

Bijlage 1. Typehuurovereenkomst 9 – 18 jaar

**TYPEHOOFDHUUROVEREENKOMST 9 – 18 JAAR**

**TUSSEN**

De ondergetekende(n):

*(Indien natuurlijke perso(o)n(en) – Schrappen wat niet past)*

Dhr.: \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

met rijksregisternummer \_\_\_\_\_

en/of Mevr.: \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

met rijksregisternummer \_\_\_\_\_

(samen) wonende te: \_\_\_\_\_

Verklarende gehuwd te zijn/ongetrouwd te zijn/een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd/feitelijk samenwonend te zijn.

*(Indien rechtspersoon – Schrappen wat niet past)*

Naam rechtspersoon<sup>1</sup>: \_\_\_\_\_

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:

\_\_\_\_\_

Met maatschappelijke zetel te: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door: \_\_\_\_\_

Hebbende de functie van: \_\_\_\_\_

Hierna genoemd: "**verhuurder**"

**EN**

Sociaal verhuurkantoor (naam, adres, gemeente)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer:

\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Volledige naam van de rechtspersoon.

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door: \_\_\_\_\_

Hebbende de functie van: \_\_\_\_\_

Hierna genoemd: "**hoofdhuurder**"

zijn overeengekomen wat volgt:

## **ALGEMENE BEPALING**

Dit hoofdhuurcontract valt onder de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet en de bepalingen vermeld in de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997) evenals het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762bis van het Burgerlijk Wetboek). Het onderhuurcontract valt onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 7 december 2007).

### **Artikel 1. VOORWERP VAN HUUR**

De verhuurder geeft in huur aan de hoofdhuurder een woonhuis/appartement/studio/kamer (*schrappen wat niet past*) (hierna genoemd: het "**goed**"), gelegen te

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

dat als volgt wordt beschreven<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Bij het gebruik van één of meer ruimten of voorzieningen gelden volgende regels<sup>3</sup>: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

De verhuurder verklaart op erewoord dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelmaatregel in welke zin dan ook.

### **Artikel 2. DUUR VAN DE HUUR**

<sup>2</sup> Indien er aangelanden zijn, zoals tuin, stalling, garage, deze eveneens uitdrukkelijk vermelden in deze overeenkomst.

<sup>3</sup> Te gebruiken indien bepaalde ruimten moeten worden gedeeld met andere huurders (bv. berging); eventuele erfdiensbaarheden (doorgang, ...), ...

De hoofdhurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van \_\_\_\_\_ jaar<sup>4</sup> en neemt een aanvang op \_\_\_\_\_, en eindigt op \_\_\_\_\_, mits een opzegging werd betekend door één van de partijen minstens zes maanden voor de vervaldag gegeven bij aangetekende brief.

**a. OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE HOOFDHUURDER**

De hoofdhuurder mag evenwel steeds in afwijking van voorgaande bepaling van deze overeenkomst een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een opzegging werd gedaan bij aangetekende brief met een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan. Als de hoofdhurovereenkomst door deze opzegging een einde neemt tijdens het eerste, tweede of derde jaar, dan is de hoofdhuurder een vergoeding verschuldigd van respectievelijk drie, twee of één maand(en) huur.

**b. OPZEGGING DOOR DE VERHUURDER VOOR PERSOONLIJK GEBRUIK**

*(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere opties schrappen)*

A. De verhuurder mag te allen tijde een einde stellen aan deze huurovereenkomst mits een opzegging wordt gedaan bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot met een opzeggingstermijn van zes maanden om het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken. Als de opzegging wordt gegeven om afstammelingen van de verhuurder, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner, zijn afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner tot in de derde graad het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken, kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

B. Overeenkomstig artikel 17, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken partijen de mogelijkheid van het opzeggingsrecht voor de verhuurder als volgt:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

C. Overeenkomstig artikel 17, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid vervat in artikel 17 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

**c. OPZEGGING DOOR DE VERHUURDER WEGENS GRONDIGE RENOVATIEWERKEN**

*(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere opties schrappen)*

A. De verhuurder kan deze huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden als hij het onroerend goed of een gedeelte ervan wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, onder de voorwaarden voorzien in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Wanneer de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode, kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

B. Overeenkomstig artikel 18, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken partijen de mogelijkheid van het opzeggingsrecht voor verbouwingswerken voor de verhuurder als volgt:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

<sup>4</sup> De duurtijd van de hoofdhurovereenkomst is vrij te bepalen tussen de partijen, maar bedraagt minimaal 9 jaar en maximaal 18 jaar.

- C. Overeenkomstig artikel 18, §3 van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid vervat in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

**d. OPZEGGING DOOR DE VERHUURDER ZONDER MOTIEF**

*(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere opties schrappen)*

- A. De verhuurder heeft de mogelijkheid om deze huurovereenkomst te beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden. De opzegging gebeurt met een aangetekende brief of bij deurwaardersexploot en er is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van negen, zes of drie maanden huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste dan wel de tweede dan wel elke opvolgende driejarige periode.
- B. Overeenkomstig artikel 19, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken partijen de mogelijkheid van het ongemotiveerd opzeggingsrecht van de verhuurder, mits betaling van de schadevergoeding, als volgt:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.

- C. Overeenkomstig artikel 19, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet ziet de verhuurder af van de opzeggingsmogelijkheid vervat in artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

**Artikel 3. BESTEMMING – ONDERHUUR**

In toepassing van artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 33, §7 van de Vlaamse Wooncode in geval van een overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (artikel 4 van deze overeenkomst), geeft de verhuurder uitdrukkelijk de toestemming aan de hoofdhuurder om het gehuurde goed onder te verhuren aan onderhuurders om uitsluitend tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurders te dienen, met respect voor én zonder afbreuk te doen aan de bepalingen opgesteld in deze huurovereenkomst.

Mocht één der onderhuurders buiten medeweten van de hoofdhuurder een deel van het door hem gehuurde goed voor zijn persoonlijke belastingaangifte als aftrekbare beroepskosten inbrengen, zodat de verhuurder hiervoor ongunstiger fiscaal belast zou worden dan wanneer het gehuurde goed volledig tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder dient, zal hij dit onmiddellijk meedelen aan de hoofdhuurder die de verhuurder dan zal vergoeden voor de gebeurlijke hogere belasting.

De hoofdhuurder is gemachtigd om, bij uitsluiting van derden, onder te verhuren aan personen die ingeschreven zijn bij het sociaal verhuurkantoor, en die volgens de toewijzingsregels van het sociaal verhuurkantoor in aanmerking komen als onderhuurder.

Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van enige regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, vallen ten laste van de huurder voor zover de heffing te wijten is aan een handelen of nalaten van de huurder.

**Artikel 4. OVERDRACHT VAN HUUR**

Met toepassing van artikel 56ter van de Vlaamse Wooncode en artikel 31 van het Vlaams Woninghuurdecreet geeft de verhuurder zijn toestemming om deze huurovereenkomst over te dragen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, overeenkomstig de bepalingen van artikel 56ter van de Vlaamse Wooncode. De verhuurder geeft eveneens zijn toestemming om deze huurovereenkomst na overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen opnieuw over te dragen aan een sociaal verhuurkantoor.

Partijen verklaren uitdrukkelijk gewezen te zijn op de inhoud van artikel 56ter van de Vlaamse Wooncode. Het voormeld artikel omschrijft de verplichte automatische contractoverdracht in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden.

## **Artikel 5. HUURPRIJS**

De huurprijs bedraagt \_\_\_\_\_ euro per maand, exclusief kosten en lasten.

De huurprijs zal door de hoofdhuurder vóór de \_\_\_\_<sup>e</sup> van de betrokken maand worden betaald op rekeningnummer \_\_\_\_\_ van de verhuurder.

De verhuurder verklaart dat de financiële gegoedheid van de hoofdhuurder en de stipte betaling van de huurprijs, de kosten en de lasten een essentiële voorwaarde is waarom hij dit contract afsloot. De hoofdhuurder erkent het essentiële karakter van de regelmatige en stipte betaling van de huurprijs.

## **Artikel 6. INDEXATIE**

*(Schrappen wat niet past: Optie A OF B is mogelijk; A EN C is mogelijk, B schrappen)*

- A. De huurprijs wordt eenmaal per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer volgens de bepalingen van artikel 35 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

De aanpassing van de huurprijs gebeurt ten vroegste jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van de hiernavolgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 5.

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

Het aanvangsindexcijfer is \_\_\_\_\_.

Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van maximaal drie maanden.

- B. Partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs kan aangepast worden aan de kosten van levensonderhoud.
- C. Partijen komen overeen dat gedurende de eerste \_\_\_\_ jaren geen aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud verschuldigd is.

## **Artikel 7. HUURPRIJSHERZIENING**

§ 1. Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs worden herzien wanneer de partijen tussen de negende en de zesde maand vóór het verstrijken van iedere driejarige periode dit overeenkomen.

Wanneer de huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht om tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan worden herzien op grond van "nieuwe omstandigheden" als aangetoond wordt dat hierdoor de normale huurwaarde met minstens 20% gestegen of gedaald is.

De huurprijs kan eveneens naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van werken op kosten van de verhuurder met minstens 10% gestegen is. Verbeteringswerken om de

woning in overeenstemming met de minimale kwaliteitsvereisten te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

§ 2. Daarnaast kan de huurprijs op elk ogenblik worden herzien wanneer aan het verhuurde goed energiebesparende investeringen werden gedaan.

Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energiestaat van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42/1°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren.

Wanneer de huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht om aan de rechter een herziening van de huurprijs te vragen.

De huurprijs kan naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van energiebesparende investeringen met minstens 10% gestegen is. Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de minimale kwaliteitsvereisten te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

#### **Artikel 8. HUURWAARBORG**

Partijen komen overeen dat de hoofdhuurder geen waarborg verstrekt ten aanzien van de verhuurder.

#### **Artikel 9. KOSTEN EN LASTEN**

De onroerende voorheffing voor het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de hoofdhuurder worden gelegd.

Het verbruik van water, elektriciteit, gas, tv-distributie, telefoon, internet en dergelijke meer, evenals de huur van de meters en toestellen, zijn ten laste van de hoofdhuurder.

Bij aanvang van de huur alsmede bij haar beëindiging zullen de meterstanden worden opgenomen.

De hoofdhuurder betaalt aan de verhuurder een bijdrage voor de kosten en de lasten die de verhuurder voor rekening van de huurder maakt. Deze kosten omvatten: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

De aanrekeningen van de kosten zal als volgt gebeuren:

*(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)*

##### **A. Vast bedrag**

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt een vast bedrag bepaald van \_\_\_\_\_ euro, betaalbaar in vaste maandelijksse betalingen en betaalbaar met de huurbetaling.

Iedere partij kan te allen tijde aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

Indien de vrederechter de omzetting in werkelijke kosten en lasten uitspreekt, verbindt de verhuurder er zich toe de kosten en lasten te beperken tot redelijke hoogte. De huurder kan tegen een verhoging van de kosten en lasten bezwaar aantekenen bij de verhuurder binnen de maand na het ontvangen van de jaarlijkse afrekening. Indien de verhuurder en huurder niet tot een akkoord komen, kan de huurder binnen drie maanden na het verzenden van zijn bezwaar aan de verhuurder aan de rechter vragen de verhoging van de kosten te vernietigen of te verminderen

##### **B. Maandelijksse provisie**

Voor de aanrekening van de kosten en de lasten wordt samen met de huurbetaling een maandelijks voorschot betaald ten bedrage van \_\_\_\_\_ euro.

Ieder jaar bezorgt de verhuurder aan de hoofdhuurder een afrekening van de werkelijke kosten en lasten met opgave van de rekeningsposten en de gehanteerde verdeelsleutel. Naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening bepaalt de verhuurder het saldo in het voordeel of het nadeel van de hoofdhuurder evenals het nieuwe bedrag van het maandelijks voorschot in functie van de werkelijke ontwikkeling van de uitgaven.

De verhuurder verbindt er zich toe de kosten en lasten te beperken tot redelijke hoogte. De huurder kan tegen een verhoging van de kosten en lasten bezwaar aantekenen bij de verhuurder binnen de maand na het ontvangen van de jaarlijkse afrekening. Indien de verhuurder en huurder niet tot een akkoord komen, kan de huurder binnen drie maanden na het verzenden van zijn bezwaar aan de verhuurder aan de rechter vragen de verhoging van de kosten te vernietigen of te verminderen.

#### **Artikel 10. PLAATSBESCHRIJVING**

De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt voor de ingenottreding of ten laatste binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst. Ze zal aan de huurovereenkomst gehecht worden.

*(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)*

- A. De hoofdhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten gelden.

De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen.

Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.

De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.

De hoofdhuurder zal ook op het einde van de huur de plaatsbeschrijving opstellen, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten gelden.

De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen.

Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving worden gedragen door de partijen, ieder voor de helft.

- B. Er wordt door een deskundige een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd. Voor het opmaken van deze plaatsbeschrijving wordt \_\_\_\_\_ aangesteld.

Deze – of een andere door de partijen aangeduide – expert zal ook op het einde van de huur de plaatsbeschrijving opstellen, waarbij de kosten worden gedeeld.

De partijen verbinden zich ertoe aanwezig te zijn bij het opmaken van de plaatsbeschrijving die zij aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

De hoofdhuurder is bij het verstrijken van de huurovereenkomst verplicht om het gehuurde goed terug te geven in dezelfde staat als bij de aanvang van de huur, rekening houdend met beschadigingen door overmacht en ouderdom ingevolge een normaal gebruik en de herstellingen waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is.

Behoudens afwijkend akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die moet samenvallen met de ontruiming van het verhuurde goed.

De partijen komen overeen dat de tellers voor nutsvoorzieningen niet worden afgesloten vooraleer de uitgaande plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en het plaatsvinden van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. De verhuurder kan alleen kwijting geven als de hoofdhuurder heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst werden nageleefd (huurgelden, lasten, herinstandstelling, enz.).

### **Artikel 11. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

De verhuurder moet de woning in goede staat leveren. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid zoals wettelijk en decretaal verankerd. Dit kan worden aangetoond via een conformiteitsattest.

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, te zullen uitvoeren. Op straffe van schadevergoeding zal de hoofdhuurder de verhuurder onverwijld per brief of per mail verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Wanneer de verhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de hoofdhuurder, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de maand zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de verhuurder te laten doen.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om de verhuurde woning goed te onderhouden en ze bij het einde van de duur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving behoudens overmacht of ouderdom.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de hoofdhuurder zijn, te zullen uitvoeren. Hij zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij werden veroorzaakt door zijn eigen fout, de fout van de onderhuurder, of de fout van elk ander persoon, dier of zaak voor dewelke hij of de onderhuurder moet instaan.

Wanneer de hoofdhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de verhuurder, na het verzenden van een aangetekende brief die binnen de maand zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de hoofdhuurder te laten doen, onverminderd het recht van de hoofdhuurder om zich te wenden naar de onderhuurder bij wie de kosten verhaald kunnen worden.

### **Artikel 12. VERZEKERINGEN**

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om gedurende de hele huurtermijn, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, onder meer voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm-, hagel- en waterschade en blikseminslag, met inbegrip van opruimings-, afbraak-, reddings- en behoudskosten.

Op verzoek van de verhuurder zal hij het bewijs van de verzekering leveren evenals van de betaling van de laatste vervallen premie.

De verhuurder verzekert op zijn beurt het goed tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag, alsmede neemt hij een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid alsmede tegen verhaal van derden.

De hoofdhuurder wordt uitdrukkelijk op gewezen dat dit hem niet ontslaat van zijn verplichting onder het eerste lid van dit artikel.

Iedere huurder, onderhuurder of gebruiker die uit de aard van zijn activiteiten een verzwaring van het risico teweegbrengt, zal de eventuele verhoging van de verzekeringspremie dienen te betalen.

### **Artikel 13. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED**

Noch de hoofdhuurder, noch de onderhuurder mag niet-wegneembare veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder of de toelating van de rechter.

Als het goed toch wordt gewijzigd, zonder deze toelating te hebben verkregen, mag de verhuurder, hetzij bij het einde van de huur het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding



verschuldigd te zijn aan de hoofdhuurder of onderhuurder, hetzij, zelfs ook onmiddellijk, van de hoofdhuurder eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

*(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)*

- A. Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij moet hiervoor geen vergoeding betalen. Indien partijen dit noodzakelijk achten, moet de hoofdhuurder zich ertoe verbinden om een verzekering af te sluiten voor de geplande werkzaamheden. Indien deze werken worden uitgevoerd door de onderhuurder, dan kan deze verplicht worden hiervoor een verzekering af te sluiten. De verhuurder kan in dat geval steeds een bewijs vragen van deze verzekering welke de aansprakelijkheid van de huurder en de verhuurder dekt.
- B. Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan worden zij door de verhuurder bij het einde van de huur overgenomen tegen vergoeding van de materialen en het werk, rekening houdend met de ouderdom en de staat waarin het verkeert.

Mocht er voor de werken een postinterventiedossier vereist zijn, dan verbindt de hoofdhuurder zich ertoe om hieromtrent alle verplichtingen en kosten op zich te nemen en de verhuurder na voltooiing van de werken een exemplaar te overhandigen.

Indien er voor het gehuurde goed reeds een postinterventiedossier werd opgemaakt, zal de verhuurder de hoofdhuurder een exemplaar overhandigen op diens eerste verzoek.

#### **Artikel 14. AANPLAKKING – BEZOEK**

Bij het einde van de huurovereenkomst of in geval van verkoop van het verhuurde goed zullen de hoofd- en onderhuurder toelaten dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop zullen voormelde huurders toestaan dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, en dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen.

Gedurende de ganse looptijd van de huurovereenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de hoofd- en onderhuurder mogen bezichtigen.

#### **Artikel 15. ONTEIGENING**

In geval van onteigening om reden van openbaar nut verzaakt de hoofdhuurder aan ieder verhaal tegen de verhuurder en zal hij zijn rechten slechts doen gelden tegenover de onteigenende overheid zonder evenwel de schadevergoeding voor de verhuurder te doen verminderen.

#### **Artikel 16. GESCHILLEN**

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. De partijen komen overeen dat op deze overeenkomst het Belgisch recht van toepassing is.

#### **Artikel 17. PRIVACY**

De persoonsgegevens die ingezameld worden, zullen opgenomen worden in de bestanden van de hoofdhuurder in haar hoedanigheid als sociaal verhuurkantoor en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van eigenaars mogelijk te maken.

De gegevens kunnen – mits toestemming van de verhuurder – door het sociaal verhuurkantoor worden geregistreerd in de applicatie van de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) om na te gaan of de eigenaar in aanmerking komt voor een verlaagd tarief voor zijn onroerende voorheffing.

Mits de verhuurder zijn identiteit aantoont en op zijn schriftelijk verzoek heeft hij ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens een inzage- en verbeteringsrecht. De verhuurder beschikt ook over de mogelijkheid om het openbaar register van de geautomatiseerde verwerkingen te raadplegen bij de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (Drukpersstraat 35, 1000 BRUSSEL, <http://www.privacycommission.be/nl/openbaar-register>).

#### **Artikel 18. NIETIGHEIDSCLAUSULE**

Wanneer enige bepaling van dit contract nietig zou zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van toepassing.

De partijen verbinden zich ertoe om, in voorkomend geval, te zoeken naar een bepaling die de nietige vervangt en die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling.

#### **Artikel 19. BIJLAGEN**

Bij dit huurcontract worden verplicht de volgende bijlagen gevoegd die door de partijen worden ondertekend:

- a) De plaatsbeschrijving zoals omschreven in artikel 12 van de onderhavige overeenkomst, indien deze thans reeds opgemaakt is;
- b) Het aankoopbewijs of plaatsingsbewijs van de rookmelders in het gehuurde goed wordt als bijlage aan deze overeenkomst aangehecht.

De bijlagen worden samen met de huurovereenkomst ondertekend om er integraal deel van uit te maken.

Informatie over de huurrelatie tussen de verhuurder en hoofdhuurder wordt verstrekt in de vulgariserende toelichting die werd opgesteld door de Vlaamse Regering op basis van artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

#### **Artikel 20. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

*(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)*

- A. De verhuurder verklaart op heden aan de hoofdhuurder een kopie van het energieprestatiecertificaat (EPC) voor het verhuurde goed te hebben overhandigd. Het energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door \_\_\_\_\_, in zijn hoedanigheid van \_\_\_\_\_, op \_\_\_\_\_ (datum) en vermeldt een kengetal van \_\_\_\_\_ kWh/m<sup>2</sup>jaar.

Het energieprestatiecertificaat is minder dan tien jaar oud, te rekenen vanaf de datum van opmaak. De hoofdhuurder erkent een kopie van het energieprestatiecertificaat te hebben ontvangen.

De verhuurder wijst de hoofdhuurder op het feit dat het energieprestatiecertificaat slechts adviezen en inlichtingen verstrekt en geenszins de basis kan vormen voor een verhaal op de verhuurder van de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken.

- B. Indien er voor het gehuurde goed een energieprestatiecertificaat moet worden aangevraagd, zijn de kosten hiervan voor de verhuurder. De verhuurder zal aan de hoofdhuurder uiterlijk bij het verlijden van de akte een kopie van het energieprestatiecertificaat overmaken. Indien de woning desgevallend nog niet zou zijn opgeleverd, dan zal de verhuurder uiterlijk één maand na de oplevering van de woning een kopie van het energieprestatiecertificaat overmaken.

De verhuurder wijst de hoofdhuurder op het feit dat het energieprestatiecertificaat slechts adviezen en inlichtingen verstrekt en geenszins de basis kan vormen voor een verhaal op de verhuurder van de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken.

**Artikel 21. RUIMTELIJKE ORDENING**

De verhuurder verklaart dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor het goed is:

\_\_\_\_\_

*(weergegeven volgens het plannenregister of volgens de benamingen uit de plannen van aanleg).*

De verhuurder verklaart dat er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt voor

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ *(opstal speciëren).*

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de hoofdhuurder uitdrukkelijk gewezen te zijn op de inhoud van artikel 4.2.1 van deze Codex, hetgeen deze bevestigt. Het voormelde artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De verhuurder verklaart: *(schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere opties schrappen)*

1. Dat het voor de overdracht verplichte as-buittattest niet uitgereikt en gevalideerd is vermits deze bepaling nog niet in werking getreden is.
2. Dat het voor de overdracht verplichte as-buittattest niet uitgereikt en gevalideerd is.
3. Dat het voor de overdracht verplichte as-buittattest uitgereikt en gevalideerd is.

**Artikel 22. VLAAMS ONROERENDERFGOEDDECREET VAN 12 JULI 2013**

*(Schrappen wat niet past – één optie mogelijk, de andere optie schrappen)*

- A. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed niet beschermd is in de zin van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.
- B. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed beschermd is in de zin van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 onder de vastgestelde inventaris \_\_\_\_\_ en dat de rechtsgevolgen verbonden aan dit beschermingsstatuut omschreven staan in hoofdstuk 6 van het voormelde decreet waarvan de hoofdhuurder verklaart kennis te hebben.

**Artikel 23. AANVULLENDE BEPALINGEN**

Partijen kunnen de typehuurovereenkomst verder aanvullen voor zover deze aanvullende bepalingen niet in strijd zijn met deze typehuurovereenkomst of met dwingende én aanvullende bepalingen van de wetgeving waarvan melding wordt gemaakt in de algemene bepaling van deze overeenkomst.

De in het huurcontract voorkomende bepalingen die hiermee strijdig zouden zijn, worden evenwel voor niet geschreven gehouden.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



## HANDTEKENINGENPAGINA

Opgemaakt in \_\_\_\_\_ exemplaren te \_\_\_\_\_ op  
\_\_\_\_\_.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

De verhuurder,

De hoofdhuurder,

*(gelezen en goedgekeurd)*

*(gelezen en goedgekeurd)*

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van XX tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS