

HUUROVEREENKOMST – HOOFDVERBLIJFPLAATS

WAT AAN DEZE OVEREENKOMST VOORAF GAAT:

Het OCMW Antwerpen bezit een aantal appartementen/huizen die zij wenst te verhuren aan kandidaat huurders die zich in een sociaal-maatschappelijke en economisch kwetsbare positie bevinden. Deze huisvesting kan een tussenstation zijn naar de reguliere markt, sociale huisvesting of enige andere woonvorm. Deze huurovereenkomsten worden beheerst door de private huurwetgeving, het sociaal kaderbesluit is niet van toepassing op deze woningen.

De huurders van deze panden worden, door maatschappelijke werkers van het OCMW Antwerpen, begeleid op diverse terreinen waardoor sociale mobiliteit mogelijk wordt. Onderstaande huurovereenkomst kadert dus in een groter geheel, het is een onderdeel van de woonbegeleiding die de huurder geniet.

Het OCMW Antwerpen verhuurt gezien de sociaal-maatschappelijke en economisch kwetsbare positie van de kandidaat huurder, deze panden aan een vastgestelde huurprijs, doch verleent een korting aan de huurders naargelang hun inkomen.

Jaarlijks wordt deze korting nagekeken en herberekend.

Het is voor het OCMW Antwerpen doorslaggevend dat deze panden uitsluitend worden bewoond door de beoogde doelgroep.

Ook essentieel voor het OCMW Antwerpen is het respecteren van het aantal toegelaten bewoners in de verhuurde woning en de eigendomsvereisten zoals deze omschreven zijn in het sociaal kaderbesluit.

Huidige overeenkomst heeft betrekking op een dergelijk onroerend goed.

DIENVOLGENS WORDT TUSSEN

Het OCMW ANTWERPEN, met maatschappelijke zetel aan de Lange Gasthuisstraat 33, hier vertegenwoordigd door de heer Duchateau, in zijn hoedanigheid van voorzitter en de heer Marc De Bens in zijn hoedanigheid van secretaris, hierna genoemd “ de verhuurder”

EN

.....

..... (naam, voornaam, adres)

.....

..... (naam, voornaam, adres)

Hoofdelijk en ondeelbaar gehouden, *(indien er meer dan één huurder is)*
hierna genoemd “ de huurder”,

OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

1. VOORWERP – BESCHRIJVING – STAAT

Huidige overeenkomst wordt gesloten onder volgende opschortende voorwaarde: De huurder schrijft zich in op alle wachtlijsten Sociale Huisvestingsmaatschappijen Antwerpen en het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen zodat, wanneer de huurder aan de beurt is om in te huren bij de SHM of het SVK, hij/zij kan doorstromen. Zo lang aan deze voorwaarde niet voldaan is, komt deze overeenkomst niet tot stand.

De verhuurder verhuurt aan de huurder het goed dat als volgt wordt beschreven:

.....
.....

en gelegen is te

De huurder verklaart dat hij het verhuurde goed heeft bezocht. Er wordt verklaard dat het goed wordt geleverd in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en woonbaarheid.

Bij aanvang van de overeenkomst, doch ten laatste binnen de maand na de inwerkingtreding van huidige overeenkomst, maken partijen een plaatsbeschrijving op.

De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd.

In onderling overleg wordt het moment van plaatsbeschrijving bepaald op het einde van deze overeenkomst. Bij gebreke aan een akkoord, zal deze plaatsvinden op de laatste werkdag van de overeenkomst om 14u. Deze plaatsbeschrijving wordt geacht tegensprekelijk te zijn, zelfs indien één van de partijen afwezig is.

Elke partij heeft het recht zich te laten bijstaan door een deskundige. De kosten hieraan verbonden worden gedragen door de partij die zich laat bijstaan.

Het is voor de verhuurder doorslaggevend dat de huurder aan de eigendomsvereisten voldoet zoals omschreven in het sociaal kaderbesluit om tot het sluiten van deze overeenkomst te komen.

De huurder is gehouden de verhuurder onmiddellijk in te lichten indien deze situatie wordt gewijzigd. Voldoet de huurder niet (meer) aan de voorwaarden zoals omschreven in het sociaal kaderbesluit, dan is de verhuurder gerechtigd de huurovereenkomst te laten ontbinden.

2. BESTEMMING – OVERDRACHT – ONDERVERHURING – BEWONING

Het goed wordt verhuurd voor bewoning en is bestemd als hoofdverblijfplaats.

Geen enkele wijziging door de huurder van de bestemming is toegelaten, dan met het schriftelijk akkoord van de verhuurder.

De verhuurder staat niet toe dat een deel of heel het goed wordt aangewend voor de uitoefening van een beroepsactiviteit. De huurder draagt alleen, ter ontlasting van de verhuurder, de eventuele fiscale gevolgen van de uitoefening van een beroepsactiviteit die krachtens deze overeenkomst verboden is.

De huurder kan zijn rechten niet overdragen en kan het goed niet onderverhuren zonder het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Het is de huurder toegelaten deze woning met maximaal personen te betrekken. De huurder mag deze woning niet betrekken met minder dan personen. Indien het minimum aantal personen of het toegelaten aantal maximum personen wordt overschreden, dan is de verhuurder gerechtigd deze huurovereenkomst te laten ontbinden.

3. DUUR EN OPZEGGING

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van 1 jaar die ingaat op en eindigt op, opzegbaar bij het verstrijken van deze periode door middel van een opzegging die ten minste 3 maanden van tevoren wordt betekend door middel van een aangetekende brief. Wordt er geen opzegging betekend en blijft de huurder, zonder protest van de verhuurder in de woning gelaten, dan wordt de huurovereenkomst éénmaal verlengd met een periode van 1 jaar.

Wordt er 3 maanden voor het einde van deze periode geen aangetekende opzegging betekend, en blijft de huurder zonder protest van de verhuurder in de woning, dan ontstaat er een overeenkomst van 9 jaar, die geacht inwerking te zijn getreden vanaf de aanvang van huidig contract.

Vanaf het ontstaan van een 9-jarige overeenkomst kan de huurder de overeenkomst op elk ogenblik opzeggen mits een opzeggingstermijn van 3 maanden.

De verhuurder kan deze 9-jarige overeenkomst vroeger beëindigen, mits een opzeggingstermijn van 6 maanden en conform de voorwaarden van de woninghuurwet.

4. HUUR - CORRECTIE VAN DE HUURPRIJS – INDEXERING - BETAALTERMIJN

4.1. De maandelijkse basishuur bedraagt €..... . Deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

4.2. Op deze maandelijkse basishuur wordt er aan de huurder een korting toegekend op basis van het netto belastbaar inkomen. Het netto belastbaar inkomen van alle bewoners van de woning wordt in aanmerking genomen.

De berekening van deze korting is het voorwerp van bijlage 5 van huidige overeenkomst.

4.3. Jaarlijks, vanaf de maand januari, wordt de toegekende korting herzien, en is de huurder een nieuwe gecorrigeerde huurprijs verschuldigd. Deze herberekening gebeurt op basis van het meest actuele netto belastbaar inkomen zoals ter beschikking gesteld door FOD financiën.

4.4. Wanneer het netto belastbaar inkomen van de huurder tijdens de huurovereenkomst meer dan 20% boven de maximale grens zoals vastgelegd in het sociaal kaderbesluit gedurende 2 jaar overschrijdt, dan is de verhuurder gerechtigd huidige overeenkomst te ontbinden. Alvorens de ontbinding te vorderen wordt er een sociaal onderzoek gevoerd door een maatschappelijk werker van de verhuurder.

Indien de verhuurder, om welke redenen dan ook, geen gebruik maakt van de mogelijkheid om de ontbinding te vorderen, dan betekent dit niet dat hij afstand van dit recht doet.

De maandelijkse huur is betaalbaar voor de 5^{de} van elke maand..

De betaling kan gebeuren door overschrijving op het rekeningnummer IBAN 091-0123880-40 BIC GKCCBEBB op naam van het OCMW Antwerpen.

5. HUURWAARBORG

De huurder is gehouden een waarborg te stellen tot naleving van zijn verbintenissen, in een van de hierna beschreven vormen:

HETZIJ: Een geblokkeerde rekening op naam van de huurder bij een in België gevestigde financiële instelling voor een bedrag gelijk aan 2 maanden huur .

HETZIJ: Door middel van maandelijkse betaling in handen van de verhuurder bouwt de huurder een huurwaarborg op gelijk aan 2 maanden huur. Tijdens de opbouw van deze huurwaarborg is hier door de verhuurder geen interest op verschuldigd. Vanaf het ogenblik dat dit bedrag volledig opgebouwd is, wordt dit bedrag op eerste verzoek van de huurder gestort op een geblokkeerde rekening bij een in België gelegen financiële instelling.

Ingevolge de jaarlijkse berekening van de aangepaste huurprijs, heeft de verhuurder, op het ogenblik dat de aangepaste huur verschuldigd is, ook het recht om een aanpassing van de

huurwaarborgsom te vragen, met dien verstande dat de huurwaarborgsom nooit meer mag zijn dan 2 maanden van de geactualiseerde huurprijs. Het feit dat de verhuurder nalaat dit te doen, kan op geen enkele wijze gelijk gesteld worden met een verzaking. Hij blijft dit recht behouden.

Behoudens het akkoord van de verhuurder kan de huurder niet over het verhuurde goed beschikken zolang de waarborg niet behoorlijk is gesteld.

6. PRIVÉ-VERBRUIK

Alle abonnementen en contracten voor geïndividualiseerde diensten en diensten voor privé-doeleinden (bv. teledistributie, telefoon, elektriciteit, gas of het huren van meters) vallen exclusief ten laste van de huurder.

Indien dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld omdat er geen doorgangmeter voor drinkwater aanwezig is), zal het aandeel van de huurder door de verhuurder doorgerekend worden.

Het aandeel van deze kosten is vervat in de maandelijkse forfaitaire kostenvergoeding, ofwel zullen deze het voorwerp uitmaken van de jaarlijkse kostenafrekening, afhankelijk van het toegepaste systeem.

7. GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN –FINANCIERING

De gemeenschappelijke kosten van het gebouw waarin het verhuurde goed zich bevindt, zijn door de huurder verschuldigd ten belope van zijn aandeel. Deze kosten omvatten onder meer het verbruik van water, gas, elektriciteit, verwarming, het loon en de kosten van de eventuele conciërges, de vergoeding van de syndicus (of de eventuele rentmeester, bij gebrek aan een syndicus), evenals alle kosten van onderhoud en kleine reparaties, met inbegrip van die welke betrekking hebben op, het ledigen van de putten, het plantsoen, de liften en de technische uitrustingen.

De gedetailleerde opsomming en de wijze van doorrekening van deze kosten staan vermeld in het huishoudelijk reglement.

OFWEL: De gemeenschappelijke en eventuele privé-kosten worden vergoed door een forfaitaire maandelijkse vergoeding van €..... en is betaalbaar voor de 5^{de} van elke maand.

OFWEL: Het aandeel van de door de huurder verschuldigde gemeenschappelijke kosten wordt berekend op basis van de kostenstaten die de verhuurder eenmaal per jaar bezorgt.

Uit vooruitzending en ter afschrijving betaalt de huurder, samen met zijn huur, een provisie bestemd om deze kosten te dekken.

Bij ontvangst van de voornoemde kostenstaat betaalt de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil tussen de betaalde provisies en de reële kosten. Het bedrag van de provisie kan jaarlijks herzien in functie van het bedrag van de reële uitgaven van het afgelopen boekjaar en van de evolutie van de prijzen van sommige goederen en diensten of van de voorzienbare evolutie van het gemeenschappelijk verbruik.

De maandelijkse provisie voor de gemeenschappelijke en de eventuele privé-kosten bedraagt €..... en is betaalbaar voor de 5^{de} van elke maand.

8. OP DE VERVALDATUM NIET BETAALDE BEDRAGEN

Bij niet-tijdige betaling van gelijk welk verschuldigd bedrag is de huurder vanaf de vervaldag, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, een interest van 1% per maand verschuldigd, waarbij de interest wordt aangerekend voor elke begonnen maand.

De huurder geeft onherroepelijk toelating aan de verhuurder om bij elke derde/schuldenaar (bv. werkgever, sociale zekerheidsinstantie, enzovoort) van de huurder, de verschuldigde huur rechtstreeks te innen.

9. AANSLAGEN – REGISTRATIE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Alle belastingen en heffingen van welke aard ook die direct of indirect betrekking hebben op het verhuurde goed, zijn verschuldigd door de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing. De verhuurder laat deze overeenkomst registreren en draagt hiervan de (eventuele) kosten.

10. VERZEKERINGEN

De verhuurder verzekert de huurdersaansprakelijkheid voor het risico van brand, waterschade en glasbraak, met uitzondering van een vrijstellingsbedrag van €123,95 per schadegeval aan de index van de consumptieprijzen 119,64. De inboedel van de huurder en zijn aansprakelijkheid ten aanzien van derden is niet verzekerd door de verhuurder.

De huurder verbindt er zich toe om bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij een brandverzekering af te sluiten. De huurder dient een afschrift van de polis over te maken aan de verhuurder. Deze polis zal de verbintenis inhouden dat de verzekeraar één maand op voorhand de verhuurder inlicht in geval van opzegging of schorsing van de polis. Deze clausule dient in de polis opgenomen te zijn

11. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De verhuurder neemt de aan het verhuurde goed te verrichten grote onderhoudswerken, grote herstellingswerken of herstellingen ten gevolge van overmacht, ouderdom of normale slijtage op zich. Dit zijn onder meer de herstellingen aan het dak en de ruwbouw, het schilderwerk en schrijnwerk buiten bevatten, evenals de kosten voor het aankopen, plaatsen en vervangen van de vereiste rookdetectoren. Is de uitvoering van grote werken noodzakelijk, dan moet de huurder dit onverwijld melden aan de verhuurder. De huurder ondergaat deze werkzaamheden zonder dat hij daarvoor aanspraak kan maken op een vergoeding, ook indien ze meer dan veertig dagen duren.

De huurder draagt de kosten van de herstellingen ten gevolge van het gebruik van de woning die niet te wijten zijn aan overmacht, slijtage of ouderdom, (Bijvoorbeeld, zonder limitatief te zijn: vervangen van een schakelaar, een zekering, of de dichting van een lekkende kraan.) Ook de herstellingen die het gevolg zijn van het handelen van de huurder of van een persoon voor wie hij aansprakelijk is.

De huurder laat onder andere overgaan tot het onderhoud van de rookdetectoren, de schoorstenen en andere afvoerleidingen. Hij staat in voor het onderhoud van de sanitaire installaties en het ontkalken van de individuele verwarmingsketel. Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden en moeten worden beschermd tegen vorst en andere gebruikelijke risico's.

De verhuurder zorgt dat de putten (septische putten, regenputten...), afvoerbuizen en regengoten worden schoon gemaakt, de huurder draagt hiervan de kosten.

De huurder vervangt alle gebroken of gebarsten ruiten in zijn woning en onderhoudt de luiken.

Hij onderhoudt de eventuele privétuin, evenals de terrassen en de privé-omgeving in goede staat.

12. VERFRAAIINGEN – VERBETERINGEN – VERBOUWINGEN

Alle werkzaamheden met het oog op het verfraaien, verbeteren of verbouwen van het verhuurde goed kunnen alleen worden uitgevoerd met de voorafgaande en schriftelijke instemming van de verhuurder en, in voorkomend geval, van de betrokken overheid.

Deze werkzaamheden worden verricht volgens de regels van de kunst en op kosten en risico's van de huurder, tot volledige ontlasting van de verhuurder. Ze zijn verworven door deze laatste zonder vergoeding, onverminderd zijn recht om op het einde van de huurovereenkomst te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat worden hersteld, dit alles behoudens andersluidende overeenkomst.

Bij verandering of wijziging van de buitensloten of andere mechanismen op initiatief van de huurder, bezorgt deze laatste aan de verhuurder een volledig stel sleutels of inrichtingen die het mogelijk maken de plaatsen te betreden wanneer hij afwezig is of ze te sluiten in geval van dringende noodzaak die wordt ingegeven door het streven naar bescherming van de woning, haar bijgebouwen en de gemeenschappelijke of privaatieve aanpalende gebouwen.

13. HUISHOUELIJK REGLEMENT – GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De verhuurder brengt de huurder met deze overeenkomst op de hoogte van het bestaan van een huishoudelijk reglement en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars (na te leven zoals de verbintenissen die uit deze overeenkomst voortvloeien).

Het register kan worden geraadpleegd op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. De wijzigingen van het reglement en de toekomstige beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend voor de huurder zodra hij daarvan kennis krijgt.

Maakt het verhuurde goed deel uit van een gebouw dat niet onderworpen is aan de wetgeving op de gedwongen mede-eigendom van de gebouwen of groepen van gebouwde panden, dan is de huurder gehouden het eventuele huishoudelijk reglement na te leven dat aan deze overeenkomst is gehecht of dat later wordt opgesteld en geleverd, voor zover dit reglement – in dit laatste geval – op dezelfde wijze toepasbaar is voor de bewoners of binnen de categorieën van bewoners en het verplichtingen bevat die tot de verplichtingen van een goede huisvader behoren.

De verplichting van de huurder om het verhuurde goed als een goede huisvader te genieten, is ook toepasbaar voor de gemeenschappelijke delen of bijgebouwen van het gebouw waarvan het verhuurde goed deel uitmaakt.

14. HUISDIEREN

Huisdieren zijn toegelaten, mits het schriftelijke akkoord van de verhuurder. Indien deze huisdieren op welke wijze dan ook overlast bezorgen, kan de verhuurder, éézijdig deze toelating intrekken.

15. MILIEU

De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in de verhuurde plaatsen na afloop van de overeenkomst.

De verhuurder verklaart dat hij in het verhuurde goed geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of laten uitoefenen die van aard zou zijn verontreiniging teweeg te brengen die voorafgaat aan deze overeenkomst en dat hij geen kennis heeft van welke verontreiniging ook in de betekenis van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Indien bij ontdekking van verontreiniging wordt aangetoond dat ze dateert van vóór het sluiten van deze huurovereenkomst, kan de huurder niet aansprakelijk worden gesteld voor de saneringskosten en de maatregelen die noodzakelijk zouden zijn.

De verhuurder zal het vereiste energieprestatiecertificaat (EPC) bezorgen. (stuk 4)

16. ONTBINDING TEN LASTE VAN DE HUURDER

Bij ontbinding van deze overeenkomst als gevolg van een fout van de huurder, draagt deze laatste alle kosten en uitgaven die voortvloeien uit deze ontbinding en betaalt hij, naast een verbrekingsvergoeding gelijk aan drie maanden huur, de kosten voor het opnieuw in staat stellen evenals het volledige ereloon van de expert (of experts) die belast is (zijn) met het opstellen van de plaatsbeschrijving op het einde van de huur.

17. BEZOEKEN VAN DE VERHUURDER – AFFICHES – ONTEIGENING

De verhuurder of zijn vertegenwoordiger, in de ruimste betekenis, heeft het recht binnen de drie maanden die voorafgaan aan het einde van de overeenkomst, als gevolg van opzegging of het verstrijken van een termijn, het goed te laten bezichtigen door kandidaat-huurders, drie dagen per week en gedurende twee opeenvolgende uren, overeen te komen met de huurder.

Behoudens andersluidende overeenkomst zorgt de verhuurder ervoor dat de affiches (die de huurder tijdens diezelfde periode moet dulden op zichtbare plaatsen van het verhuurde goed) geen abnormale stoornis voor de huurder veroorzaken als gevolg van hun plaats of bij de huurder niet leiden tot ontijdige bezoeken of contacten.

Het voorgaande is ook van toepassing in geval van verkoop van het goed, zelfs indien de verkoop plaatsvindt meer dan drie maanden vóór het einde van de huurovereenkomst.

De huurder verbindt zich ertoe samen te werken met de verhuurder in geval van werkzaamheden die ten laste vallen van de verhuurder, met betrekking tot de toegankelijkheid van de plaatsen. De verhuurder mag ook afspraken maken met de huurder met het oog op de controle van de goede uitvoering van de verbintenissen van de huurder of om het goed te laten bezichtigen door een professioneel vastgoedmakelaar, een agent, makelaar, aannemer, architect enzovoort.

Bij onteigening verwittigt de verhuurder de huurder, die op geen enkele vergoeding aanspraak kan maken. Hij kan zijn rechten alleen doen gelden tegen de onteigenende overheid, zonder direct of indirect afbreuk te doen aan de schadevergoedingen waarop de verhuurder recht heeft.

18. WOONSTKEUZE

De huurder kiest woonst in het verhuurde goed voor elke betekening of kennisgeving betreffende deze huurovereenkomst en haar gevolgen. Bij het verstrijken van deze huurovereenkomst kan de huurder aan de verhuurder melden dat hij woonst kiest op het adres dat hij opgeeft, voor zover dit adres in België is gelegen.

19. INVLOED VAN DE BURGERLIJKE STAAT VAN DE HUURDER

Het recht op de huurovereenkomst van het goed dat wordt gehuurd door de ene of andere echtgenoot, zelfs vóór het huwelijk, en dat volledig of gedeeltelijk is bestemd voor de hoofdwoning van het gezin, komt de echtgenoten gezamenlijk toe, in weerwil van eender welke andersluidende overeenkomst. De opzeggingen, betekeningen en exploitatie met betrekking tot deze huurovereenkomst moeten afzonderlijk aan elke echtgenoot worden gericht of betekend of van hen beiden uitgaan. Een echtgenoot kan zich echter alleen beroepen op de nietigheid van deze akten die naar zijn echtgenoot worden verzonden of van deze laatste uitgaan, indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk.

Het bovenstaande is naar analogie toepasbaar voor wettelijk samenwonenden.

De huurder verbindt zich ertoe de verhuurder onverwijld kennis te geven van de eventuele wijziging van zijn burgerlijke staat.

Gedaan te Antwerpen, op evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, plus één exemplaar bestemd voor de registratie. Elke partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen en de verhuurder één extra met het oog op de registratie van de overeenkomst.

Voor de verhuurder,

Marc De Bens,
Secretaris OCMW Antwerpen.

Fons Duchateau,
Voorzitter OCMW Antwerpen.

Voor de huurder ,

Mevrouw/De heer

Mevrouw/De heer

Bijlage 1: koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Bijlage 2: Bijlage bij het koninklijk besluit genomen in uitvoering van artikel 11 bis, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het burgerlijk wetboek – huurovereenkomsten voor woningen gelegen in het Vlaams Gewest.

Bijlage 3: (toe te voegen door de partijen) Plaatsbeschrijving.

Bijlage 4: EPC

Bijlage 5: berekening van de korting op de huurprijs.

Bijlage 6: Huishoudelijk reglement.

BIJLAGE 1 - Koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Artikel 1 - Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

- woning : een verhuurd gebouwd onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder;
- woonvertrek : een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer.

Artikel 2 - De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen : de voor- of inkomhallen, de gangen, de toiletten, de badkamers, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden.

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn.

Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

Artikel 3 - Het onroerend goed en inzonderheid de fundering, de vloeren en het timmerwerk mogen geen uitwendige of inwendige structurele of stabiliteitsgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, breuken, uitgesproken slijtageverschijnselen of de aanwezigheid van zwammen of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Artikel 4 - De woning moet vrij zijn van vochtinfiltratie door het dak, de dakgoten, de muren of het buitenschrijnwerk alsook van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Artikel 5 - Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moeten voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste 1/12 bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hiertoe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau.

De woonvertrekken en de sanitaire vertrekken zoals de badkamer, de douche en het toilet die niet kunnen worden verlucht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchtingsrooster of -koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen.

Elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitgeeft op de open lucht.

Artikel 6 - De woning moet ten minste voorzien zijn van :

- 1° een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water;
indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeelten gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen, dan volstaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen ;
- 2° een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert ;
- 3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden :
 - a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;
 - b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;
 - c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen.
- 4° een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlicht of tenminste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomafname;
- 5° voldoende verwarmingsmiddelen die geen risico inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten;
- 6° een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning.
Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

Artikel 7 - De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of onrechtstreeks via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben.

De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik. De woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten zodanig geconstrueerd zijn dat zij een snelle en gemakkelijke ontruiming van personen mogelijk maken.

De op een verdieping gelegen vensters en deuren die uitgeven op de buitenzijde van de woning tot op een hoogte van minder dan 50 cm van de vloer, moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.

--

BIJLAGE BIJ BIJ HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 4 MEI 2007 GENOMEN IN
UITVOERING VAN ARTIKEL 11bis, VAN BOEK III, TITEL VIII, HOOFDSTUK II,
AFDELING 2, VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET VLAAMS GEWEST

I. Normen inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Vlaamse Wooncode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Vlaamse Overheid.

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

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

De woning moet bovendien voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en de omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting.

II. Federale wetgeving inzake woninghuur

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

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

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

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

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

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

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een **verplichte formaliteit** die door de **verhuurder** dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst – evenals de plaatsbeschrijving – in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het **registratiekantoor** van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek «Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie».

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de **twee maand** volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt – indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat – bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

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

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

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

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

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

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

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

ii. Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

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

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

lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

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

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

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag **op elk ogenblik** vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een **opzegging van 3 maand** betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

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

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

c. Huurovereenkomst met een korte duur

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

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

d. Huurovereenkomst met een lange duur

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

e. Huurovereenkomst voor het leven

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

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

5) Herziening van de huurprijs

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

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

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

6) Indexering van de huurprijs

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

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

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

7) Kosten en lasten

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

De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

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

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

8) Regels inzake huurherstellingen

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

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

9) Overdracht van het gehuurde goed

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

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3)), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

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

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

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

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

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. Juridische eerstelijnsbijstand

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

ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

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

b. Rechtsbijstand

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

Bijlage 3. De plaatsbeschrijving.

Bijlage 4. EPC

Bijlage 5. Berekening van de korting op de huurprijs

Bijlage 6. Huishoudelijk reglement