

GLIJDENE HUUROVEREENKOMST VOOR DE HOOFDVERBLIJFPLAATS

(Indicatief standaardmodel opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in uitvoering van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode)

Belangrijke opmerking

Het volgende model werd opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in uitvoering van artikel 218, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode. Het is een indicatief model en het is dus niet verplicht voor de partijen, die voor een ander model kunnen kiezen. Om de partijen bij te staan en voor de volledigheid omvat het niet alleen de clausules uit de Huisvestingscode, maar ook andere bepalingen die in de praktijk welbekend zijn en betrekking hebben op onderwerpen die niet gereguleerd zijn. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de clausules die door een wettekst worden geregeld en de clausules die louter indicatief zijn en de partijen naar eigen goeddunken kunnen wijzigen, zijn die laatste in de tekst in grijs tinten aangegeven. Wanneer het model voor de partijen verschillende opties voorziet over hetzelfde onderwerp, wordt de keuze aangegeven met selectievakjes (☐) om aan te kruisen. De partijen kunnen voor aanvullende informatie in verband met de huurovereenkomst de verklarende bijlage raadplegen, die is bijgevoegd.

TUSSEN¹

A. De verhuurder

Als het om een natuurlijke persoon gaat (naam, voornaam en tweede naam van de verhuurder(s)):

Geboortedatum en -plaats:

Adres:

E-mailadres:

Telefoonnummer:

Als het om een rechtspersoon gaat (maatschappelijke benaming van de rechtspersoon):

.....

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, plaats)

(adres, nr.):

E-mailadres:

Telefoonnummer:

En met ondernemingsnummer

Handelend in de hoedanigheid van

Hier vertegenwoordigd door

EN

¹ 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.

B. De huurder

Maatschappelijke naam van de rechtspersoon:

.....

Met maatschappelijke zetel gevestigd te (postcode, plaats)
(adres en nr.) :

.....

En met ondernemingsnummer

Hier vertegenwoordigd door

Handelend in de hoedanigheid van

E-mailadres: Telefoonnummer:

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 (naam, voornaam, tweede voornaam van de onderhuurder(s)):

.....

.....

Geboortedatum en -plaats:

Adres:

E-mailadres: Telefoonnummer:

Na het glijden van de huurovereenkomst wordt de onderhuurder beschouwd als "huurder".

IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Beschrijving van het gehuurde goed

Op basis van deze huurovereenkomst stelt de verhuurder aan de huurder, die dit aanvaardt, het volgende goed ter beschikking, gelegen te (postcode, plaats, adres, nr. van de gehuurde woning):

.....

.....

en bestaand uit (vermeld minstens):

- *het type vastgoed (studio, appartement, huis),*
- *alle lokalen en delen van het gebouw die onder de huurovereenkomst vallen,*
- *de bewoonbare oppervlakte (vloer),*
- *het aantal kamers, badkamers, slaapkamers,*
- *de aanwezigheid van een (al dan niet uitgeruste) keuken,*
- *het bouwjaar indien het door de verhuurder gekend is,*
- *de aan- of afwezigheid van een centrale verwarming, van een thermostatisch systeem,*
- *de aan- of afwezigheid van dubbele beglazing in alle ramen van de woning,*
- *de aan- of afwezigheid van een kelder, een zolder, een balkon, een terras of een tuin,*
- *de gemeenschappelijke ruimten en de privéruimten,*
- *vermeld of het goed bemeubeld wordt verhuurd:*

.....

.....
.....
.....
.....
Hierna "het gehuurde goed" genoemd.

De energieprestatie van het gehuurde goed is (*vermeld het niveau van het EPB-certificaat aan de hand van de overeenstemmende letter*):

Het EPB-certificaat is bij deze huurovereenkomst gevoegd (Bijlage 2).

Indien het gehuurde goed zich binnen een mede-eigendom bevindt, geniet de huurder de rechten voorzien door artikel 3.93, § 1 van het Burgerlijk wetboek en verbindt hij zich ertoe de basisakte, het reglement van deze mede-eigendom en het huishoudelijk reglement, bijgevoegd in Bijlage 3, na te leven.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn verplicht ten opzichte van de huurder.

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 gesloten 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 door de verhuurder worden opgezegd onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- op elk moment na het eerste huurjaar:
 - ✓ met het oog op de betrekking van het gehuurde goed door de verhuurder, zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, zijn bloedverwanten in de zijlijn, en die van zijn echtgenoot tot in de tweede graad;
 - ✓ middels een opzegging betekend per aangetekend schrijven met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en de betaling van een schadevergoeding die overeenkomt met een maand huur;
- de verhuurder moet in de opzegging 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 opzegging vermelde persoon moet effectief zijn gedurende twee jaar, uiterlijk te beginnen één jaar na het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzeggingstermijn, of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.

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.

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

De huurovereenkomst kan op elk moment worden beëindigd door de huurder, middels de inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en de betaling van een schadevergoeding die overeenkomt met een maand huur.

Wanneer de verhuurder de overeenkomst beëindigt volgens de in artikel 238, lid 4 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde voorwaarden, kan de huurder op zijn beurt, op elk moment, een einde

maken aan de huurovereenkomst met inachtneming van een beperkte opzeggingstermijn van één maand. In dit geval is de huurder de voornoemde schadevergoeding niet verschuldigd. De verhuurder blijft bovendien gehouden tot de uitvoering van de reden die de basis vormde voor de oorspronkelijke opzegging en de betaling van eventuele schadevergoedingen.

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

3.2.4 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 door middel van een schriftelijke opzegging per aangetekende brief en met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden op elk moment een einde aan de huurovereenkomst maken.

Indien de huurder in de loop van de eerste driejarige periode een einde aan de huurovereenkomst maakt, heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding. Deze schadevergoeding komt overeen met drie maanden, twee maanden of een 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 moment, een einde maken aan de huurovereenkomst met inachtneming van een beperkte opzeggingstermijn van één maand. In dit geval is de huurder de voornoemde schadevergoeding niet verschuldigd. De verhuurder

blijft bovendien gehouden tot de uitvoering van de reden die de basis vormde voor de oorspronkelijke opzegging en de betaling van eventuele schadevergoedingen.

4. Huurprijs (zonder lasten)

4.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

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

In geval van gemeubelde huur:

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

De huur moet betaald worden:

- elke maand
- of in periodes van maanden

Ze is betaalbaar:

- ten laatste dagen vóór de start van de periode
- ten laatste dagen na de start van de periode
-

Ze moet betaald worden:

- per overschrijving of storting op het rekeningnummer
- via een doorlopende opdracht naar het rekeningnummer.....

4.2. Indexering

- De huurprijs is niet aan indexering onderworpen.
- Alle partijen kunnen maximaal één keer per jaar om de indexering van de huurprijs verzoeken, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en op schriftelijk verzoek van de betrokken partij (bij voorkeur via aangetekende brief), op basis van 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

De nieuwe index is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De [indextabellen](#) en een [huurcalculator](#) zijn beschikbaar op de website Statbel van de FOD Economie.

Het indexeren van de huurprijs is slechts mogelijk indien de verhuurder de huurovereenkomst vooraf heeft geregistreerd en een EPB-certificaat aan de huurder heeft bezorgd.

4.3. Referentiehuurprijs

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

4.4. Periodieke herziening van de huurprijs

In geval van hernieuwing of verlenging van de huurovereenkomst kunnen de partijen overeenkomen de huurprijs te herzien tussen de negende en de zesde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van elke driejarige periode. Bij ontstentenis van akkoord tussen de partijen kan de rechter de herziening van de huurprijs toekennen volgens de voorwaarden beschreven in artikel 240 van de Brusselse Huisvestingscode.

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. In dit geval zijn alleen de uitgaven voor posten die uitdrukkelijk worden vermeld en limitatief worden opgesomd in de huurovereenkomst verschuldigd, met uitzondering van uitzonderlijke of nieuwe lasten die moeten overeenkomen met de werkelijke uitgaven.

De huurder:

- zal naast de huurprijs een provisie vaneuro per maand betalen, 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.
- zal geen provisie betalen voor lasten en zal zijn aandeel in de lasten elke..... (frequentie) betalen bij ontvangst van de gedetailleerde afrekening die hem zal worden gestuurd door de verhuurder.
- De kosten en lasten die aan de huurder opgelegd worden, worden forfaitair vastgesteld op euro en zijn elke maand betaalbaar op hetzelfde moment als de huur.
- Geen enkele last is bovenop de huur verschuldigd. De artikelen 5.2 tot 5.5 zijn niet van toepassing.
- De kosten en de eigen en gemeenschappelijke lasten van het gehuurde goed omvatten:
.....
.....

5.2. Omzetting van forfaitaire lasten naar reële lasten of herziening van forfaitaire 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

In het geval dat de kosten en lasten reële uitgaven zijn, moet de verhuurder ze gedetailleerd weergeven in een aparte rekening. De verhuurder stelt deze afrekening op elke verjaardatum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst op. Hij maakt deze afrekening over aan de huurder binnen de daaropvolgende twaalf maanden. De verhuurder moet de documenten voorleggen die deze uitgaven aantonen.

In het geval van een gebouw bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid wordt geboden gratis de stukken in te zien. Op elk factureringselement dat aan de huurder wordt meegedeeld, moet deze mogelijkheid worden vermeld.

De verdeelsleutel voor de lasten, zoals opgenomen in deze huurovereenkomst, kan enkel worden gewijzigd met toestemming van de partijen.

De huurder draagt de kosten die rechtstreeks verband houden met het verbruik, met uitzondering van de aanmanings- en inningskosten en alle extra kosten die niet aan de huurder kunnen worden toegerekend.

In geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek mag het door de verhuurder aangerekende tarief niet hoger zijn dan het tarief bedoeld in artikel 38/2, eerste streepje, tweede zin, van de ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid, op voorwaarde dat de huurder de verhuurder tijdig in kennis heeft gesteld van het optreden van het probleem.

5.4. Eigen lasten

5.4.1. Indien er individuele tellers zijn

De partijen zullen de individuele tellers of inhoudsmeters op tegenspraak noteren voordat de onderhuurder het goed in gebruik 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 intrede vermeld.

5.4.2. Indien er geen individuele tellers zijn

Voor wat volgt, komen de partijen overeen dat de hierna volgens aandelen bepaalde provisies 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, namelijk.....quotiteiten;
- D- Andere: (preciseer):

De huurder draagt bij in de kosten:

- Van verwarming ten belope van EUR
- Forfaitair bedrag

- Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor de distributie van warm water ten belope vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor elektriciteit ten belope van EUR²
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor stadswater ten belope vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor gas ten belope van EUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- ten belope vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

5.5. Gemeenschappelijke lasten (indien van toepassing)

Voor hetgeen volgt komen de partijen overeen dat de provisie(s) volgens het/de aande(e)l(en) dat/die hieronder voorzien is/zijn, bepaald worden in functie van:

- A- 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- de oppervlakte van de woning in vergelijking met de totale oppervlakte van de privégedeelten van het gebouw, namelijk
- C- het aantal quotiteiten van het gehuurde goed in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals die uit de basisakte blijken, namelijk.....quotiteiten;
- D- Andere: (preciseer):

De huurder draagt bij in de kosten:

- Voor ten belope vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope vanEUR
 - Forfaitair bedrag

² Overeenkomstig artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode moet de woning beschikken over een individuele elektriciteitsmeter. In afwijking hiervan mag de meter gedeeld worden door meerdere huurders in collectieve woningen met gedeelde voorzieningen.

- Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor ten belope vanEUR
 - Forfaitair bedrag
 - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)

6. Nalatigheidsinteresten

Voor alle bedragen die door een van de partijen krachtens deze overeenkomst verschuldigd zijn en bij gebrek aan betaling op de vervaldag zal de nalatige partij nalatigheidsinteresten verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat hij zijn achterstand heeft aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- vanaf de^e dag na ontvangst van de ingebrekestelling via aangetekende zending;
- vanaf de^e dag na het verstrijken van de vervaldag.

De toepasselijke interestvoet die het geleden verlies moet compenseren:

- komt overeen met de wettelijke interestvoet;
- wordt in overleg vastgelegd op % per jaar (mag niet hoger liggen dan de wettelijke interestvoet).

7. Belastingen en taken

7.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing mag niet aan de huurder worden aangerekend.

Ten behoeve van gezinnen bedoeld in artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen vraagt de verhuurder de vermindering van de onroerende voorheffing aan zoals bedoeld in dit artikel op eerste verzoek van de huurder nadat hij de relevantie informatie heeft gekregen van deze laatste. Deze vermindering is verschuldigd aan de bewoner aanwezig op 1 januari. De verhuurder laat het huurdersgezin ervan profiteren vóór het verstrijken van elk huurjaar, door middel van hetzij een gelijkwaardige verlaging van de huurprijs, hetzij een afzonderlijke betaling.

7.2. Overige

De belastingen en taken in verband met het genot van het goed, die door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere overheid op het gehuurde goed toegepast zijn of zullen worden, vallen ten laste:

- van de verhuurder
- van de huurder

Afgezien van de onroerende voorheffing vallen alle belastingen en taken in verband met de eigendom van het goed, die door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of elke andere overheid op het gehuurde goed toegepast zijn of zullen worden, ten laste:

- van de verhuurder
- van de huurder

8. 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 huurwaarborg mag niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur.

De huurder kiest een van de volgende vijf vormen:

- een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

- een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling;

of

- een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;

of

- een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurder;

of

- een persoonlijke borg.

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

Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder en verwerft de verhuurder voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

De waarborg zal worden vrijgegeven

- op basis van een schriftelijk akkoord tussen de partijen.

Onder voorbehoud van een geschillenprocedure, moet het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder. In het geval van een gebouw met meerdere appartementen dat door eenzelfde persoon wordt beheerd, kan de huurwaarborg gedeeltelijk worden bevroren in afwachting van de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen. Bij ontstentenis wordt het bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de maandelijkse huurprijs voor elke begonnen maand.

- ofwel op basis van een gerechtelijke beslissing.

9. Plaatsbeschrijving

9.1. Plaatsbeschrijving bij intrede

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.

In het geval de plaatsbeschrijving uitgevoerd wordt wanneer de woning niet bewoond is, heeft de huurder één maand de tijd om zijn aanvullende opmerkingen kenbaar te maken.

De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd (bijlage 4) en moet worden geregistreerd.

Wanneer een expert wordt ingezet, worden de kosten onder de partijen verdeeld.

In dit laatste geval duiden ze in onderling akkoord Dhr/Mevr.....
..... aan in de hoedanigheid van expert(en) voor deze opdracht.

Bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving bij intrede zal ervan uitgegaan worden dat de huurder bij de opmaak van de huurovereenkomst het gehuurde goed in dezelfde staat heeft ontvangen als waarin het zich op het einde van de huurovereenkomst bevindt, tenzij de verhuurder het tegendeel kan bewijzen.

9.2. Plaatsbeschrijving bij uittrede

Onverminderd artikel 9.1. moet de huurder op de vervaldag van de huurovereenkomst het gehuurde goed teruggeven zoals hij het heeft ontvangen op basis van de plaatsbeschrijving, indien deze opgemaakt is, met uitzondering van breuk of schade wegens ouderdom of overmacht.

Wanneer de plaatsbeschrijving bij intrede opgemaakt is, kan elke partij de opmaak van een plaatsbeschrijving bij uittrede op tegenspraak eisen, waarvan de partijen de kosten delen.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de onderhuurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder, en uiterlijk binnen een maand na het vrijgeven van het goed door de huurder.

De vaststelling van plaatsbeschrijving gebeurt volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij intrede.

De hierboven aangeduide expert wordt ook aangeduid voor het opstellen van de uittredende plaatsbeschrijving en heeft als opdracht het vaststellen en beoordelen van de schade waarvoor de huurder verantwoordelijk is. Indien deze expert zijn activiteiten stopgezet heeft, zullen de partijen ten laatste één maand voor het einde van de huurovereenkomst een andere expert moeten aanduiden. Bij gebrek aan akkoord zal de vrederechter door de meest gerede partij benaderd worden.

De tellers voor water, gas en elektriciteit zullen open moeten blijven tot aan het einde van deze uittredende plaatsbeschrijving.

In geval van gemeubelde huur en behoudens tegengesteld akkoord zal er bij de intredende en uittredende plaatsbeschrijving waarvan hierboven sprake overgegaan worden tot het opstellen van het overzicht van de meubels. Indien de partijen een expert hebben aangeduid, maken deze inventaris alsook de schade aan de meubels die vastgesteld zou kunnen worden en de beoordeling ervan deel uit van diens opdracht.

10. Onderhoud en herstellingen

10.1. Principes

De huurder is verplicht 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 blijken, met uitzondering van kleine onderhoudswerken en huurherstellingen, en de herstellingen die zich opdringen door een fout van de huurder.

10.2. Lijst met herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste vallen van de huurder of de verhuurder

De belangrijkste onderhoudsherstellingen en -werken die respectievelijk ten laste van de huurder en de verhuurder vallen, staan opgesomd in de bijlagen van het regeringsbesluit van 23 november 2017 tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn.

De partijen raadplegen deze bijlagen om hun respectieve verplichtingen te bepalen. Bij een gebrek aan vermelding in deze bijlagen, zullen de kleine onderhoudswerken en huurherstellingen ten laste van de huurder bepaald worden volgens het gebruik van de ruimten.

10.3. Herstellingen en onderhoudswerken voor gemeenschappelijk gebruik door verschillende wooneenheden

Wanneer voornoemde herstellingen en onderhoudswerken aan de huurder ten laste gelegd kunnen worden en bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik door meerdere wooneenheden, kan de verhuurder, tenzij de huurovereenkomst een forfait voorziet voor gemeenschappelijke lasten en kosten, van de huurder de daarbij horende kost opeisen als gemeenschappelijke kost, overeenkomstig de verdeling voorzien in artikel 5.

10.4. 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:.....
met voorlegging van een attest: Ja Nee
 - Boiler: ieder jaar/andere periodes:.....
met voorlegging van een attest: Ja Nee
 - Schoorste(e)n(en): ieder jaar/andere periodes:
met voorlegging van een attest: Ja Nee
- Andere:om de
- met voorlegging van een attest: 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.

10.5. 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 anders kon dan op de hoogte te zijn van de werken of herstellingen te zijner laste.

10.6. Dringende herstellingen

Indien het gehuurde goed tijdens de huurovereenkomst dringende herstellingen vereist die niet kunnen uitgesteld worden tot na de afloop van de huurovereenkomst moet de huurder deze ondergaan, ook al brengen ze ongemakken met zich mee en ook al heeft de huurder geen toegang tot een deel van het gehuurde goed.

Indien deze herstellingen echter langer dan veertig dagen duren, zal de huurprijs worden verminderd in verhouding tot de tijd en het gedeelte van het verhuurde goed waar de huurder geen toegang tot heeft.

Indien de herstellingen van dien aard zijn dat ze een/de de(e)(en) dat/die noodzakelijk is/zijn voor de huisvesting van de huurder en diens gezin onbewoonbaar maken, kan de huurder de huurovereenkomst opzeggen.

11. Werken

11.1. Aanpassing van het gehuurde goed door de huurder

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

- mogen enkel uitgevoerd worden na schriftelijke, uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder, die een dergelijke toestemming niet zonder goede reden zal weigeren. In elk geval zullen ze uitgevoerd worden op eigen kosten en op eigen risico van de huurder.
- mogen door de huurder worden uitgevoerd zonder toestemming van de verhuurder.

- mogen in de volgende mate uitgevoerd worden:
-
-

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

- 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 bepalingen van de basisakte en het huisreglement.

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

12. Informatieplicht bij verkoop van het gehuurde goed

Bij verkoop van de woning, en op voorwaarde dat de verkoop en het goed niet zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van het voorkeurrecht (cf. artikel 247/1, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode), heeft de huurder een voorkeurrecht, op voorwaarde dat hij in de woning is gedomicilieerd, voor zichzelf, zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende, of voor zijn afstammelingen of adoptiekinderen of die van zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende, op voorwaarde dat zij ook in die woning zijn gedomicilieerd op de datum van de kennisgeving bedoeld in artikel 247/2, § 1 van de Brusselse Huisvestingscode.

Dit voorkeurrecht vervalt bij het overlijden van de huurder(s).

Vóór de sluiting van de verkoop van de gehuurde woning dient de verhuurder de huurder per aangetekende brief met ontvangstbevestiging in te lichten over zijn intentie om de woning te verkopen.

13. Aanplakking - bezoeken

[] maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop onderhavige huurovereenkomst zal eindigen, ofwel door verstrijken van de vastgestelde termijn ofwel door opzegging, en in geval het goed te koop gesteld wordt, zal de huurder tot op de dag van zijn vertrek moeten toestaan dat de verhuurder affiches aanbrengt op de meest in het oog springende plekken van het goed, en dat kandidaten het vrij en volledig kunnen bezoeken, en dit [] dagen per week en [] opeenvolgende uren per dag (tijdslots overeen te komen tussen de partijen)

Tijdens heel de duur van de huurovereenkomst kan de verhuurder of zijn afgevaardigde de woning bezoeken indien hij minstens [] dagen op voorhand een afspraak maakt, met uitzondering van dringende gevallen.

14. Verzekering

1. Verzekering tegen brand en waterschade

De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Zijn aansprakelijkheid wordt gedekt door een verzekering, gesloten bij een verzekeraar die een vergunning heeft of van een vergunning is vrijgesteld overeenkomstig de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, sluit de huurder een verzekering tegen brand en waterschade af voordat hij in het pand intrekt. De huurder moet jaarlijks een bewijs van betaling van de premies leveren.

Indien de huurder het bewijs van betaling van de premies niet levert binnen een maand na zijn intrek in het pand of, later, binnen een maand na het verzoek van de verhuurder, kan de verhuurder bij zijn verzekeringsmaatschappij van de woning verzoeken een clause van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn verzekeringspolis "woning", ten bate van de huurder. In dat geval kan hij de kosten verhalen op de huurder. Het eigen risico kan voor rekening van de huurder worden gelaten indien hij aansprakelijk is gesteld.

2. Andere verzekeringen

De partijen komen overeen dat:

- De huurder tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst zijn aansprakelijkheid betreffende het gehuurde goed en zijn meubels zal laten verzekeren voor een afdoende bedrag, en dit tegen alle huurdersrisico's en met name storm- en hagelschade, evenals verhaal van derden (buren enz.). De huurder zal de verhuurder ten laatste binnen de 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst een kopie van de polis bezorgen en moet jaarlijks de betaling van de premies bewijzen indien de verhuurder dat vraagt. Deze verzekering houdt voor de verzekeraar het verbod in om de polis zonder kennisgeving aan de verhuurder van minstens een maand op te zeggen.
- [Andere]
.....
.....

15. Ontbinding

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de huurder zal deze alle mogelijke kosten, verschotten en uitgaven die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien op zich moeten nemen en, naast de huurgelden en lasten die voorafgaand aan zijn vertrek verstreken zijn, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen die overeenstemt met de huur van één kwartaal.

In geval van gerechtelijke ontbinding door de schuld van de verhuurder zal deze alle mogelijke kosten, verschotten en uitgaven die uit deze ontbinding voortvloeien of zullen voortvloeien op zich moeten nemen en aan de huurder een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen die overeenstemt met de huur van één kwartaal.

16. Registratie van de huurovereenkomst

De verhuurder is verantwoordelijk voor de formaliteiten rond de registratie van de huurovereenkomst en de eventuele daaraan verbonden kosten.

De verhuurder moet de huurovereenkomst binnen de twee maanden na ondertekening registreren, evenals de ondertekende bijlagen en de plaatsbeschrijving bij intrede. Hij overhandigt het bewijs hiervan aan de huurder.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mag de huurder de huurovereenkomst zonder inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een schadevergoeding beëindigen.

Vanaf 1 januari 2025 wordt dit punt vervangen door wat volgt:

De verhuurder is verantwoordelijk voor de formaliteiten rond de registratie van de huurovereenkomst en de eventuele daaraan verbonden kosten.

De verhuurder moet de huurovereenkomst binnen de twee maanden na ondertekening registreren, evenals de ondertekende bijlagen en de plaatsbeschrijving bij intrede. Hij overhandigt het bewijs hiervan aan de huurder.

Indien de verhuurder aan deze verplichting verzaakt, mag de huurder de huurovereenkomst zonder inachtneming van een opzeggingstermijn of betaling van een schadevergoeding beëindigen.

Indien de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van meer dan negen jaar, zal deze bovendien het voorwerp uitmaken van een authentieke akte, die verleden wordt voor notaris(sen) [.....], binnen de vier maanden na ondertekening van onderhavig document. De notariële kosten, rechten en erelonen vallen ten laste van:

- de verhuurder
- de huurder

De registratiekosten vallen ten laste van de verhuurder.

17. Toepasbaar recht en geschillen

Onderhavige overeenkomst wordt geregeld volgens de Belgische wetgeving, meer bepaald de Brusselse Huisvestingscode.

Enkel de rechtbanken van Brussel zijn bevoegd in geval van een geschil.

Onverminderd het aanhangig maken bij een rechtbank, kunnen de partijen hun onenigheid in der minne regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in Bijlage 1.

De partijen kunnen beslissen om zich te beroepen op arbitrage, voordat er tussen de partijen een geschil tot stand is gekomen.

18. 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 de huurovereenkomst echter op elk moment kan worden opgezegd, begint de opzeggingstermijn op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de huurovereenkomst werd opgezegd. In de andere gevallen neemt de opzeggingstermijn aanvang op de dag waarop de bestemming wordt geacht kennis te hebben gekregen van de opzegging.

19. Keuze van woonplaats

De onderhuurder verklaart dat hij woonplaats kiest op het adres van het gehuurde goed voor de duur van de huur en ook voor het vervolg van de huurovereenkomst, tenzij hij, na zijn vertrek, de verhuurder heeft gemeld dat hij een nieuwe woonplaats gekozen heeft, die zich noodzakelijkerwijs in België moet bevinden.

20. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien het volgende overeen:

.....

.....

.....

21. Bijlagen

Bij ondertekening van onderhavige overeenkomst erkent de huurder de volgende bijlagen uitdrukkelijk te hebben ontvangen:

Bijlage 1: Verklarende bijlage, opgemaakt door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, in toepassing van artikel 218, §4 van de Brusselse Huisvestingscode

Bijlage 2: Energieprestatiecertificaat

Bijlage 3: Basisakte, reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement (eventueel)

Bijlage 4: Plaatsbeschrijving bij intrede

Opgemaakt te, op

in zoveel originele exemplaren (en bijlagen) als er partijen met aparte belangen zijn, en een exemplaar met het oog op registratie.

De huurder(s)

De verhuurder(s)

De borg (indien van toepassing)

De onderhuurder(s)