

HUUROVEREENKOMST HOOFDVERBLIJFPLAATS

Tussen de ondergetekenden:

De Centrale Dienst voor Sociale en Culturele Actie van het Ministerie van Landsverdediging (CDSCA), instelling van openbaar nut, gevestigd te 1120 Brussel, Kwartier Koningin Astrid, Bruynstraat 1, met ondernemingsnummer BE 0.222.961.725

hierna de verhuurder genoemd,

en

Dhr./Mvr. Voornaam Naam, met Rijksregisternummer **XXXXXX-XXX-XX**,

hierna de huurder genoemd,

is overeengekomen wat volgt:

Artikel 1 – Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een woonhuis, gelegen te **XXXX GEMEENTE, Straat X**, omvattende een huis met x kamers, garage met referte **CCC XXX/XX**.

De huurder aanvaardt het verhuurde goed in de staat waarin het zich bevindt welke zal blijken uit de voor het begin van de huur opgemaakte plaatsbeschrijving.

Op het einde van de overeenkomst zal op dezelfde wijze een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgemaakt. De kosten voor de plaatsbeschrijvingen worden elk voor de helft door de partijen gedragen, het aandeel van de huurder bedraagt 50,00 euro.

De huurder verbindt zich ertoe het goed in dezelfde staat aan de verhuurder terug te geven als deze waarin hij het goed ontvangen heeft, met uitzondering van de door slijtage of ouderdom ontstane schade.

Indien in het gehuurde belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, overeenkomstig art. 1730, § 2, van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2 – Bestemming

Deze woning zal de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen en wordt uitsluitend voor privé-gebruik in huur genomen, met uitsluiting van enige handels- of andere beroepsactiviteit. Derhalve is de Woninghuurwet van toepassing op onderhavig contract.

De bestemming van het goed mag niet worden gewijzigd. Indien de huurder de bestemming toch wijzigt, zullen alle belastingen ten gevolge hiervan te zijnen laste zijn, zelfs degenen die opeisbaar worden na het vertrek van de huurder.

Indien de huurder de bestemming wijzigt, beschouwt de verhuurder dit als een zware fout vanwege de huurder, waardoor de verhuurder het recht heeft de ontbinding van de huur te vragen voor de Vrederechter. Bovendien, zelfs indien de verhuurder niet de ontbinding vraagt, heeft hij van rechtswege recht op een schadevergoeding. Deze schadevergoeding zal, in voorkomend geval, gevoegd worden bij alle andere schadevergoedingen zoals, onder andere, de vergoeding voor einde huur in artikel 12 van dit contract.

De huurder is verplicht gedomicilieerd te zijn op het adres van de woning en moet elke wijziging in zijn gezin schriftelijk melden aan de verhuurder.

Wanneer de huurder niet meer de hoedanigheid van rechthebbende heeft, is hij verplicht de verhuurder hier onmiddellijk schriftelijk van op de hoogte te stellen. De basishuurprijs verhoogt met 10% vanaf het moment dat de huurder geen rechthebbende meer is. Indien de huurder nalaat dit te melden, zal de verhoogde huurprijs met terugwerkende kracht worden toegepast vanaf de datum dat de huurder opgehouden is rechthebbende te zijn. Bovendien wordt dit beschouwd als een wanprestatie zoals in art. 12, die aanleiding geeft tot een wederverhuuringsvergoeding. Een niet-rechthebbende betaalt een basishuurprijs die 10% hoger ligt dan de basishuurprijs van rechthebbenden.

Artikel 3 – Duur

De huur wordt aangegaan voor de duur van **34** maanden, ingaande op **XX/XX/XXXX** om te eindigen op **XX/XX/XXXX**.

Wordt de huurovereenkomst niet opgezegd 3 maanden voor het verstrijken van de overeengekomen periode en blijft de huurder het goed bewonen, dan wordt de inwerkingtreding van de overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor 9 jaar, met ingang van de inwerkingtreding van de oorspronkelijke overeenkomst. Huurder en verhuurder zullen in voorkomend geval over de opzeggingsmogelijkheden beschikken voorzien in de Woninghuurwet. De huurovereenkomst van korte duur kan evenwel eenmaal schriftelijk en onder dezelfde

voorwaarden verlengd worden, zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn. De huurder kan de overeenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is 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.

In alle gevallen waarin een opzegging kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan. Elke opzegging moet aan de wederpartij ter kennis worden gebracht bij ter post aangetekende brief of bij exploit van gerechtsdeurwaarder.

Artikel 4 — Huurprijs

De maandelijkse basishuurprijs wordt vastgesteld op **XXX,XX** euro, telkens vooraf betaalbaar samen met de lasten. De huurder is verplicht te betalen per domiciliëring.

De basishuurprijs volgt de schommelingen van het cijfer van de gezondheidsindex en wordt ieder jaar op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst aangepast volgens de formule :

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

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand van ondertekening van deze overeenkomst.

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst.

Indien de huur of enige andere vergoeding waartoe de huurder gehouden is volgens dit huurcontract, niet voldaan werd op het overeengekomen tijdstip, heeft de verhuurder recht op een interest gelijkwaardig aan de wettelijke interest.

De huurder is gehouden de facturen te betalen voor water, gas, electriciteit en mazout, alsook de huur van de meters. De huurder betaalt zijn telefoonverbinding en teledistributie. De facturen voor telefoon en internet zijn eveneens te zijnen laste.

Artikel 5 — Onderverhuuring en overdracht van huur

Overdracht van de huurovereenkomst is verboden, alsook het geheel of gedeeltelijk onderverhuren.

Artikel 6 — Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

De huurder zal de woning als een goed huisvader bewonen, van voldoende huisraad en meubelen voorzien, behoorlijk onderhouden en voorts alle vereiste huurherstellingen uitvoeren overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder is verplicht:

- de leidingen, meters en kranen te beschermen tegen vorst en zorgen dat de afvoerleidingen niet verstopt raken, in voorkomend geval moet de huurder deze op zijn kosten laten ontstoppen
- alle gebroken en gescheurde ruiten en spiegels te vervangen door andere van dezelfde hoedanigheid en waarde, tenzij de schade veroorzaakt werd door ouderdom of overmacht
- de rolluiken, zonneblinden, behang, geverfde binnenmuren, elektrische bellen, sleutels en sloten te onderhouden
- de bladeren in de dakgoten regelmatig te laten verwijderen
- de septische putten, regenputten en zinkputten regelmatig te laten leegzuigen.
- te zorgen voor voldoende luchtcirculatie door voldoende te verluchten. Eventuele ventilatieroosters moeten steeds vrijgehouden worden.
- de volledige woning te verwarmen met de centrale verwarming, extra verwarmingstoestellen zijn niet toegelaten.
- de firma voor het onderhoud van de centrale verwarming toe te laten in de woning. Enkel de door CDSCA aangestelde firma's mogen herstellingen uitvoeren (vb.: centrale verwarming, zuiveringsstation, ...).
- in geval deze aanwezig is, het heetwatertoestel te onderhouden en indien nodig te laten repareren.

Artikel 7 — Herstellingen ten laste van de verhuurder

De huurder moet de verhuurder onmiddellijk bij aangetekende brief op het in begin van dit contract vermelde adres van de verhuurder op de hoogte brengen van schade of beschadiging die buiten zijn herstellingsplicht vallen, en zijn beheerder hiervan eveneens verwittigen. Bij gebreke daarvan is de huurder aansprakelijk voor de schade veroorzaakt door zijn nalatigheid.

Uitvoering van noodzakelijke herstellingswerken geeft de huurder nooit recht op schadevergoeding of vermindering van de huurprijs, zelfs wanneer de werken langer dan veertig dagen duren.

Artikel 8 — Brandverzekering

De huurder betaalt per maand **2,40** euro voor de verzekering van het gebouw. Dit bedrag wordt jaarlijks in januari volgens de ABEX-index geïndexeerd. Deze verzekering dekt niet de inboedel, de huurder kan een eigen verzekering afsluiten hiervoor.

Artikel 9 — Veranderingen en verbeteringen

Geen enkele verandering, verbouwing of aanpassing mag aan het gehuurde goed worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.

De toegestane veranderingen, verbeteringen of verfraaiingen komen bij het einde van de overeenkomst van rechtswege toe aan de verhuurder, die daarvoor aan de huurder geen vergoeding verschuldigd zal zijn.

Indien de huurder zonder toestemming verbouwingen of veranderingswerken heeft uitgevoerd, kan de verhuurder, hetzij in de loop van de huur, hetzij bij het einde daarvan, eisen dat de plaatsen op kosten van de huurder in hun vroegere toestand worden hersteld, onverminderd schadevergoeding zo daartoe grond bestaat. Indien de verhuurder verkiest de uitgevoerde werken te behouden, is hij evenmin enige vergoeding verschuldigd.

Artikel 10 — Verbodsbepalingen

Het is verboden:

- schotelantennes te plaatsen aan het gebouw, deze moeten in de tuin worden geplaatst
- aanhangwagens, caravans of andere voertuigen te plaatsen in de tuin of tussen de gevel en het voetpad, behalve bij vertrek of thuiskomst van vakantie. De huurder moet hiervoor een andere standplaats voorzien.
- meer dan 2 huisdieren te houden. Een aquarium is toegelaten mits verzekering.

Artikel 11 — Burenhinder

Volgens artikel 1725 B.W. is de verhuurder niet verplicht de huurder te vrijwaren voor de stoornis die derden hem door feitelijkheden toebrengen in zijn genot, onverminderd het recht van de huurder om hen in eigen naam te vervolgen. Dit betekent dat ingeval van burenhinder of burenruzie, de verhuurder niet tussenkomt. De huurder heeft de hoedanigheid om zelf naar de Vrederechter te stappen.

Artikel 12 — Ontbinding van de huur

Wanneer de huurovereenkomst ontbonden wordt door de fout van de huurder wegens wanprestatie, zal de huurder als wederverhuuringsvergoeding een som betalen gelijk aan drie maal de maandelijkse huurprijs, geldend op de dag van de ontbinding. In geen geval dekt de toepassing van het schadebeding ter dekking van de geleden schade.

Het huurcontract eindigt niet bij het overlijden van de huurder. De erfgenamen treden in de rechten en verplichtingen van de huurder en kunnen bijgevolg een opzeg betekenen van drie maanden.

In alle gevallen van beëindiging van de huurovereenkomst moeten bij het verlaten van de woning de muren en plafonds wit zijn en de deuren en deurlijsten wit of gevernist hout. De woning en de tuin moeten eveneens proper zijn. Indien dit niet is gebeurd zal de huurder gehouden zijn tot het betalen van de kosten hieraan verbonden.

Artikel 13 — Waarborg

De huurder zal vóór de ingebruikneming, tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen, een waarborg stellen die bestaat in een som geld ten bedrage van twee maanden huur. Dat bedrag zal door partijen worden geplaatst op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder, bij BNP Paribas Fortis.

Op het actief van de rekening verkrijgt de verhuurder een voorrecht voor elke schuldvordering voortvloeiende uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen. De waarborg zal slechts vrijgegeven worden aan de huurder of de verhuurder mits een schriftelijk akkoord tussen beiden wordt opgemaakt na het beëindigen van de huurovereenkomst, of een afschrift van een rechterlijke beslissing wordt overgelegd.

Bij het einde van deze huurovereenkomst zal de huurder het betalingsbewijs voor de slotrekeningen van gas, electriciteit en water dienen voor te leggen aan de verhuurder, alvorens hij zijn waarborg kan terugkrijgen. Op het einde van de overeenkomst zal de waarborg vrijgegeven worden na de opmaak van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving, op voorwaarde dat de huurder voldaan heeft aan zijn verplichtingen en eventuele schade die hij aan het goed heeft veroorzaakt heeft betaald.

Artikel 14 — Controle

De verhuurder heeft het recht om het gehuurde ten minste eenmaal per jaar te komen controleren, na verwittiging.

Artikel 15 — Vervreemding

Drie maanden vóór het aflopen van de huur, alsook wanneer het gehuurde goed te koop wordt gesteld of bij beëindiging van de concessie, zal de huurder toestaan dat het goed volledig kan worden bezocht. Hij zal huurders of kopers toelaten minstens driemaal per week gedurende telkens twee opeenvolgende uren.

Artikel 16 — Belastingen

De huurder neemt voor zijn rekening alle belastingen en heffingen - welke ook hun oorsprong zij - waarmee

het gehuurder goed belast werd of zal worden, door de Staat, de provincie, het gewest of de gemeente, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

Artikel 17 — Registratie

De registratie van deze overeenkomst is ten laste van de verhuurder.

Artikel 18 — Overige bepalingen

De huurder aanvaardt de wijzigingen die door een beslissing van het Beheerscomité in de toekomst zullen aangebracht worden aan de huidige voorwaarden.

Alle overige bepalingen die niet in onderhavig contract zijn opgenomen, worden geregeld door het Burgerlijk Wetboek.

Aldus opgemaakt op **XX/XX/XXXX** te Brussel in drie exemplaren, waarvan elke partij erkent een getekend exemplaar te hebben ontvangen, het derde exemplaar bestemd zijnde voor de registratie.

De verhuurder

De huurder

CDSCA
Vertegenwoordigd door:

Voornaam Naam

Dhr./Mvr. Voornaam Naam



Bijlage 1: omstandige aanvangsplaatsbeschrijving

Bijlage 2: bijlage volgens art. 11*bis* van de woninghuurwet

HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET VLAAMS 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 afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Vlaamse Overheid.

De **Vlaamse Wooncode** stelt dat een woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten :

- 1) de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2) de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
- 3) de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
- 4) de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- 6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;

- 7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8) de toegankelijkheid.
- De woning moet bovendien voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en de omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting.

II. Federale wetgeving inzake woninghuur

Dit hoofdstuk bevat een uitleg omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst.

1) Voorafgaande opmerking : onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel

Een **verplichtende** regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn.

Een **aanvullende** regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een **verplichte formaliteit** die door de **verhuurder** dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst - evenals de plaatsbeschrijving - in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het **registratiekantoor** van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de **twee maand** volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt - indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat - bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen

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

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor :

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervalddag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed **persoonlijk te betrekken** en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken. De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de **uitvoering van bepaalde werken**. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze dienst).

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een **vergoeding** van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder.

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag **op elk ogenblik** vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een **opzegging van 3 maand**

betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een **tegenopzeg** geven van **1 maand**, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van **niet meer dan 3 jaar**.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4), b).

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden **op het einde van elke driejarige periode**. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn : **tussen de 9de en 6de maand** die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

- 1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;
- 2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is **steeds toegelaten** bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch : de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag.

De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure " De Huurwet ", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulterbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulterbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de **onroerende voorheffing** dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven. Indien de kosten en lasten **forfaitair** werden vastgesteld (bijvoorbeeld : vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten.

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

8) Regels inzake huurherstellingen

De **verhuurder** is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen.

De **huurder** is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. "Huurherstellingen" zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder : geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een **vaste datum** heeft vóór de vervreemding.

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend

heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Indien de huurovereenkomst **geen vaste datum** heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden :

1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.

2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand. De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zitdagen in de **justitiehuizen** en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn. Aan de anderen kan een bescheiden bijdrage worden gevraagd.

ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding. Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het **bureau voor juridische bijstand** van de Orde van Advocaten. Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de « gerechtskosten ». Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de **vrederechter** die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.