUURDER de huurovereenkomst vanaf 01/01/2007 niet registreert, wordt er op gewezen dat de HUURDER zonder opzegperiode en kosteloos de huurwoning kan verlaten, indien men een 9-jarig huurcontract bezit of onder dit type van overeenkomst valt. De plaatsbeschrijving dient samen met de huurovereenkomst vanaf 18 mei 2007 geregistreerd te worden.

#### **Artikel 20: Geschillen**

Eik geschil wordt onmiddellijk ter dagvaarding aan de Vrederechter voorgelegd. De bevoegde rechtbank is deze van de plaats waar het verhuurde goed gelegen is.

#### **Artikel 21: Intresten**

Indien de huurprijs op de vervaldag niet is betaald of indien de lasten en aanverwanten niet gekweten worden binnen de vijf dagen van hun betekening bij gewone brief, zullen alle voornoemde bedragen van rechtswege en zonder ingebrekestelling vermeerderd worden met verwijntresten volgens de gangbare wettelijke normen.

Alle kosten van om het even welke aard, (advocaat, gerechtsdeurwaarder, correspondentie ...) die de verhuurder nodig acht om, na ingebrekestelling, tot inning over te gaan, vallen volledig ten laste van de huurder.

Per herinneringsbrief met de gewone postbedeling wordt aan de huurder een forfaitaire kost aangerekend van 5 euro.

Per aangetekende herinneringsbrief wordt aan de huurder een forfaitaire kost worden aangerekend van 12 euro.

#### **Artikel 22: Afstand van schuldvordering.**

Teneinde de uitvoering van de verbintenissen die uit de onderhavige huurovereenkomst voortvloeien verder te waarborgen, verklaart de huurder in het voordeel van de verhuurder af te staan en over te dragen tot beloop van de bedragen die opeisbaar zijn op grond van onderhavige huurovereenkomst, het afstaanbaar en voor beslag vatbaar gedeelte van alle wedden, bezoldigingen, lonen, vergoedingen en andere bedragen die hem om welke reden dan ook zouden kunnen toekomen.

Te dien einde dient de huurder, op eenvoudige vraag door de verhuurder, hem alle nuttige inlichtingen te verstrekken met betrekking tot zijn werkgevers.

De verhuurder is gemachtigd onderhavige overdracht te betekenen, op kosten van de huurder aan zijn huidige en toekomstige werkgevers, die verplicht zullen zijn de gevraagde afhoudingen te doen zonder voorafgaande ingebrekestelling en ze over te maken aan de verhuurder tegen kwitantie door haar afgeleverd.

#### **Artikel 23: EPB**

Vanaf 01 januari 2009 dient er bij iedere te huur stelling van een wooneenheid een geldig energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn, indien de bouwvergunning dateert van voor 01/01/2006. De verhuurder verklaart dat de bouwvergunning van deze woning dateert van na 01/01/2006. Het EPB aangiftenummer: 34013-G-2009\_67/EP00317/A036/D01/SD004 – E-peil E89 – 165,27 kWh/m<sup>2</sup> – geldig tot 07/09/2020.

#### Artikel 24: Verhaal

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen bij toevallig stilvallen of aan hem te wijten slechte werking van apparaten en diensten die het verhuurde goed bedienen, indien het bewezen is dat hij na erover te zijn ingelicht, niet zohast mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen. Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek. De huurder zal het goed gebruiken als een goede huisvader en zal onmiddellijk de verhuurder op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van alle andere, door de wet aan de verhuurder opgelegde herstelling. Hij zal deze herstellingen moeten dulden, zelf indien zij meer dan veertig dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotderwing.

#### Artikel 25: Openbare verkoping

Het is de huurder verboden om welke reden ook in of vóór het gehuurde appartement over te laten gaan tot de publieke verkopen van meubelen, koopwaren, enz.

#### Artikel 26: Verbreking op schade en laste van de huurder

Indien de huurovereenkomst te zijnen schade en laste verbroken wordt, zal de huurder alle welkdanige kosten, uitgaven en gerechtskosten voortspruitende of die zullen voortspruiten uit deze verbreking moeten dragen en tevens, buiten de reeds vóór zijn vertrek vervallen en niet betaalde huur, een vergoeding voor wederverhuuring betalingen gelijk aan een semester huur, verhoogd met zijn deel in de belastingen over deze periode en, steeds voor dezelfde periode zijn deel in de gemene lasten, dat onveranderd zal geacht blijven niettegenstaande zijn vertrek. Het inleiden, door de verhuurder, van een rechtsgeding vernietigt het recht voor de huurder om nog een minnelijke verbreking te verzoeken zoals voorzien in dit artikel

#### Artikel 27: Administratie

Volgende documenten dient de huurder binnen te brengen bij Expert Immo NV

- Kopie doorlopende opdracht betaling huur
- Plaatsbeschrijving in tweevoud ondertekend
- Kopie van de brandverzekering

#### Artikel 28: Rookmelders

Beide partijen worden gewezen op de verplichting dat er vanaf 01/01/2013 rookmelders aanwezig dienen te zijn bij iedere nieuw afgesloten woninghuurovereenkomst. Voor bestaande woninghuurovereenkomsten is dit tevens verplicht te plaatsen op volgende tijdstippen:

Indien bouwjaar < 1945, vanaf 01/01/2016  
indien bouwjaar => 1945, vanaf 01/01/2019.

Er dient een optische rookmelder te worden gehangen die CE gemarkeerd is en voldoet aan de norm NBN EN 14604 (zie ook [www.anpi.be](http://www.anpi.be))

Iedere bouwlaag dient een rookmelder te hebben: deze dient op het hoogste punt te worden geplaatst en niet in ruimtes waar er waterdamp kan voorkomen.

De plaatsing is ten koste van de verhuurder, het onderhoud, testen en vervangen van batterijen is ten laste van de huurder.

#### Artikel 29: Herstellingen ten laste van de verhuurder

De huurder moet de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van schade die buiten zijn herstelplicht valt, zodat de verhuurder de nodige herstellingswerken kan laten uitvoeren. Indien de huurder dergelijke schade niet meldt aan de verhuurder, dan is hij aansprakelijk voor de schade die ontstaan is door zijn nalatigheid.

De verhuurder moet alle grote herstellingen, die volgens de wet of de plaatselijke gebruiken ten laste van de verhuurder zijn, laten uitvoeren. De huurder moet toestaan dat de noodzakelijke herstellingswerken worden uitgevoerd, zonder aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding of vermindering van de huurprijs, zelfs wanneer de werken langer dan 40 dagen duren.

**Artikel 30 : Koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.**

Conform de wijzigingen van de woninghuurwet van 8 mei 2007 worden hieronder de voorwaarden waaraan een onroerend goed als hoofdverblijfplaats moet voldoen inzake de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid opgenomen in de huurovereenkomst

Art. 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 een of meer gemeenschappelijke gedeeltes 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 daksgoten, 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 ventilatiegrootte 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 verwarmingsinstallatie 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 tenminste 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 vostaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen;
2. een gootsteen met reukafsluider, 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 aansluitende 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 veiligheidsvoorzieningen 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 beroepsdoelinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben. 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 50cm van de vloer, moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.

De huurder erkent dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

**Artikel 31 : 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 (Belgisch Staatsblad 21 mei 2007) – Huurovereenkomsten voor woningen gelegen in het Vlaamse Gewest**

I. Normen inzake gezondheid, veiligheid en woonbaarheid 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 afwijking 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 woongedeeltes, 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 woongedeeltes 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 ventilatiemogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de ventilatiemogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwatervoorzieningen 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 bouw fysica 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 consuleerbaar 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 gedeeltes 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 een extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3)). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal origineels 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 telefoonlijst onder de rubriek « Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie »

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeeltes van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de twee maanden 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 opzegtermijn 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 opzegtermijnen**

In alle gevallen waarin de opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzegtermijn een aanvang de eerste dag van de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan

**b. De huurovereenkomst van 9 jaar**

**> Algemeen**

Een 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 maanden 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 echtgenoot(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgenoot(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgenoot(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgenoot(e)

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te 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 consuleerbaar op de website van deze dienst)

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te 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 beëindiging


  
 Pagina 14

uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b. v. 1), kan de huurder een tegeopzeg 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 veranderd 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).

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 preciese 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 5de 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 consulenteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulenteerbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet met 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, alzoook 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 vorms 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 breekt dan in de rechten van de hoofverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zittingen in de justitiehuizen 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 justitiebuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedekindsbijstand 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.

Opgemaakt in drie exemplaren te Harelbeke op 27/10/2014

Elk der partijen erkent een exemplaar ontvangen te hebben.

Twee exemplaren bestemd voor de verhuurder met het oog op de registratie ervan.

Met goedkeuring van doorhalingen en bijvoegingen.

De verhuurder,



De huurder,

