



**BRUXELLES LOGEMENT**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

# Glijdende huurovereenkomst

Huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats

## Belangrijke opmerking

Het model dat volgt, is door de minister bevoegd voor Huisvesting en door het bestuur van Brussel Huisvesting in uitvoering van de artikelen 263 tot 266 van de Brusselse Huisvestingscode opgesteld. Het gaat om een indicatief en dus niet verplichtend model voor de partijen die een ander kunnen kiezen. Vanuit de bekommernis om de partijen te helpen en voor de volledigheid, bevat het de bepalingen uit de Brusselse Huisvestingscode, evenals andere bepalingen die gekend zijn in de praktijk en die op onderwerpen betrekking hebben waarvoor geen regelgeving bestaat. Om de zuiver indicatieve bepalingen die door de partijen veranderd kunnen worden te onderscheiden van de bepalingen die door een dwingende tekst geregeld worden, staan de eerste in het vetjes in de tekst. Wanneer in verband met hetzelfde onderwerp, het model meerdere mogelijkheden voor de partijen voorziet, dan wordt de keuze aangegeven door aan te vinken vakjes () die voor elke mogelijkheid staan.



## TUSSEN<sup>1</sup>

### A. De verhuurder

Als het een fysieke persoon betreft (naam, voornaam, tweede voornaam van de verhuurder(s)):

De heer/Mevrouw: .....

Geboortedatum en -plaats: .....

Adres: .....

Als het een rechtspersoon betreft (maatschappelijke benaming van de rechtspersoon):

.....

Maatschappelijke zetel (postcode, plaats, adres en nr.):

.....

Ondernemingsnummer:.....

Hier vertegenwoordigd door

.....

Handelend in de hoedanigheid van

.....

Gegevens (e-mail en telefoon): .....

## EN

### B. De huurder

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon:

.....

Maatschappelijke zetel (postcode, plaats, adres en nr.):

.....

Ondernemingsnummer:.....

Hier vertegenwoordigd door

.....

<sup>1</sup> Let op: In de huurovereenkomsten die het voorwerp uitmaken van een authentieke akte moet het rijksregisternummer van de partijen worden toegevoegd (of anders hun identificatienummer bij de sociale zekerheid), alsook al hun voornamen.



Handelend in de hoedanigheid van

.....

Gegevens (e-mail en telefoon): .....

**Met het oog op de bewoning van het goed in het kader van het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst door de volgende onderhuurder:**

De heer/Mevrouw: .....

Geboortedatum en -plaats: .....

Adres: .....

Gegevens (e-mail en telefoon): .....

**Na het glijden van de huurovereenkomst wordt de onderhuurder beschouwd als “huurder”.**

**WERD ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:**

**1. Beschrijving van het gehuurde goed**

Via deze huurovereenkomst geeft de verhuurder aan de huurder het volgende onroerende goed, gelegen (postcode, plaats, adres, nr. van de gehuurde woning):

.....

.....

omvattend (*minstens aan te duiden*):

- *het soort woning (studio, appartement of huis);*
- *de bewoonbare oppervlakte (vloeroppervlakte);*
- *een beschrijving van alle ruimten en delen van het gebouw die het voorwerp van de huurovereenkomst uitmaken (uitgeruste keuken, kelder, zolder, balkon, terras, tuin, enz.);*
- *al dan niet de aanwezigheid van centrale verwarming, van een thermostatisch systeem;*
- *Of het goed gemeubeld verhuurd wordt (de meubels opsommen):*

.....

.....

.....

.....

.....



Hierna “het verhuurde goed” genaamd.

De energieprestatie van het gehuurde goed is [ ] (de overeenstemmende letter aanduiden).  
Het EPB-certificaat is bij deze huurovereenkomst gevoegd (bijlage 2).

Wanneer het goed zich in een mede-eigendom bevindt, geniet de huurder de rechten die door artikel 577-10, §4 van het Burgerlijk Wetboek bepaald zijn en verbindt hij er zich toe om de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement die in bijlage 3 gevoegd zijn, na te leven.

Huurder en onderhuurder mogen in geen enkel geval enige overlast ten aanzien van de andere bewoners veroorzaken.

## 2. Bestemming van het gehuurde goed

De partijen komen overeen dat de huidige huurovereenkomst een huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats is, die oorspronkelijk tussen de verhuurder en de huurder afgesloten is met het oog op de bewoning van het gehuurde goed door de onderhuurder, waarbij de huurder verantwoordelijk is voor de opvolging.

Deze huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats wordt nadien aan de onderhuurder overgedragen die de rechtstreekse hoofdhuurder van de verhuurder wordt, voor zover de onderhuurder de hierna opgenomen algemene doelstellingen behaald heeft, en mits de naleving van de in punt 3 betreffende de duur welomschreven termijnen.

De algemene doelstellingen die door de huurder opgevolgd worden om er zich van te vergewissen dat de onderhuurder in staat is om de rechten en plichten van de huidige huurovereenkomst op zich te nemen, zijn de volgende:

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

De huurder zal de verhuurder van de verwezenlijking van de doelstellingen door de onderhuurder, voorafgaandelijk aan de in artikel 3 van huidige overeenkomst bepaalde vervaldata, op de hoogte houden zonder hierbij het beroepsgeheim en de privacy van de onderhuurder te schaden.

## 3. Duur van de huurovereenkomst en vroegtijdige beëindiging



### 3.1. Voor de overdracht

#### 3.1.1. Duur voor de overdracht

De partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van .....  
(maximum 3 jaar) die begint te lopen op ..... en eindigt op .....

Indien de huurder 6 maanden voor het verstrijken van de oorspronkelijke huurovereenkomst vaststelt dat de onderhuurder de algemene doelstellingen niet vervult die door de sociale begeleiding nagestreefd worden en dat hij, in het bijzonder, geen toereikende zelfredzaamheid verworven heeft om de uit deze huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen, dan kan de oorspronkelijke huurovereenkomst eindigen of volgens dezelfde voorwaarden met het uitdrukkelijke akkoord van de verhuurder verlengd worden.

#### 3.1.2. Vroegtijdige beëindiging vóór de overdracht

##### 3.1.2.1. Voor de huurovereenkomsten van maximum 3 jaar: vroegtijdige beëindiging door de verhuurder

De huurovereenkomst kan opgezegd worden door de verhuurder op basis van de volgende cumulatieve voorwaarden:

- op ieder moment na het eerste jaar van huur:
  - ✓ met het oog op de bewoning door de verhuurder, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen of die van de echtgenoot, zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad;
  - ✓ door middel van een opzeg van drie maanden die via aangetekende brief gegeven wordt en een vergoeding die met één maand huur overeenkomt;
- de verhuurder moet in de opzeg de identiteit en de band van verwantschap met de verhuurder van de persoon die het goed zal bewonen, vermelden;
- indien de huurder dit vraagt, moet de verhuurder binnen de twee maanden het bewijs van de verwantschap voorleggen;
- de bewoning door de in de opzeg vermelde persoon moet effectief zijn gedurende twee jaar, ten laatste te beginnen één jaar na het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzeg.

Wanneer de verhuurder, zonder dat dit door een uitzonderlijke omstandigheid gerechtvaardigd is, de persoonlijke bewoning niet onder de bepaalde voorwaarden en binnen de bepaalde termijn verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die overeenstemt met achttien maanden huur.

De verhuurder kan de huidige huurovereenkomst beëindigen op basis van de door artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde voorwaarden.



### 3.1.2.2. Voor de huurovereenkomsten van maximum 3 jaar: vroegtijdige beëindiging door de huurder

De huurovereenkomst kan op elk moment door de huurder worden opgezegd middels een opzeg van drie maanden en een vergoeding die overeenkomt met één maand huur.

## 3.2. Na overdracht

### 3.2.1. Principes

Wanneer de huurder vaststelt dat de onderhuurder de door de sociale begeleiding nagestreefde algemene doelstellingen (die in punt 2 van dit contract staan) vervult en dat hij in het bijzonder over voldoende zelfredzaamheid beschikt om de uit deze huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen, wordt overgegaan tot het verglijden van de huurovereenkomst volgens de modaliteiten die volgen:

- de beslissing die in gezamenlijk akkoord tussen de huurder en de onderhuurder genomen wordt, wordt via aangetekende brief aan de verhuurder verzonden:
  - o ofwel binnen de 2 maanden die het verstrijken van het 1ste jaar van de huurovereenkomst voorafgaan;
  - o ofwel binnen de 2 maanden die het verstrijken van het 2de jaar van de huurovereenkomst voorafgaan;
  - o ofwel ten laatste 6 maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst.
  
- De verhuurder kan zich niet verzetten tegen deze overdracht indien de onderhuurder de algemene doelstellingen behaald heeft.

De huurder wordt van om het even welke toekomstige verplichting ontlast, te rekenen vanaf de ontvangst van de aangetekende brief door de verhuurder.

In geval van overdracht wordt de huurovereenkomst tussen de verhuurder en de onderhuurder verdergezet volgens dezelfde voorwaarden die tussen de verhuurder en de oorspronkelijke huurder bepaald zijn, onverminderd de indexering van de huurprijzen.

### 3.2.2. Duur na overdracht

In geval van overdracht van de huurovereenkomst, wordt de huurovereenkomst geacht voor een duur van 9 jaar afgesloten te zijn, te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst in werking is getreden.

### 3.2.3. Vroegtijdige beëindiging na de overdracht



### 3.2.3.1. Huurovereenkomst van 9 jaar

De verhuurder kan de huidige huurovereenkomst beëindigen op basis van de door artikel 237 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde voorwaarden.

De huurder kan de huurovereenkomst op elk moment beëindigen, middels een schriftelijke aangetekende zending en een opzeg van drie maanden.

Indien de huurder in de loop van de eerste driejarige periode de huurovereenkomst beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Deze vergoeding komt overeen met drie maanden, twee maanden of één maand huur, afhankelijk van het feit of de huurovereenkomst eindigt in de loop van het eerste, tweede of derde jaar.

Wanneer de verhuurder binnen de door artikel 237, § § 2 tot 4 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde voorwaarden de overeenkomst beëindigt, kan de huurder op zijn beurt, op elk ogenblik, de huurovereenkomst middels een tot één maand beperkte opzeg beëindigen. In dit geval is de huurder de schadevergoeding in het voorgaande lid niet verschuldigd. De verhuurder blijft bovendien verplicht de reden die aan de basis van de initiële opzeg lag, uit te voeren en de eventuele vergoedingen te betalen.

## 4. Huurprijs (zonder lasten)

### 4.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst is toegestaan en aanvaard middels de betaling van een maandelijkse basishuurprijs van .....euro.

De huurprijs moet iedere maand ten laatste tegen ..... van de lopende maand via overschrijving of storting op rekeningnummer .....van de verhuurder betaald worden.

In geval van gemeubelde huur:

- het gedeelte van de huurprijs betreffende de meubelen stemt overeen met .....% van de totale huurprijs.
- het gedeelte van de huurprijs betreffende het gebouw stemt overeen met .....% van de totale huurprijs.

### 4.2. Indexering

*(het vakje van toepassing aanvinken)*

- Ieder van de partijen kan maximum één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en op schriftelijk verzoek van de betrokken partij (bij voorkeur via aangetekende brief) de indexering van de huur vragen, conform de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$



**De basishuurprijs** is de huurprijs die vermeld is in 4.1.

**De basisindex** is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand waarin **de huurovereenkomst werd afgesloten**, namelijk .....

**Het nieuwe indexcijfer** is het gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

- De huurprijs is niet aan indexering onderworpen.

### 4.3. Verwijlinteresten

Ieder door de huurder verschuldigd bedrag dat ..... dagen na de uiterste betaaldatum niet betaald is, brengt, ten gunste van de verhuurder, een intrest met zich die berekend wordt volgens de modaliteiten die volgen:

De interesten beginnen te lopen:

- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na ontvangst van de aangetekende ingebrekestelling;
- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na het verstrijken van de vervaldatum.

De toepasselijke intrestvoet die het geleden verlies moet compenseren:

- stemt overeen met de wettelijke intrestvoet;
- is conventioneel bepaald op ..... % per jaar.

De interest van elke begonnen maand is verschuldigd voor de volledige maand.

### 4.4. Referentiehurprijs

De referentiehurprijs van het gehuurde goed of de tussentijdse huurprijzen rond de referentiehurprijs van het gehuurde goed (zoals berekend op de website <https://huurprijzen.brussels>) is: .....

## 5. Kosten en lasten

### 5.1. Algemene bepalingen

(het vakje van toepassing aanvinken)

- De kosten en lasten die de huurder moet betalen, stemmen met reële uitgaven overeen.  
De huurder:
  - stort naast de huurprijs een provisie van ..... euro per maand, op hetzelfde moment als de huur. De provisie kan in onderlinge overeenstemming op verzoek van



- een van de partijen worden aangepast, nadat de jaarlijkse afrekening werd voorgelegd en in functie van de gemaakte uitgaven, zoals ze op de laatste afrekening vermeld zijn.
- stort geen provisie voor de lasten en betaalt zijn deel hierin alle .....(frequentie) na verzending van de gedetailleerde afrekening door de verhuurder.
  - De kosten en lasten die de huurder moet betalen, worden forfaitair vastgelegd op ..... euro en moeten op hetzelfde moment als de huurprijs maandelijks worden betaald.
  - Geen enkele last is bovenop de huurprijs verschuldigd. De artikelen 5.2 tot 5.5 zijn niet van toepassing.
  - De privatieve en gemeenschappelijke kosten en lasten van het gehuurde goed omvatten:.....  
.....  
.....

## 5.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten

Op elk moment kan elk van de partijen de bevoegde rechter verzoeken om in functie van de daadwerkelijk verrichte uitgaven de forfaitaire kosten en lasten naar reële kosten en lasten om te zetten.

## 5.3. Aparte rekeningen en bewijsstukken

Indien de kosten en lasten daadwerkelijke uitgaven zijn, moeten ze in een van de huurprijs gescheiden rekening gedetailleerd weergegeven worden. De verhuurder verbindt zich ertoe deze rekening en de bewijsstukken minstens één keer per jaar over te maken.

In het geval van gebouwen met meerdere appartementswoningen, waarvan het beheer wordt georganiseerd door één persoon, is de verplichting echter vervuld zodra de verhuurder de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en hem of zijn gevolmachtigde de mogelijkheid wordt geboden om de documenten te raadplegen bij de natuurlijke persoon of het hoofdkantoor van de rechtspersoon die voor het beheer instaat.

## 5.4. Privatieve lasten

### 5.4.1. Indien er individuele meters zijn

De partijen zullen de individuele tellers of inhoudsmeter resultaat op tegenspraak noteren voordat de huurder zijn intrek in de ruimten neemt. De meters dragen de volgende nummers en codes:

Warm water: Nummer .....	Code.....
koud water: Nummer .....	Code.....
Gas: Nummer .....	Code.....
Elektriciteit .....	dag: Nummer .....
.....Code.....	
Elektriciteit .....	nacht: Nummer .....
.....Code.....	



Verwarming: Nummer .....	Code.....
Andere: Nummer.....	Code.....

De overeenstemmende indexen zijn in de plaatsbeschrijving bij intrek vermeld.

**5.4.2. Indien er geen individuele meters zijn**

Voor wat volgt, komen de partijen overeen dat de hierna volgens aandelen bepaalde provisie bepaald worden in functie:

- A- Van het aantal woningen die in het gebouw gelegen zijn en van het aantal personen die er in elke woning wonen, waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten met zich brengt;
- B- Van de oppervlakte van de woning in vergelijking met de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, namelijk .....
- C- Van het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals die uit de basisakte blijken, ofwel.....quotiteiten;
- D- Andere: (verduidelijk): .....

De huurder draagt bij in de kosten:

- Van verwarming voor een bedrag van ..... EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A – B – C – D (omcirkel)
- Van de distributie van warm water voor een bedrag van .....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A – B – C – D (omcirkel)
- Van elektriciteit voor een bedrag van ..... EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A – B – C – D (omcirkel)
- Van het stadswater voor een bedrag van .....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A – B – C – D (omcirkel)
- Van gas voor een bedrag van ..... EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A – B – C – D (omcirkel)
- ..... voor een bedrag van .....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A – B – C – D (omcirkel)



### 5.5. Gemeenschappelijke lasten (als er zijn)

Voor wat volgt, komen de partijen overeen dat de hierna volgens aandelen bepaalde provisie(s) bepaald worden in functie:

- A- Van het aantal woningen die in het gebouw gelegen zijn en van het aantal personen die er in elke woning wonen, waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten met zich brengt;
- B- Van de oppervlakte van de woning in vergelijking met de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, namelijk .....
- C- Van het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals die uit de basisakte blijken, ofwel.....quotiteiten;
- D- Andere: (verduidelijk): .....

De huurder draagt bij in de kosten:

- Voor ..... voor een bedrag van .....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A – B – C – D (omcirkel)
- Voor ..... voor een bedrag van .....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A – B – C – D (omcirkel)
- Voor ..... voor een bedrag van .....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A – B – C – D (omcirkel)
- Voor ..... voor een bedrag van .....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A – B – C – D (omcirkel)
- Voor ..... voor een bedrag van .....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A – B – C – D (omcirkel)

## 6. Belastingen en heffingen

### 6.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet op de huurder verhaald worden.



## 6.2. Andere

De belastingen en taksen in verband met het genot van het goed die door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of iedere andere overheid op het gehuurde goed geheven worden of te heffen zijn, moeten betaald worden door:

verhuurder

huurder

Alle belastingen en taksen in verband met de netheid van het goed, behalve de onroerende voorheffing, die door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of iedere andere overheid op het gehuurde goed geheven worden of te heffen zijn, moeten betaald worden door:

verhuurder

huurder

## 7. Waarborg

Met het oog op de naleving van zijn verplichtingen, wordt er een waarborg samengesteld door de onderhuurder vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en alvorens de sleutels overhandigd worden.

De huurder/onderhuurder kiest ervoor om:

een waarborg van ..... euro te storten (maximaal 2 maanden huur) op een individuele rekening die in zijn naam werd geopend bij bank .....

of

een bankwaarborg samen te stellen voor een bedrag van .....euro (maximum 3 maanden huur) die uitgegeven is door de bank .....

of

een bankwaarborg van ..... euro (maximaal 3 maanden huur) samen te stellen op basis van een standaardovereenkomst tussen een OCMW en een financiële instelling.

En / of (omcirkel uw keuze)

een persoonlijke borgstelling van .....

of

andere: .....

De verhuurder beschikt over een privilege over het actief van de rekening voor elk bedrag dat voortvloeit uit de totale of gedeeltelijke niet-uitvoering van de verplichtingen van de huurder (achterstallen van huur of lasten, huurschade, ...).

In de loop van de huurovereenkomst is het voor de partijen verboden om de waarborg voor de betaling van huurgelden of lasten te gebruiken.

De waarborg zal vrijgemaakt worden op overlegging van ofwel het akkoord van de partijen, ofwel van een uitvoerbare rechterlijke beslissing, zelfs wanneer die in eerste aanleg uitgevaardigd is.

## 8. Plaatsbeschrijving

### 8.1. Plaatsbeschrijving bij aankomst

De partijen verbinden er zich toe om, voordat de onderhuurder het goed in gebruik neemt, op tegenspraak en in der minne of via een expert een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te maken. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel in de periode waarin de woning niet in gebruik is, ofwel in de loop van de eerste maand van gebruik.

Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de

huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle rechtsmiddelen door de verhuurder kan worden geleverd.

In het geval van een plaatsbeschrijving die uitgevoerd is wanneer het goed niet bewoond is, geniet de huurder een maand om van zijn aanvullende opmerkingen kennis te geven.

Ze wordt bij de huidige huurovereenkomst (bijlage 4) gevoegd en moet geregistreerd worden.

In het geval dat er een beroep wordt gedaan op een expert, worden de kosten verdeeld tussen de partijen.

### 8.2. Plaatsbeschrijving bij uittreding

Onverminderd artikel 9.1 moet de huurder, bij het verstrijken van de huurovereenkomst, het gehuurde goed teruggeven zoals hij het ontvangen heeft volgens de plaatsbeschrijving indien ze werd opgemaakt, behoudens wat door veroudering of overmacht beschadigd is.

Wanneer er een plaatsbeschrijving bij intrede opgemaakt is, kan elke partij de opmaak van een plaatsbeschrijving van uittrede op tegenspraak eisen, waarbij de kosten worden gedeeld.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de onderhuurder en voor de teruggave van de sleutels aan de verhuurder.

De meters van water, gas en elektriciteit zullen open moeten blijven tot op het einde van deze plaatsbeschrijving van uittrede.

## 9. Onderhoud en herstellingen

### 9.1. Principes

De huurder is verplicht kleine onderhoudswerken en huurherstellingen uit te voeren, indien ze niet het gevolg zijn van ouderdom of overmacht.

De verhuurder moet tijdens de duur van de huurovereenkomst alle herstellingen uitvoeren die noodzakelijk kunnen worden, met uitzondering van de kleine onderhoudswerken en de huurherstellingen, evenals de herstellingen die het gevolg zijn van een fout van de huurder.

## 9.2. Lijst met herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste zijn van de huurder of de verhuurder

De voornaamste onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de huurder en de verhuurder zijn, worden opgesomd in de bijlagen van het Regeringsbesluit van 23 november 2017, met een niet-beperkende lijst van herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder zijn.

De partijen zullen vooral van deze bijlagen gebruikmaken om hun respectievelijke verplichtingen vast te stellen.

## 9.3. Herstellingen en onderhoudswerken voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende wooneenheden

Wanneer de voormelde herstellingen en onderhoudswerken op de huurder verhaald kunnen worden en bestemd zijn voor het gemeenschappelijke gebruik van verschillende wooneenheden, dan kan de verhuurder die deze werken laat uitvoeren, bij de huurder, in overeenstemming met de in artikel 5 bepaalde verdeling, de bijhorende kostprijs als gemeenschappelijke lasten opeisen, tenzij de huurovereenkomst een forfaitair bedrag voor de gemeenschappelijke lasten en kosten bepaald.

## 9.4. Periodiciteit van het huuronderhoud en attest

De huurder zal het onderhoud laten verrichten van de volgende zaken volgens de volgende tijdsbestekken:

- Verwarmingsinstallatie: ieder jaar/andere periodes:.....  
en zal er een attest van overleggen: Ja  Nee
  - Boiler: ieder jaar/andere periodes:.....  
en zal er een attest van overleggen: Ja  Nee
  - Schoorste(e)n(en): ieder jaar/andere periodes: .....  
en zal er een attest van overleggen: Ja  Nee
- Andere: .....iedere .....  
en zal er een attest van overleggen: Ja  Nee

De verhuurder zal vóór de intrede in de woning van de onderhuurder het laatste attest van periodieke controle en periodiek onderhoud of van ontvangst van de verwarmingsinstallatie en een conformiteitsattest en attesten van onderhoud van de boiler, de verwarmingsinstallatie en de schoorsteen overhandigen.

## 9.5. Informatieplicht van de huurder

De huurder zal de verhuurder zo snel als mogelijk inlichten over gebreken die in het goed optreden, met inbegrip van de werken en herstellingen die van de verhuurder ten laste zijn. De huurder zal alle gevolgen dragen die voortvloeien uit het niet of laattijdig informeren van de verhuurder, tenzij hij kan aantonen dat deze laatste niet niet op de hoogte kon zijn van de werken of herstellingen te zijner laste.

## 9.6. Dringende herstellingen

Indien het gehuurde goed gedurende de huurovereenkomst aan dringende herstellingen behoefte heeft die niet uitgesteld kunnen worden tot na het verstrijken van de overeenkomst, zal de huurder deze moeten ondergaan, zelfs indien ze voor ongemakken zorgen, en zelfs indien hem gedurende de werken een deel van het gehuurde goed ontzegd wordt.

Indien deze herstellingen echter langer dan veertig dagen duren, zal de huurprijs worden vermindert naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat ze het goed of (een) de(e)l(en) ervan die vereist zijn voor het wonen van de huurder en diens gezin onbewoonbaar maken, zal deze de huurovereenkomst kunnen doen ontbinden.

## 10. Werken

### 10.1. Aanpassing van het gehuurde goed door de huurder

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, verbouwingen van het gehuurde goed:

- kunnen enkel uitgevoerd worden mits het schriftelijke, voorafgaandelijke en uitdrukkelijke akkoord van de verhuurder die zijn akkoord niet zonder geldige reden zal weigeren. Ze zullen in elk geval uitgevoerd worden door de huurder op eigen kosten en eigen risico.

- zullen uitgevoerd kunnen worden in de volgende mate:

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

De werken, verfraaiingen, verbeteringen en verbouwingen zullen door de verhuurder op het einde van de huurovereenkomst verworven worden:

- zonder vergoeding
- met een vergoeding die overeenstemt met [.....]

De verhuurder:

- ziet af van de mogelijkheid om het terug in de oorspronkelijke staat brengen van de ruimten te vragen en bijgevolg de opheffing van de werken, verfraaiingen, verbeteringen en verbouwingen die door de huurder uitgevoerd zijn, te vragen
- behoudt de mogelijkheid te vragen om het goed geheel of gedeeltelijk te laten herstellen in zijn oorspronkelijke staat, op kosten van de huurder.

De huurder is verplicht om de verzekeringen te onderschrijven en alle noodzakelijke administratieve goedkeuringen aan te vragen (stedenbouwkundige vergunning, vergunningen en onderzoek door de brandveiligheidsdiensten, enz.) exclusief op zijn kosten, en daarvan het bewijs op eerste verzoek van de verhuurder, aan deze laatste over te leggen. Bovendien moet de huurder zich schikken naar de verplichtingen van de basisakte en het huisreglement.

Indien de huurder een van deze verplichtingen niet vervult en zelfs indien de werken werden toegestaan, kan de verhuurder de onmiddellijke stopzetting van de werken en herstelling in oorspronkelijke staat eisen, op kosten van de huurder.

## 11. Recht op informatie in geval van verkoop van het gehuurde goed

In geval van onderhandse verkoop van het gehuurde goed, verbindt de verhuurder er zich toe om de huurder via aangetekende zending met de post of via deurwaardersexploot van zijn bedoeling om de woning te verkopen, op de hoogte te brengen. Dit moet gebeuren voorafgaandelijk aan iedere openbare bekendmaking van deze verkoop.

Deze mededeling wordt hem overgemaakt, zelfs al betreft de te koop gestelde eigendom slechts een gedeelte van het gehuurde goed. In dat geval is de informatieplicht op dit gedeelte van toepassing.

## 12. Aanplakking - bezoeken

[ ] maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop onderhavige huurovereenkomst zal eindigen, ofwel door verstrijken van de vaste termijn ofwel door opzegging, en in geval van tekoopstelling van het goed, zal de huurder tot op de dag van zijn vertrek moeten tolereren dat er affiches worden aangebracht op de meest in het oog springende plaatsen van het goed, en dat kandidaten het vrij en volledig kunnen bezoeken, en dit [ ] dagen per week en [ ] opeenvolgende uren per dag.

Tijdens de gehele duur van de huurovereenkomst kan de verhuurder of zijn afgevaardigde de woning bezoeken, middels een afspraak die minstens [ ] dagen op voorhand wordt gemaakt, met uitzondering van dringende gevallen.

## 13. Verzekering

De partijen komen overeen dat:

Tijdens de gehele duur van de huurovereenkomst moet de huurder zijn aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed laten verzekeren voor een afdoend bedrag, tegen alle huurdersrisico's en met name het brandrisico, waterschade, storm- en hagelschade, evenals burgerlijke aansprakelijkheid (buren enz.). De huurder zal de verhuurder een kopie van de polis bezorgen, ten laatste binnen de 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst en moet jaarlijks de betaling van de premies bewijzen indien de verhuurder hierom verzoekt. Deze verzekering houdt voor de verzekeraar het verbod in om de polis te beëindigen zonder opzeg van minstens een maand aan de verhuurder.

[Andere]

.....

.....

## 14. Ontbinding

In geval van gerechtelijke ontbinding door toedoen van de huurder zijn alle kosten, verschotten en onkosten, van welke aard dan ook, die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien, voor zijn rekening en moet hij, naast de door zijn vertrek verschuldigde huur en kosten, een vaste en onherleidbare vergoeding die overeenstemt met de huurprijs voor een kwartaal betalen.





In geval van gerechtelijke ontbinding door toedoen van de verhuurder zijn alle kosten, verschotten en onkosten, van welke aard dan ook, die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien, voor zijn rekening en moet hij aan de huurder een vaste en onherleidbare vergoeding die overeenstemt met de huurprijs voor een kwartaal betalen.

## 15. Registratie van de huurovereenkomst

De registratieformaliteiten en de eventuele kosten die ermee gepaard gaan, zijn ten laste van de verhuurder.

De verhuurder verbindt er zich toe om de huurovereenkomst binnen de 2 maanden na ondertekening, evenals de ondertekende bijlagen en de plaatsbeschrijving bij intrede te laten registreren. Hij overhandigt het bewijs van deze registratie aan de huurder.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mag de huurder de huurovereenkomst zonder opzegtermijn of schadevergoeding beëindigen, op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een ingebrekestelling heeft gericht om de huurovereenkomst te registreren en de verhuurder hier binnen de maand geen positief gevolg aan heeft gegeven.

## 16. Kennisgeving

Alle kennisgevingen die via aangetekend schrijven worden betekend, worden als betekend beschouwd op de datum van afgifte bij de post, waarbij de datum op het ontvangstbewijs als bewijs geldt voor verzending binnen de gestelde termijn. Wanneer een opzeg op elk moment gegeven kan worden, neemt de opzegtermijn een aanvang op de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzeg gegeven is.

## 17. Keuze van woonplaats

De onderhuurder verklaart dat hij voor de duur van de huurovereenkomst en voor alle gevolgen van de huurovereenkomst zijn woonplaats in het gehuurde goed kiest, tenzij hij na zijn vertrek de verhuurder in kennis heeft gesteld van een nieuwe woonstkeuze, noodzakelijkerwijs in België.

Tenzij zij de verhuurder van een ander adres in België op de hoogte brengen, zal (zullen) de borg(en) op het volgende adres een woonplaats kiezen: .....

## 18. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen, bovendien, overeen dat:

.....

.....

.....

## 19. Bijlagen

Door de ondertekening van deze overeenkomst, erkent de huurder uitdrukkelijk de volgende bijlagen ontvangen te hebben:



Bijlage 1: Verklarende mededeling, opgemaakt door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in toepassing van artikel 218, §4 van de Brusselse Huisvestingscode

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: Basisakte en huishoudelijk reglement (eventueel)

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

Opgemaakt te ....., op .....

In zo veel originele exemplaren (en bijlagen) als er partijen met verschillende belangen zijn, plus een exemplaar voor registratiedoeleinden.

**De huurder(s)**

**De verhuurder(s)**

**De onderhuurder(s)**