

**Kort huurcontract voor een woning of appartement**

**Contract tussen de verhuurder:**

*(Vul dit in als de verhuurder een persoon is)*

familienaam en eerste twee voornamen van alle verhuurders:

.....

rijksregisternummer<sup>1</sup>:.....

adres (postnummer, plaats, straat, huisnummer):

.....

*(Vul dit in als de verhuurder een bedrijf of organisatie is)*

naam van het bedrijf of de organisatie: .....

officieel adres:

.....

ondernemingsnummer<sup>2</sup>: .....

**en**

**de huurder:**

*(Vul dit in als de huurder een persoon is)*

familienaam en eerste twee voornamen van alle huurders:

.....

rijksregisternummer<sup>1</sup>:.....

adres (postnummer, plaats, straat, huisnummer):

.....

*(Vul dit in als de huurder een bedrijf of organisatie is)*

naam van het bedrijf of de organisatie: .....

officieel adres: .....

.....

ondernemingsnummer<sup>2</sup>: .....

<sup>1</sup> Is er geen rijksregisternummer? Dan vermeldt u datum en plaats van geboorte.

<sup>2</sup> Heeft het bedrijf of de organisatie nog geen ondernemingsnummer? Schrijf dan dit: 'Ik (naam en eerste twee voornamen) .....

....., adres: .....

..... rijksregisternummer: ..... verklaar, dat op datum ..... (naam bedrijf of organisatie)

..... nog geen ondernemingsnummer heeft.'

\*Schrap wat niet past.

**De verhuurder en huurder komen dit overeen:**

**1. Getrouwd, wettelijk samenwonend of geen van beide**

**Zijn de huurders getrouwd of wettelijk samenwonend?**

De partners zijn elk apart verantwoordelijk om het huurcontract te volgen.

**Trouwt de huurder of gaat die wettelijk samenwonen in de loop van het huurcontract?**

De huurder moet dat laten weten aan de verhuurder. Dat gebeurt het liefst met een aangetekende brief. In die brief staat de naam en het rijksregisternummer van de partner. Die partner wordt dan medehuurder. De partijen hoeven geen nieuw huurcontract te ondertekenen.

**Scheiden de huurders, of wonen ze niet meer wettelijk samen?**

De huurders beslissen wie van hen het huurcontract overneemt. Ze laten dat meteen weten aan de verhuurder. Dat gebeurt het liefst met een aangetekende brief.

De verhuurder kan de huurder die vertrokken is alsnog vragen om de huur te betalen indien de huurder die blijft niet meer betaalt. Dat kan alleen:

- tot maximaal zes maanden na het vertrek van deze huurder
- én als die huurder medehuurder was bij de start van het huurcontract

**2. Omschrijving van de woning**

De verhuurder verhuurt, aan de huurder het huis/appartement/de studio/kamer\*, in (postcode, plaats, straat, huisnummer, busnummer, verdieping) .....

.....

De woning bestaat uit (omschrijving van de woning: alle ruimtes, alle delen van het gebouw en alles wat bij het gebouw hoort, zoals tuin, balkon, garage ...):

.....

.....

.....

.....

De woning is de **hoofdverblijfplaats** van de huurder en het gezin: de huurder moet er dus ook echt wonen.

**Is de woning in goede staat?**

Als de verhuurder en de huurder het huurcontract ondertekenen, dan moet de woning voldoen aan de minimale normen voor veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.<sup>3 4</sup>

Heeft de verhuurder een **conformiteitsattest** voor de woning? Is dat attest maximaal drie maanden voor de start van het huurcontract gemaakt? Dan komt een kopie van het attest als bijlage bij het contract.

De woning moet voldoen aan de minimale normen voor veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit<sup>5</sup> tijdens de hele duur van het contract. Daarvoor moet de verhuurder zorgen.

<sup>3</sup> volgens artikel 12, paragraaf 1, 2de lid van het woninghuurdecreet  
<sup>4</sup> Die minimale normen staan in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.  
<sup>5</sup> volgens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode  
 \*Schrap wat niet past.

**Is de woning niet in goede staat?**

Voldoet de woning niet aan de minimale normen, als de huurder en verhuurder het huurcontract ondertekenen? Dan is het huurcontract niet geldig.<sup>6</sup>

De huurder:

- Die moet de woning verlaten.
- Die kan aanvragen om de woning voor bepaalde tijd te gebruiken. "De redelijke bezettingstermijn" hangt af van de ernst van de gebreken.
- Heeft de huurder schade, omdat de woning niet in goede staat was? Dan kan die een vergoeding vragen. De vergoeding hoeft niet in het contract te staan.

De verhuurder:

- Die moet de reeds betaalde huur en de waarborg terugbetalen aan de huurder.
- Vraagt de huurder om langer te blijven in de woning? Dan kan de verhuurder een 'bezettingsvergoeding' vragen.

De rechter:

- Die verklaart het huurcontract ongeldig en regelt de gevolgen.
- Vraagt de verhuurder een bezettingsvergoeding? Dan bepaalt de rechter hoeveel die vergoeding is. Die houdt rekening met de waarde van de woning en hoeveel last de huurder heeft van de gebreken.

**Plaatsbeschrijving**

De verhuurder en de huurder moeten **samen** een uitgebreide plaatsbeschrijving van de woning maken. Dat is verplicht. Dat moet ten laatste in de eerste maand dat de huurder in de woning kan wonen.

Laten de huurder en verhuurder de plaatsbeschrijving maken door een expert?

- Dit is de naam van de expert: .....
- Dit is de totale kost voor de expert: .....,... euro

De huurder en de verhuurder betalen elk de helft van de kosten.

Gaan de huurder en de verhuurder niet akkoord met de plaatsbeschrijving?

- (De huurder en verhuurder?) dienen een verzoekschrift in bij de rechter vóór het einde van de eerste maand dat de huurder in de woning kan wonen.
- De rechter wijst een expert aan die de plaatsbeschrijving opmaakt.

**3. Duur van het contract**

Dit huurcontract geldt voor .....jaar / maanden\*.

Het begint op ...../...../..... en eindigt op ...../...../..... .

Het huurcontract van korte duur kan maar één keer verlengd worden. Dat kan alleen via een brief. De voorwaarden en de huurprijs blijven dezelfde, maar de huurprijs kan elk jaar veranderen volgens de index.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> volgens artikel 12, paragraaf 2 van het Woninghuurdecreet

<sup>7</sup> Tenzij het recht op indexering uitdrukkelijk wordt uitgesloten.

\*Schrapp wat niet past.

Het contract mag maximaal drie jaar duren, inclusief eventuele verlenging.

*Punt 5 en 6 van dit huurcontract gelden niet voor dit kort contract.*

### **Contract van negen jaar**

Duurt het contract langer dan drie jaar? Dan wordt dit huurcontract automatisch een contract van negen jaar. We rekenen dan vanaf het begin van het huurcontract.

De huurprijs en de andere voorwaarden blijven dezelfde als die van het contract van drie jaar, behalve:

- het recht op indexering (zie artikel 8 van dit huurcontract)
- de herziening van de huurprijs (zie artikel 9 van dit huurcontract)
- de herziening of omzetting van de forfaitaire bepaling van kosten en lasten (zie artikel 10, laatste alinea van dit huurcontract)

Wordt het contract een huurcontract van negen jaar? Dan gelden punt 5 en 6 van dit huurcontract.

### **4. De huurder zegt het kort huurcontract op**

Alleen de huurder kan een kort huurcontract op elk moment het kort huurcontract opzeggen.

De opzegtermijn is drie maanden.

De verhuurder heeft recht op een 'opzegvergoeding'. Die vergoeding is:

- 1,5 maand huur in het eerste jaar van het contract
- één maand huur in het tweede jaar van het contract
- een halve maand huur in het derde jaar van het contract

Is het huurcontract twee maanden na de ondertekening nog niet geregistreerd door de huurder of de verhuurder?

- Dan is er geen opzegtermijn en geen opzegvergoeding.
- De huurder moet de verhuurder wel nog verwittigen van de opzeg. Dat gebeurt het liefst met een aangetekende brief.

Een huurcontract eindigt nooit vanzelf. Zeggen geen van beide partijen het contract op met een opzegtermijn van drie maanden voor het einde van het contract? Dan wordt het huurcontract automatisch een contract van negen jaar<sup>8</sup>.

### **5. De verhuurder zegt het contract van 9 jaar op**

De verhuurder kan een contract van 9 jaar enkel vroegtijdig stopzetten:

- op elk moment, om er zelf te gaan wonen
- na de eerste drie jaar of op het einde van elke volgende periode van drie jaar om:
  - de woning te gebruiken voor zijn familie
  - de woning grondig te renoveren
  - zonder reden het contract te stoppen, en betaalt een schadevergoeding van:

<sup>8</sup> zie artikelen 5 en 6 van dit contract

- negen maanden huur bij het einde van de eerste drie jaar
- zes maanden huur bij het einde van zes jaar

De opzegtermijn is minstens zes maanden.

De huurder kan tegen-opzeggen. De opzegtermijn is 1 maand. Dat wil zeggen: de huurder kan al een maand na opzegging door de verhuurder de woning verlaten. Hij moet geen vergoeding betalen.

Een huurcontract eindigt nooit vanzelf. Zeggen geen van beide partijen het contract op met een opzegtermijn van zes maanden voor het einde van het contract? Dan wordt het contract verlengd met drie jaar aan dezelfde voorwaarden.

**Of: 5.1. De verhuurder zal de woning nooit zelf gebruiken\***

De verhuurder verklaart dat die nooit het contract zal stoppen om de woning te gebruiken.

**Of: 5.2. De verhuurder zal de woning niet renoveren\***

De verhuurder verklaart dat die nooit het contract zal stoppen om de woning te renoveren.

**Of: 5.3. De verhuurder zal het contract niet stoppen zonder reden, en betaalt daarom geen schadevergoeding\***

## **6. Wanneer en hoe kan de huurder het contract van negen jaar opzeggen?**

De huurder kan het huurcontract van negen jaar op elk moment stoppen. De opzegtermijn is drie maanden.

Stopt de huurder het huurcontract tijdens de eerste drie jaar? Dan heeft de verhuurder recht op een vergoeding:

- van drie maanden huur in het eerste jaar
- van twee maanden huur in het tweede jaar
- van één maand huur in het derde jaar

Is het huurcontract twee maanden na de ondertekening nog niet geregistreerd?

- Deze opzegtermijn en de opzegvergoeding gelden dan niet.
- De huurder moet de verhuurder verwittigen van de opzeg. Dat gebeurt het liefst met een aangetekende brief.

## **7. De huurder kan het huurcontract laten verlengen door buitengewone omstandigheden**

De huurder kan, ondanks een opzeg voor het einde van het huurcontract, vragen om het contract te verlengen. Dan moet die een bewijs van 'buitengewone omstandigheden' geven.

Buitengewone omstandigheden zijn situaties of gebeurtenissen sinds de opzegging die de huurder niet kon voorzien. Ze maken het moeilijk of onmogelijk om op tijd te verhuizen.

De huurder moet de verlenging aanvragen ten laatste een maand voor de laatste dag van het contract met een aangetekende brief.

\*Schrap wat niet past.

Gaan de huurder en verhuurder niet akkoord? Dan beslist de vrederechter over de verlenging.

De huurder kan maar één keer de verlenging opnieuw indienen onder dezelfde voorwaarden.

## 8. Huurprijs

De huurder betaalt ..... euro huur per maand.

De huurder betaalt de huurprijs via overschrijving:

- op rekeningnummer: .....
- op naam van .....

Dat gebeurt vóór de tiende van de maand waarvoor de huur betaald wordt.

### De huurprijs wordt aangepast volgens de index\*

De indexering gebeurt ten vroegste op de eerste en opeenvolgende verjaardag van het moment waarop het huurcontract start.

Zo wordt de indexering berekend:

$$\frac{\text{basishuurprijs X nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het 'aanvangsindexcijfer' is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de start van het huurcontract.

Het 'nieuwe indexcijfer' is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de start van het huurcontract.

De verhuurder moet de huurder op de hoogte brengen van de indexering via een brief.

### Of: De huurprijs wordt niet aangepast volgens de index\*

## 9. De huurprijs herzien

De huurder en verhuurder kunnen overeenkomen om de huurprijs te herzien tussen de negende en de zesde maand vóór het einde van elke driejarige periode.

Als de huurder of verhuurder niet akkoord gaan, dan kan de vrederechter een herziening toestaan:

- als de huurwaarde van de woning door nieuwe omstandigheden minimaal 20% hoger of lager is dan de huurprijs op het moment van de vraag tot de herziening
- als de verhuurder op eigen kosten werken uitvoerde aan de woning, en als die kan die bewijzen dat de huurwaarde van de woning daardoor minimaal 10% hoger is dan de huurprijs die gevraagd wordt

De partijen kunnen ook op elk moment overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan de woning energiebesparende investeringen werden gedaan.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> zie artikel 1.1.3, 42<sup>o</sup>/1, van het Energiedecreet van 8 mei 2009

\*Schrapp wat niet past.

Let op: de huurprijs kan niet verhogen door werken die nodig zijn om de woning in orde te brengen met de minimale normen voor veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

## 10. Kosten

Naast de huurprijs zijn er nog een aantal kosten. Voor veel kosten ligt vast wie ze moet betalen:

1. de kosten van verhuurder
2. de kosten van de huurder
3. De huurder en de verhuurder spreken af welke extra kosten er zijn en hoe ze die verdelen.

### 1. Kosten van de verhuurder

De verhuurder betaalt:

- de onroerende voorheffing: dat is een jaarlijkse belasting op onroerende goederen, zoals grond, gebouwen ...
- de kosten die te maken hebben met de zakelijke rechten, zoals de verkoop of de verhuur van de woning, en de beheerrechten
- de kosten voor bemiddeling door een andere partij, zoals een vastgoedkantoor. Vraagt de (kandidaat-) huurder zelf die bemiddeling aan? Dan betaalt de huurder de kosten.

De verhuurder betaalt ook de herstellingen van:

- slijtage door ouderdom
- schade door overmacht

### 2. Kosten van de huurder

De huurder betaalt de kosten die te maken hebben met het gebruik van de woning.

#### De huurder betaalt de eigen kosten voor water, gas en elektriciteit

De huurder betaalt ook de huur van de tellers.

Betaalt de huurder via de verhuurder, en dus niet rechtstreeks aan het bedrijf voor elektriciteit, water of gas?

Dit zijn dit de mogelijkheden:

- a) De kosten voor elektriciteit - water - gas – andere\* zijn meegerekend in de huurprijs.  
Die prijs is ..... euro per maand van de totale huur.
- b) De kosten voor elektriciteit - water - gas – andere\* zijn een vast bedrag per maand (zie onder B van dit artikel).
- c) De huurder heeft een eigen meter voor elektriciteit - water - gas – andere\*.
- d) Er is één meter voor alle bewoners voor elektriciteit - water - gas – andere\*.

Dit staat ook bij de meterstanden:

- het nummer van de meter
- hoe de kosten worden verdeeld onder alle bewoners die zijn aangesloten op de meter
- hoeveel de huurder ongeveer per maand moet betalen, op basis van de laatste info

Noteert de verhuurder niet alle info zoals gevraagd in punt b, c of d?

Dan geldt punt a: de kosten zijn in de huurprijs meegerekend.

#### Meterstanden noteren

De verhuurder en huurder schrijven **samen** de meterstanden op bij de start van het huurcontract:

\*Schrapp wat niet past.

- in dit huurcontract onder artikel 22 van de bijkomende bepalingen, of
- in de plaatsbeschrijving

De verhuurder en de huurder noteren ook **samen** de tussentijdse en eindmeterstanden. De verhuurder geeft daarvan een kopie aan de huurder. De verhuurder verwittigt de huurder minstens drie weken op voorhand om de meterstanden samen te noteren. Kan de huurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig zijn? Dan kan hij één keer een andere datum voorstellen. Dat moet binnen de maand na de datum die de verhuurder voorstelde.

### 3. Verdeling van de kosten tussen huurder en verhuurder

De twee volgende alinea's, de bepalingen A of B van dit artikel en de laatste alinea gelden alleen als er extra kosten zijn, die de huurder moet betalen van de verhuurder.

Dit zijn de afspraken voor extra kosten voor de huurder\* (naast elektriciteit - water - gas – andere):

- a) verwarming van de gemeenschappelijke plaatsen, met deze verdeelsleutel: .....
- b) onderhoud van de gemeenschappelijke plaatsen, met deze verdeelsleutel:  
.....
- c) kleine herstellingen in de gemeenschappelijke plaatsen, met deze verdeelsleutel:  
..... De herstellingen van slijtage door ouderdom of schade door overmacht tellen hier niet mee. Die kosten betaalt de verhuurder altijd.
- d) verbruik van elektriciteit van de gemeenschappelijke plaatsen, met deze verdeelsleutel:  
.....
- e) gewoon onderhoud van de lift, met deze verdeelsleutel: ..... Het bedrag voor de huurder is maximaal de helft van de prijs van dat onderhoud.
- f) de belastingen op huisvuil, met deze verdeelsleutel: .....
- g) gemeenschappelijke satellietantenne, met deze verdeelsleutel:  
.....
- h) gebruik van water in de gemeenschappelijke plaatsen, met deze verdeelsleutel:  
.....
- i) kosten van de syndicus, als die zorgt voor het dagelijks gebruik van het gebouw. Dit is de verdeelsleutel: ..... Het bedrag voor de huurder is maximaal 34% van de prijs van de syndicus.
- j) kosten van de conciërge, met deze verdeelsleutel: ..... Het bedrag voor de huurder is maximaal 75% van de prijs van de conciërge.
- k) .....
- l) .....

De verdeelsleutel is hoe de kosten worden verdeeld: het deel dat de huurder betaalt en het deel van de verhuurder.

Er kunnen geen andere kosten worden toegevoegd dan de kosten die in dit contract staan. Ook de verdeelsleutel mag niet veranderen.

#### Hoe betaalt de huurder de extra kosten?

**A.\*** De huurder betaalt elke maand een **voorschot** van .....,... euro voor de kosten, samen met de huur.

- De verhuurder maakt elk jaar een gedetailleerde afrekening.  
Hij moet de huurder de bewijzen kunnen tonen.

\*Schrap wat niet past.

- De huurder kan gratis een kopie van de facturen of andere bewijzen vragen.  
Bestaat het gebouw uit meerdere appartementen? Wordt het door één persoon beheerd? Dan is het voldoende als de verhuurder aan de huurder een lijst van de kosten geeft en laat zien in de woning of het kantoor van de verhuurder. De huurder heeft recht op gratis kopieën.
- Heeft de huurder te veel voorschotten betaald? Dan stort de verhuurder het teveel jaarlijks terug. Heeft de huurder te weinig voorschot betaald? Dan betaalt hij het tekort jaarlijks bij.

OF

**B.\*** De huurder en de verhuurder spreken een **vast bedrag** af voor de extra kosten.

- De huurder betaalt elke maand een vast bedrag van .....,... euro, samen met de huur.
- Er is geen saldoafrekening: de huurder betaalt geen tekort bij, en de verhuurder betaalt geen teveel terug.
- De huurder en de verhuurder spreken een vast bedrag af per kost:

Individuele kosten:

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

Gemeenschappelijke kosten :

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

- De verhuurder en de huurder kunnen op elk moment aan de vrederechter vragen:
  - om het vast bedrag te herzien of
  - om het vast bedrag om te zetten in een voorschot (zie A)

## 11. De waarborg

### Voorwaarden van de waarborg

- De verhuurder kan een waarborg vragen. Zo krijgt hij de garantie dat de huurder de plichten van het huurcontract nakomt.
  - Volgt de huurder al de plichten van het huurcontract?  
Dan krijgt die de waarborg plus de rente terug bij het einde van het contract.
  - Is er schade aan de woning? Moet de huurder nog huur betalen?  
Dan kan de verhuurder de kosten of het tekort afhouden van de waarborg.
- De bank mag de waarborg alleen terugbetalen:
  - als de huurder en de verhuurder een akkoord ondertekenen op het einde van het huurcontract, of
  - als de rechter dat zo beslist
- Vanaf een jaar na het einde van het contract, kan de verhuurder de waarborg niet meer terugvragen.
- De waarborg is maximaal drie maanden huur, zonder de kosten.  
De huurwaarborg is .....,... euro. Dat is gelijk aan ..... maand huur.

### Hoe kan de huurder de waarborg betalen?

- **Op een aparte, geblokkeerde rekening**

\*Schrap wat niet past.

- De huurder stort het afgesproken bedrag op een aparte, geblokkeerde bankrekening. De rekening staat op naam van de huurder.
- De interest op deze rekening is voor de huurder.
- De bank vult een modelformulier<sup>10</sup> in, met het bedrag van waarborg.  
Dat is het bewijs dat de waarborg in orde is.  
De huurder geeft een kopie van dit formulier aan de verhuurder.
- De verhuurder ondertekent het formulier bij de bank.

Let op!

- Heeft de verhuurder de waarborg in de hand (cash?) of op zijn eigen bankrekening gekregen? Dan moet hij de huurder interest betalen (tegen de gemiddelde rentevoet van de banken) vanaf het moment dat hij de waarborg kreeg.
- Voor de huurder geldt deze waarborg die niet op een geblokkeerde rekening staat, plus de interest, als betaald huurgeld.
- Hij moet dan wel nog zelf het bedrag van de waarborg op een geblokkeerde rekening zetten. De huurder moet dat vooraf aan de verhuurder laten weten. Dat gebeurt liefst met een aangetekende brief.

- **De zakelijke zekerheidsstelling**

- De huurder neemt obligaties, kasbons of verzekeringsovereenkomsten bij een bank.
- Die staan op naam van de huurder voor het bedrag van de waarborg.
- De interest is voor de huurder.
- De bank vult een modelformulier<sup>11</sup> in, met het bedrag van waarborg.  
Dat is het bewijs dat de waarborg in orde is.  
De huurder geeft een kopie van dit formulier aan de verhuurder.

- **Waarborg via OCMW en bank**

- Kan de huurder de waarborg niet betalen? Dan kan hij aan het OCMW vragen om een tussenkomst bij de bank.
- Het OCMW vraagt bij de bank een modelformulier, dat toont dat de waarborg in orde is.
- De bank vult een modelformulier<sup>12</sup> in, met het bedrag van waarborg.  
Dat is het bewijs dat de waarborg in orde is.  
De huurder geeft een kopie van dit formulier aan de verhuurder.
- De bank staat borg bij de verhuurder. Kan de huurder de waarborg niet betalen? Dan betaalt de bank die voorlopig. De huurder moet die waarborg later terugbetalen aan de bank.

- **Borgstelling**

- Een natuurlijk persoon, of een bedrijf of een organisatie, staat borg voor de huurder. Kan de huurder de waarborg niet betalen, dan betaalt de borgsteller dat in zijn plaats.
- De verhuurder moet akkoord gaan.
- De waarborg is maximaal drie maanden huur.
- Deze borgstelling geldt voor de hele duur van het huurcontract. Ook als het contract verlengd wordt.

Dit zijn de gegevens van de **borgsteller**:

<sup>10</sup> Dat is een modelformulier van de Vlaamse regering

<sup>11</sup> Dat is een modelformulier van de Vlaamse regering

<sup>12</sup> Dat is een modelformulier van de Vlaamse regering

\*Schrapp wat niet past.

naam: .....

adres?: .....

rijksregisternummer?: .....

handtekening .....

## 12. Herstellingen

### Welke herstellingen doet de verhuurder?

De verhuurder zorgt dat de woning altijd in goede staat is tijdens de hele duur van het huurcontract.

De verhuurder doet herstellingen die nodig zijn

- door normale slijtage
- door ouderdom van de woning
- door gebreken in de woning
- door schade wegens overmacht, bijvoorbeeld door een storm

### Welke herstellingen doet de huurder?

De huurder moet:

- de woning onderhouden en schoonmaken
- kleine herstellingen doen
- herstellingen die nodig zijn door verkeerd gebruik of slecht onderhoud

De Vlaamse regering heeft in een lijst met de herstellingen voor de huurder: zie <https://www.woninghuur.vlaanderen/onderhoud-en-herstellingen>.

De verhuurder en de huurder kunnen afspreken dat de verhuurder meer herstellingen doet. De huurder kan niet meer herstellingen doen.

### De mededelingsplicht

De huurder moet de verhuurder laten weten wanneer een herstelling nodig is. Dat gebeurt het liefst met een aangetekende brief.

Doet hij dat niet? Dan kan de verhuurder hem verantwoordelijk stellen voor de extra schade die daardoor ontstaat.

### Dringende herstellingen

Dat zijn herstellingen die niet kunnen wachten tot na het einde van het contract.

- De huurder moet die dringende herstellingen toestaan:
  - ook als dat voor ongemak zorgt
  - ook als hij tijdelijk niet in de woning kan wonen door de werken
- Duren die herstellingen langer dan 30 dagen?  
Dan wordt de huurprijs in verhouding verminderd.
- Duren de herstellingen zo lang dat de huurder er niet kan wonen?  
Dan kan hij het contract laten stoppen.

## 13. De bestemming van de woning

### A. De huurder mag de bestemming niet veranderen\*

- De huurder moet de woning gebruiken waarvoor die bedoeld is: om in te wonen.
- Hij moet goed voor de woning zorgen.

\*Schrap wat niet past.

- De huurder mag de woning alleen veranderen of verbouwen met een schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- De huurder en de verhuurder maken het best vooraf afspraken over de vergoeding van de verhuurder .

**Onderverhuren\***

- De huurder mag nooit de hele woning onderverhuren.

**Of: De huurder mag de hele woning onderverhuren\***

**De huur overdragen**

De huurder mag de huur van de woning alleen overdragen aan een andere persoon als de verhuurder schriftelijk toestemming geeft.

**B. De verhuurder zal deze werken uitvoeren\*:**

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

De verhuurder betaalt de kosten. De werken zijn klaar vóór ...../...../.....

**14. Verzekering**

**De huurder neemt een brandverzekering voor de hele duur van de huur.**

Deze verzekering dekt de eigen aansprakelijkheid. Dat is schade waarvoor de huurder zelf verantwoordelijk is.

Hij geeft een kopie aan de verhuurder.

Hij toont elk jaar een bewijs dat hij de verzekering betaalt.

**De verhuurder neemt ook een brandverzekering.**

Deze verzekering dekt:

- de eigen aansprakelijkheid
- schade door brand of water bij de burens

Hij geeft een kopie aan de huurder.

Hij toont elk jaar een bewijs dat hij de verzekering betaalt.

De huurder is aansprakelijk voor brand- en waterschade, behalve als die kan bewijzen dat de brand niet door zijn fout is ontstaan.

**15. Wat gebeurt er met het huurcontract als de woning een nieuwe eigenaar krijgt?**

- De nieuwe eigenaar van de woning moet het huurcontract respecteren.  
Hij wordt de nieuwe verhuurder en moet alle afspraken, rechten en verplichtingen van de vorige verhuurder overnemen, tot het einde van het huurcontract.

\*Schrapp wat niet past.

- De nieuwe verhuurder neemt het huurcontract over, ook als het contract geen vaste datum heeft en bijvoorbeeld niet geregistreerd is op datum van de opmaak van notariële akte tot eigendomsoverdracht.
- De nieuwe verhuurder kan het huurcontract alleen stoppen volgens dezelfde afspraken. Er is geen nieuw huurcontract nodig.

## **16. Wat gebeurt er bij het einde van het huurcontract?**

### **De huurder geeft de woning terug aan de verhuurder.**

#### **De huurder moet de woning herstellen zoals beschreven in de plaatsbeschrijving (zie ...).**

- Heeft de huurder de woning beschadigd of zijn er gebreken aan de woning tijdens de huur? Dan moet de huurder die herstellen.
- Dit moet hij niet herstellen:
  - slijtage door ouderdom
  - schade of gebreken door overmacht
  - herstellingen die de verhuurder moet doen (zie artikel 12 van dit huurcontract)
- Kan de huurder bewijzen dat de schade niet zijn fout is? Dan moet hij die niet herstellen of vergoeden.
- Bij de berekening van huurschade wordt rekening gehouden met de afschrijvingswaarde: hoe ouder de woning is, hoe minder ze waard is.

#### **Is er geen uitgebreide plaatsbeschrijving?**

- De woning moet op het einde van het contract in dezelfde staat zijn als aan het begin van het contract.
- De huurder hoeft schade niet te herstellen, behalve als de verhuurder kan bewijzen dat het de fout van de huurder is.

#### **Plaatsbeschrijving op het einde van de huur**

- De verhuurder en de huurder kunnen afspreken om samen een uitgebreide plaatsbeschrijving te maken op het einde van de huur.  
Dat is niet verplicht.
- De plaatsbeschrijving gebeurt ten laatste als de huurder de sleutels teruggeeft aan de verhuurder.
- Laten de huurder en verhuurder de plaatsbeschrijving maken door een expert?  
Dan betalen de huurder en de verhuurder elk de helft van de kosten.
- Gaan de huurder en de verhuurder niet akkoord met de plaatsbeschrijving?  
De huurder of de verhuurder dient een verzoekschrift in bij de rechter binnen de maand nadat de huurder de woning heeft verlaten.  
De rechter wijst een expert aan. Die maakt de plaatsbeschrijving op.  
De huurder en verhuurder moeten de beslissing van de rechter aanvaarden, ook al gaan ze er niet mee akkoord. De huurder en verhuurder kunnen niet in beroep gaan.

## **17. Publiciteit bij het einde van de huur**

De verhuurder mag publiciteit maken voor de woning tijdens de opzegtermijn, of als hij de woning te koop zet.

- Hij mag een bord 'te huur' of 'te koop' aan de woning hangen. Dat mag maximaal vier maanden.

\*Schrapp wat niet past.

- Hij mag in die periode de woning laten bezichtigen. Dat mag:
    - twee dagen per week, drie uur na elkaar per dag, of
    - drie dagen per week, twee uur na elkaar per dag
- Een van die dagen is een weekdag na 18 uur of een zaterdag of zondag.  
De huurder en de verhuurder spreken de dagen en uren af.

## 18. Het huurcontract en de plaatsbeschrijving registreren

- De verhuurder moet het huurcontract laten registreren.
- Dat moet binnen de twee maanden na ondertekening.
- De verhuurder betaalt de kosten van de registratie.
  
- De verhuurder moet de plaatsbeschrijving laten registreren.
- Hij geeft een kopie van de geregistreerde plaatsbeschrijving aan de huurder.

## 19. Wat als de huurder overlijdt?

Overlijdt de laatste huurder?

- Dan stopt het huurcontract automatisch.
- Dat gebeurt op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Bijvoorbeeld: overlijdt de huurder in januari, dan stopt het huurcontract eind maart.
- De verhuurder heeft recht op een maand huur.

Zijn er geen erfgenamen? Of is de woning na twee maanden niet leeg gemaakt?

- Dan vraagt de verhuurder aan de rechter om een curator aan te duiden.
- De rechter beslist ook over de waarborg.  
En hij maakt een beschrijving van de inboedel.
- De curator verkoopt de inboedel: huisraad, meubels ...  
Met de opbrengst betaalt hij de verhuurder.

Laten de erfgenamen binnen de twee maanden weten dat ze het huurcontract willen verderzetten?  
Dan blijft het contract lopen.

## 20. Meer info over het huurcontract

Meer info over het huurcontract staat op de website

[https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Vulgariserende Toelichting Hoofdverblijfpolaatsen.pdf](https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Vulgariserende_Toelichting_Hoofdverblijfpolaatsen.pdf).

## 21. Dwingend recht

Bijna alle regels in dit huurcontract zijn **van dwingend recht**, omdat ze het Woninghuurdecreet volgen.

- De verhuurder en huurder moeten de regels van dit contract volgen. Ze kunnen geen afstand doen van de regels.
- Andere afspraken tussen de huurder en de verhuurder zijn enkel mogelijk, als die niet in strijd zijn met het Woninghuurdecreet.

- Zijn er toch afspraken die afwijken van het dwingend recht? Dan hebben de regels van het Woninghuurdecreet voorrang. De vrederechter kan het contract ook nietig verklaren.

## **22. Extra regels**

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

Opgemaakt in (plaats) ..... op (datum) ..... in ... exemplaren.

De huurder houdt één exemplaar bij.

De andere exemplaren geeft de verhuurder door om te laten registeren. Daarna geeft de verhuurder één geregistreerd exemplaar aan de huurder.

Handtekening van de verhuurder(s)

Handtekening van de huurder(s)

.....

.....