

# **HUUROVEREENKOMST NAAR GEMEEN RECHT**

(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.

## **TUSSEN<sup>1</sup>**

### **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.).....

.....

En met ondernemingsnummer .....

E-mailadres: ..... Telefoonnummer: .....

Handelend in de hoedanigheid van.....

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.

## EN

### B. De huurder

Als het om een natuurlijke persoon gaat (naam, voornaam en tweede naam van de huurder(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.).....

.....

En met ondernemingsnummer .....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

Hier vertegenwoordigd door.....

Voor het betrekken van het goed door (naam, voornaam en tweede naam van de bewoner):

.....

Geboortedatum en -plaats:

.....

Adres:.....

.....

E-mailadres: .....

Telefoonnummer: .....

## 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 onderhavige 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.

Deze moet zich onthouden van elke vorm van hinder ten aanzien van de andere bewoners.

## 2. Bestemming van het gehuurde goed

De partijen komen overeen dat onderhavige huurovereenkomst bestemd is voor bewoning en meer bepaald .....

Het is de huurder verboden deze bestemming te wijzigen zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder, die niet zonder geldige reden zal weigeren deze toestemming te geven.

Wat betreft de gedeeltelijke bewoning voor beroepsdoeleinden:

- De verhuurder staat de huurder toe om noch een deel van het gehuurde goed te bestemmen voor de uitoefening van een beroepsactiviteit, noch om, in welke hoedanigheid ook, de huurprijzen en lasten van zijn inkomsten af te trekken. Bij niet-naleving van voorgaand lid zal de huurder alle bijkomende belastingen die desgevallend ten laste vallen van de verhuurder aan de verhuurder verschuldigd zijn, zelfs wanneer deze fiscale eis na het vertrek van de huurder wordt gesteld, waarbij de eventuele clausule “voor definitieve regeling” deze mogelijkheid niet dekt.
- De verhuurder staat de huurder toe om een deel van het gehuurde goed te bestemmen voor de uitoefening van een beroepsactiviteit. De activiteiten die geregeld worden door de wet op de handelshuurovereenkomsten worden steeds uitgesloten. In dit geval komen de partijen, teneinde zich in overeenstemming te brengen met artikel 8 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, overeen dat het deel van het gehuurde goed dat voor de beroepsactiviteit voorbehouden is .....% van de totale huurprijs en .....% van de lasten vertegenwoordigt.

## 3. Duur van de huurovereenkomst

De partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van .....

Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege op de vervaldag ervan.

- Als de huurder het goed echter blijft betrekken en de huurprijs blijft betalen zonder verweer van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd:
  - voor dezelfde duur
  - voor onbepaalde duur

- VOOR .....
- Er wordt geen stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst toegestaan

### 3.1. Vroegtijdige opzegging

#### a) Door de verhuurder

De partijen komen overeen:

- dat de verhuurder de huurovereenkomst niet vroegtijdig kan opzeggen.
- dat de vroegtijdige opzegging door de verhuurder mogelijk is rekening houdend met de volgende voorwaarden:

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

#### b) Door de huurder

De partijen komen overeen:

- dat de huurder de overeenkomst niet vroegtijdig kan opzeggen
- dat de vroegtijdige opzegging door de huurder mogelijk is rekening houdend met de volgende voorwaarden:

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

## 4. Huurprijs (zonder lasten)

### 4.1. Basishuurprijs en betalingsmodaliteiten

De huurovereenkomst wordt gesloten en aanvaard middels de betaling van een initiële basishuurprijs van ..... euro.

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 te betalen:

- 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 gesloten, 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 [index Tabellen](#) 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. Periodieke herziening van de huurprijs

- De partijen komen overeen dat de huurprijs kan worden herzien in de volgende omstandigheden:

.....  
.....

- De partijen komen overeen dat de huurprijs niet kan worden herzien.

### 4.4. Referentiehurprijs

De referentiehurprijs van het gehuurde goed of het interval van de 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

- 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 van .....euro per maand betalen, op hetzelfde moment als de huur. Elk van de partijen kan de andere partij verzoeken de provisie in onderlinge overeenstemming aan te passen nadat de jaarlijkse afrekening werd voorgelegd, afhankelijk van de gemaakte uitgaven, zoals ze op de laatste afrekening worden vermeld.
- 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 om te zetten naar reële kosten en lasten.

## 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 op tegenspraak noteren voordat de huurder het goed in gebruik neemt. De tellers 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.....
Andere: Nummer..... Code.....

De overeenstemmende indexen zijn in de plaatsbeschrijving bij intrede vermeld.

#### 5.4.2. Indien er geen individuele tellers zijn

Voor hetgeen volgt komen de partijen overeen dat de provisies volgens de aandelen die hieronder voorzien zijn, bepaald worden in functie van:

- A- het aantal woningen in het gebouw en het aantal personen dat elke woning bewoont, waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten genereert;
- 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 ze uit de basisakte af te leiden zijn, 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 van .....EUR
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor elektriciteit ten belope van ..... EUR<sup>2</sup>
  - Forfaitair bedrag
  - Provisie volgens aandeel: A - B - C - D (omcirkel)
- Voor stadswater ten belope van .....EUR
  - 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 van .....EUR
  - 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 in het gebouw en het aantal personen dat elke woning bewoont, waarbij ervan uitgegaan wordt dat elke woning gelijke lasten en kosten genereert;
- 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 ze uit de basisakte af te leiden zijn, namelijk.....quotiteiten;
- D- Andere: (preciseer): .....

---

<sup>2</sup> 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.

De huurder draagt bij in de kosten:

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

## 6. Nalatigheidsinteressen

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 nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn op de openstaande bedragen, totdat hij zijn achterstand heeft aangezuiverd.

De interesten beginnen te lopen:

- vanaf de .....<sup>e</sup> dag na ontvangst van de ingebrekestelling via aangetekende zending;
- vanaf de .....<sup>e</sup> 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 taksen

### 7.1. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing valt ten laste:

- van de verhuurder
- van de huurder

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 taksen 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 taksen 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

Om ervoor te zorgen dat hij zijn verplichtingen vervult, stelt de huurder een huurwaarborg samen vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst en het afgeven van de sleutels.

De huurwaarborg mag niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur. De huurder kiest een van de volgende 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

- andere :.....

en/of

- een persoonlijke borg: .....(vermeld naam en voornaam)

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 in onderling overleg of via een expert, vóór het in gebruik nemen van het goed door de huurder, op tegenspraak een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te stellen. 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 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 huurder 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 gereede 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 de volgende elementen aan een klein onderhoud onderwerpen, rekening houdend met de volgende periodiciteiten:

- 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 moet op zijn beurt, vóór de intrede in de woning door de huurder, het laatste attest van controle en periodiek onderhoud of van de oplevering van de verwarmingsinstallatie, alsook een conformiteits- en onderhoudsattest van de boiler, de verwarmingsinstallatie en de schoorsteen voorleggen.

### 10.5. Informatieplicht van de huurder

De huurder moet de verhuurder zo snel mogelijk op de hoogte brengen van gebreken in het goed, met inbegrip van werken en herstellingen die ten laste vallen van de verhuurder. 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)l(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 te vragen het goed terug in hun oorspronkelijke staat te herstellen en bijgevolg werken, verfraaiingen, verbeteringen en renovaties die door de huurder verricht zijn, ongedaan te maken.
- behoudt de mogelijkheid om het goed geheel of gedeeltelijk te laten herstellen in zijn oorspronkelijke staat, op kosten van de huurder.

De huurder is verplicht om uitsluitend op eigen kosten de nodige verzekeringen af te sluiten en alle nodige administratieve goedkeuringen aan te vragen (stedenbouwkundige vergunning, vergunningen en inspectie van brandveiligheid, enz.). Hij moet daar op eerste verzoek aan de verhuurder het bewijs van kunnen afleveren. 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.

### 11.2. Werken van de verhuurder bestemd voor het verbeteren van de energieprestaties of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van de huurder

De verhuurder kan, indien de huurovereenkomst geldt voor een periode van meer dan drie jaar en na de huurder hiervan minstens één maand op voorhand via aangetekend schrijven op de hoogte gebracht te hebben, in de loop van de huurovereenkomst maar maximaal een keer per driejarige periode, in het gehuurde goed werken uitvoeren die bestemd zijn voor het verbeteren van de energieprestaties van de gehuurde woning, of die bestemd zijn om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde

autonomie van de huurder, volgens de voorwaarden bedoeld door artikel 221 van de Brusselse Huisvestingscode.

De verhuurder verbindt zich ertoe zijn uiterste best te doen om de diverse investeringen tegelijkertijd te verwezenlijken, om de ongemakken voor de huurder door de werken zoveel mogelijk te beperken.

Daarnaast kunnen de partijen te allen tijde uitdrukkelijk en niet later dan een maand vóór de uitvoering van bovenvermelde werken overeenkomen dat deze een verhoging van de huurprijs tot gevolg hebben.

In dat geval:

- voor werken bestemd voor het verbeteren van de energieprestatie van de woning wordt de herziening van de huurprijs in verhouding gesteld tot de verbetering van de energieprestaties van het gebouw, de door de verhuurder gedragen kosten en de besparingen die deze werken de huurder mogelijk opleveren;
- voor de werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde zelfredzaamheid van de huurder wordt de verhoging bepaald rekening houdend met de door de verhuurder gedragen kosten en de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of de verminderde zelfredzaamheid van de huurder.

### 11.3. Renovatiehuurovereenkomst (alleen voor huurovereenkomsten met een duur van drie jaar of meer)

- De onderhavige huurovereenkomst is geen renovatiehuurovereenkomst.
- De partijen komen voortaan overeen om de huurovereenkomst te onderwerpen aan het regime van de renovatiehuurovereenkomsten, onder de volgende voorwaarden:

- **Beschrijving en tijdschema van de werken**

De huurder verbindt zich ertoe in het gehuurde goed de volgende werken uit te voeren (*gedetailleerde beschrijving, met inbegrip van de gebruikte materialen en het al dan niet een beroep doen op een vakman*):

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

De werken zullen aanvangen op ..../.. en eindigen op ..../.. (maximaal 12 maanden later).

- **Bewoning van gehuurde goed tijdens de werken**

De partijen komen overeen:

- om niet af te wijken van artikel 219, §2 van de Brusselse Huisvestingscode betreffende de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen;
- om af te wijken van artikel 219, §2 van de Huisvestingscode betreffende de elementaire vereisten rond veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen en komen overeen dat er geen huur vereist is tijdens de duur van de werken en dat:
  - het goed niet zal bewoond worden tijdens de uitvoering van de werken;
  - het goed zal bewoond worden tijdens de uitvoering van de werken, rekening houdend met de voorwaarden en grenzen bepaald door de Regering.

- **Oplevering van de werken**

Op verzoek van de meest gereede partij wordt overgegaan tot de oplevering op tegenspraak van de werken aan het einde van de periode die in onderlinge overeenkomst afgesproken is en aan het einde van de uitvoering van de werken.

- **Rechten en plichten van de partijen**

- a) Uit hoofde van de huurder**

Op verzoek van de verhuurder:

- maakt de huurder hem alle stukken en documenten over die nodig zijn voor de aanvulling van het postinterventiedossier;
- verschaft de huurder de verhuurder toegang tot het gehuurde goed met een kennisgeving van minstens 3 dagen. De verhuurder kan eventueel vergezeld zijn van een technisch adviseur naar keuze om de uitvoering en voortgang van de werken te controleren.

- b) Uit hoofde van de verhuurder**

De verhuurder maakt aan de gewestelijke inspectiedienst de volgende informatie over:

- de renovatiehuurovereenkomst;
- de datum van sluiting van de overeenkomst;
- de termijn voorzien voor de uitvoering van de werken door de huurder;

Als tegenprestatie voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe af te zien van de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen;  
en (*vink uw keuze aan*)

- af te zien van de mogelijkheid om de huurprijs te herzien voor een periode van ....., te starten vanaf het einde van de werken;

of

- de huurder een huurverlaging van .....of een huurteruggave ten belope van .....te verlenen voor een periode van ....., te starten vanaf het einde van de werken.

- **Niet-uitvoering van de werken**

In geval van niet-uitvoering van de werken binnen de afgesproken termijn of gebrekkige uitvoering, kan de verhuurder aan de rechter vragen om bovenstaande tegenprestaties geheel of gedeeltelijk te beëindigen.

In functie van de omvang van de niet-uitgevoerde werken kan de verhuurder, onverminderd eventuele schadevergoeding, de volledige of gedeeltelijke terugbetaling van de niet-ontvangen huurgelden verzoeken.

## **12. Overdracht van huur**

### **12.1. Procedure**

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder. In dat geval wordt de cedent ontlast van elke toekomstige verplichting, behoudens andersluidende overeenkomst, in het akkoord betreffende de overdracht van de huurovereenkomst.

De huurder betekent het ontwerp van overdracht via aangetekend schrijven aan de verhuurder door middel van een standaarddocument, zoals bedoeld in artikel 200ter, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode. Het bevat alle identificatiegegevens van de overnemer, in overeenstemming met dit artikel.

De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering over de overdracht mee binnen de dertig dagen na de ontvangst van het ontwerp in overeenstemming met titel X (over discriminatie) van de Code en artikel 4, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (minimale oppervlakte in functie van het aantal bewoners). Na deze termijn wordt de overdracht als aanvaard beschouwd.

## 12.2. Plaatsbeschrijving

Voor het vertrek van de overdragende huurder wordt een tussentijdse plaatsbeschrijving bij uittrede opgesteld. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 8 van de huurovereenkomst.

Ze wordt opgemaakt op tegenspraak, in aanwezigheid van de overnemende huurder. De kosten worden verdeeld onder de drie partijen.

De uittredende plaatsbeschrijving, die bij de initiële plaatsbeschrijving wordt gevoegd, geldt als intredende plaatsbeschrijving voor de overnemende huurder.

## 13. Onderverhuring

Het onderverhuren van het gehuurde goed is toegestaan middels de uitdrukkelijk of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.

Vóór iedere onderverhuring maakt de huurder aan de verhuurder via aangetekend schrijven het ontwerp van onderverhuring over, waarin hij alle identificatiegegevens van de onderhuurder vermeldt, met inachtneming van artikel 200ter, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode.

## 14. 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.

## 15. 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]

## 16. 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 medehuurders een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen die overeenstemt met de huur van één kwartaal.

## 17. 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 verbindt zich ertoe de huurovereenkomst binnen de twee maanden na ondertekening te 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, 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.

Indien de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van meer dan negen jaar, zal deze het onderwerp 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.

### **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.

## 18. 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.

## 19. 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.

## 20. Keuze van woonplaats

De huurder 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 verplicht in België moet bevinden.

Behoudens indien ze de verhuurder een ander in België gelegen adres opgeven, maken de borg(en) keuze van woonplaats op het volgende adres: .....

In geval van wijziging van de burgerlijke stand in de loop van de huurovereenkomst, met name door een huwelijk, is de huurder verplicht de verhuurder hier onmiddellijk en via aangetekend schrijven over in te lichten, en daarin in voorkomend geval de volledige identiteit van de partner te vermelden.

## 21. Bijzondere voorwaarden

De partijen komen bovendien het volgende overeen:

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

## 22. 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)**