

Bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 14. Typehuurovereenkomst 9 – 18 jaar

**TYPEHOOFDHUUROVEREENKOMST 9 - 18 JAAR**

**TUSSEN**

De ondergetekende(n):

*(Bij een of meer natuurlijke personen: schrap wat niet van toepassing is.)*

de heer \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ in  
\_\_\_\_\_ met \_\_\_\_\_ rijksregisternummer

en/of mevrouw \_\_\_\_\_, geboren op \_\_\_\_\_ in  
\_\_\_\_\_ met rijksregisternummer \_\_\_\_\_

die (samen)wonen in:-

\_\_\_\_\_

die verklaren gehuwd te zijn / ongehuwd te zijn / een verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd /feitelijk samen te wonen.

*(Bij een rechtspersoon: schrap wat niet van toepassing is.)*

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

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer

\_\_\_\_\_

met maatschappelijke zetel in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door \_\_\_\_\_

die de functie vervult

van: \_\_\_\_\_

hierna "**verhuurder**" te noemen

**EN**

\_\_\_\_\_

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

sociaal verhuurkantoor (*naam, adres, gemeente*)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer

\_\_\_\_\_

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door \_\_\_\_\_

die de functie vervult van \_\_\_\_\_

hierna "**hoofdhuurder**" te noemen

zijn overeengekomen wat volgt:

### **ALGEMENE BEPALING**

Deze hoofdhuurovereenkomst valt onder de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet en de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, alsook van het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762bis van het Burgerlijk Wetboek). De onderhuurovereenkomst valt onder de toepassing van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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

De verhuurder geeft aan de hoofdhuurder een woonhuis / appartement / studio / kamer in huur, hierna het "**goed**" te noemen, dat ligt in

*Schrap wat niet van toepassing is.*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

en dat als volgt wordt

beschreven<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

<sup>2</sup> Als de woning beschikt over een tuin, een stalling of een garage, vermeldt u dat uitdrukkelijk in deze overeenkomst.

<sup>3</sup> Als bepaalde ruimten met andere huurders moeten worden gedeeld, bijvoorbeeld een berging, vermeldt u de eventuele erfdiensbaarheden, de regels voor de doorgang enzovoort.

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

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

De hoofdhurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van \_\_\_\_\_ jaar<sup>4</sup>, die begint op \_\_\_\_\_ en eindigt op \_\_\_\_\_, op voorwaarde dat minstens zes maanden voor de vervalddag een opzegging is betekend door een van de partijen met een aangetekende brief.

### **a. OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE HOOFDHUURDER**

De hoofdhuurder kan altijd, in afwijking van de voorgaande bepaling van deze overeenkomst, een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst door een opzegging te doen met een aangetekende brief. Er geldt een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzeggingstermijn begint de eerste dag van de maand nadat hij de opzegging heeft gedaan. Als de hoofdhurovereenkomst door die opzegging eindigt tijdens het eerste, tweede of derde jaar, is de hoofdhuurder een vergoeding verschuldigd van respectievelijk drie maanden, twee maanden of één maand huur.

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

*(Schrapp wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

- A. De verhuurder mag deze huurovereenkomst op elk moment beëindigen als hij een opzegging doet met een 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, vermeld in artikel 17 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

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

*(Schrapp wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

- A. De verhuurder kan deze huurovereenkomst op elk moment 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, vermeld in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Als hij de huurovereenkomst opzegt 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 de 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, vermeld in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

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

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

- 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. Hij zegt de huurovereenkomst op met een aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. 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 volgende driejarige periode.
- B. Overeenkomstig artikel 19, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet beperken de partijen de mogelijkheid van het ongemotiveerde opzeggingsrecht van de verhuurder, na betaling van de schadevergoeding, als volgt:

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

**Artikel 3. BESTEMMING – ONDERHUUR**

Met toepassing van artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 4.22, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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 van deze huurovereenkomst.

Als een van de onderhuurders buiten medeweten van de hoofdhuurder een deel van het goed dat hij huurt, voor zijn persoonlijke belastingaangifte als aftrekbare beroepskosten inbrengt, zodat de verhuurder daarvoor ongunstiger fiscaal belast wordt dan als het gehuurde goed volledig tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder dient, deelt hij dat onmiddellijk mee aan de hoofdhuurder, die de verhuurder dan vergoedt voor de eventuele 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 de regelgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting, zijn ten laste van de huurder als de heffing te wijten is aan een handeling of verzuim van de huurder.

**Artikel 4. OVERDRACHT VAN HUUR**

Met toepassing van artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verhuurder geeft ook zijn toestemming om deze huurovereenkomst na overname door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen opnieuw over te dragen aan een sociaal verhuurkantoor.

De partijen verklaren dat ze uitdrukkelijk gewezen zijn op de inhoud van artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het voormelde 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 maand in kwestie 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 essentiële voorwaarden zijn om deze overeenkomst te kunnen sluiten. De hoofdhuurder erkent het essentiële karakter van de regelmatige en stipte betaling van de huurprijs.

#### **Artikel 6. INDEXATIE**

*(Schrap wat niet van toepassing is. De combinatie van A en C is ook mogelijk.)*

- A. De huurprijs wordt één keer per jaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer volgens de bepalingen van artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

De huurprijs wordt op zijn vroegst op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst jaarlijks aangepast.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door de volgende formule toe te passen:

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

De basishuurprijs is de huurprijs, vermeld in artikel 5.

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

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst of de huurprijs herziening in werking is getreden.

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

- B. De partijen sluiten uitdrukkelijk uit dat de huurprijs aangepast kan worden aan de kosten van levensonderhoud.
- C. De partijen komen overeen dat gedurende de eerste \_\_\_\_ jaar 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 als de partijen dat overeenkomen tussen de negende en de zesde maand vóór de driejarige periode verstreken is.

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

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

De huurprijs kan ook 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 te brengen met de minimale kwaliteitsvereisten, komen daarvoor evenwel niet in aanmerking.

§2. Daarnaast kan de huurprijs op elk ogenblik worden herzien als voor het verhuurde goed energiebesparende investeringen zijn gedaan.

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

Als de huurder en de verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben ze 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 te brengen met de minimale kwaliteitsvereisten, komen daarvoor evenwel niet in aanmerking.

### **Artikel 8. HUURWAARBORG**

De partijen komen overeen dat de hoofdhuurder geen waarborg verstrekt aan 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, alsook de huur van de meters en toestellen zijn ten laste van de hoofdhuurder.

Bij de aanvang van de huur en bij de beëindiging ervan 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. Die kosten omvatten: \_\_\_\_\_

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

De kosten worden als volgt aangerekend:

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

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

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

Iedere partij kan op elk moment aan de vrederechter een herziening van de vaste kosten vragen of een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

Als de vrederechter de omzetting in werkelijke kosten en lasten uitspreekt, verbindt de verhuurder zich ertoe 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 een maand nadat hij de jaarlijkse afrekening ontvangen heeft. Als de verhuurder en huurder niet tot een akkoord komen, kan de huurder binnen drie maanden nadat hij zijn bezwaar naar de verhuurder heeft gestuurd, de rechter vragen om de verhoging van de kosten te vernietigen of te verminderen.

#### **B. Maandelijkse provisie**

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

Ieder jaar bezorgt de verhuurder aan de hoofdhuurder een afrekening van de werkelijke kosten en lasten met opgave van de rekeningposten en de gehanteerde verdeelsleutel. Naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening bepaalt de verhuurder het saldo in het voordeel of het nadeel van de hoofdhuurder, alsook het nieuwe bedrag van het maandelijkse voorschot op basis van de werkelijke ontwikkeling van de uitgaven.

De verhuurder verbindt zich ertoe 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 een maand nadat hij de jaarlijkse afrekening ontvangen heeft. Als de verhuurder en huurder niet tot een akkoord komen, kan de huurder binnen drie maanden nadat hij zijn bezwaar naar de verhuurder heeft gestuurd, aan de rechter vragen de verhoging van de kosten te vernietigen of te verminderen.

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

De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt vóór de ingebruikneming of uiterlijk binnen een maand na de aanvang van de huurovereenkomst. Ze wordt bij de huurovereenkomst gevoegd.

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

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

De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door beide partijen.

Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Elke partij draagt de helft van de kosten van die plaatsbeschrijving.

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

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

De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door beide partijen.

Als er geen akkoord is, kan de rechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Elke partij draagt de helft van de kosten van die plaatsbeschrijving.

- B. Een deskundige maakt een gedetailleerde plaatsbeschrijving op, waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze huurovereenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd. Voor de opmaak van die plaatsbeschrijving wordt \_\_\_\_\_ aangesteld.

De deskundige of een andere deskundige die de partijen hebben aangewezen, 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 de opmaak van de plaatsbeschrijving, die ze aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

De hoofdhuurder is verplicht om het gehuurde goed bij het verstrijken van de huurovereenkomst 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 samenvalt met de ontruiming van het verhuurde goed.

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

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en de opmaak 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 die voortvloeien uit de huurovereenkomst, zijn nageleefd (huurgelden, lasten, herinstatestelling enzovoort).

#### **Artikel 11. AUTHENTIEKE AKTE**

*(Alleen op te nemen als de huurovereenkomst een duurtijd van meer dan 9 jaar heeft.)*

De partijen komen overeen deze huurovereenkomst voor de notaris te laten verlijden uiterlijk binnen vier maanden vanaf heden of vanaf het moment waarop de eventuele opschortende voorwaarden vervuld zijn. De partijen verklaren dat ze weten dat ze het recht hebben om hun eigen notaris te kiezen zonder dat het een verhoging van de kosten impliceert.

De notaris van de hoofdhuurder is: \_\_\_\_\_

De notaris van de verhuurder is: \_\_\_\_\_

De partijen komen overeen de registratie van deze huurovereenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3, a), van het Wetboek van Registratierechten, te laten uitvoeren door de notaris van de verhuurder.

Alle kosten die verbonden zijn aan het verlijden van de authentieke akte en de registratie, zijn ten laste van de verhuurder.

### **Artikel 12. 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. Dat kan worden aangetoond met een conformiteitsattest.

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle herstellingen die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de verhuurder zijn, uit te voeren. Op straffe van schadevergoeding brengt de hoofdhuurder de verhuurder onmiddellijk per brief of per mail op de hoogte van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Als de verhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of het nodige onderhoud te doen, is de hoofdhuurder, nadat hij een aangetekende zending verstuurd heeft die binnen een maand zonder gevolg bleef, gerechtigd om die herstellingen of dat onderhoud op kosten van de verhuurder te laten uitvoeren.

De hoofdhuurder verbindt zich ertoe om de verhuurde woning goed te onderhouden en ze op het einde van de huurovereenkomst terug te geven in de staat die is beschreven in 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, uit te voeren. Hij voert ook de andere herstellingen uit als die zijn veroorzaakt door zijn eigen fout, de fout van de onderhuurder, of de fout van een andere persoon, een dier of een zaak waarvoor hij of de onderhuurder instaat.

Als de hoofdhuurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of het nodige onderhoud te doen, is de verhuurder, nadat hij een aangetekende brief verstuurd heeft die binnen een maand zonder gevolg bleef, gerechtigd om die herstellingen of dat onderhoud op kosten van de hoofdhuurder te laten uitvoeren, onverminderd het recht van de hoofdhuurder om zich te wenden tot de onderhuurder op wie de kosten verhaald kunnen worden.

### **Artikel 13. 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 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 levert hij het bewijs van de verzekering, alsook 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. Hij neemt ook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en een verzekering tegen verhaal van derden.

De hoofdhuurder wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat dit hem niet ontslaat van zijn verplichting, vermeld in het eerste lid van dit artikel.

Iedere huurder, onderhuurder of gebruiker die uit de aard van zijn activiteiten het risico verhoogt, moet de eventuele verhoging van de verzekeringspremie betalen.

#### **Artikel 14. 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 de hoofdhuurder of de onderhuurder het goed toch wijzigt zonder dat hij die toelating heeft verkregen, mag de verhuurder op het einde van de huur het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder dat hij een vergoeding verschuldigd is aan de hoofdhuurder of onderhuurder. De verhuurder kan ook onmiddellijk van de hoofdhuurder eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

- A. Als er veranderingen zijn uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, komen ze op het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij hoeft daarvoor geen vergoeding te betalen. Als de partijen dat noodzakelijk achten, moet de hoofdhuurder zich ertoe verbinden om een verzekering af te sluiten voor de geplande werkzaamheden. Als de werken worden uitgevoerd door de onderhuurder, kan die verplicht worden daarvoor een verzekering af te sluiten. De verhuurder kan in dat geval altijd een bewijs vragen van de verzekering die de aansprakelijkheid van de huurder en de verhuurder dekt.
- B. Als er veranderingen zijn uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, worden ze door de verhuurder op het einde van de huur overgenomen tegen vergoeding van de materialen en het werk, rekening houdend met de ouderdom en de staat waarin het goed zich bevindt.

Als er voor de werken een postinterventiedossier vereist is, verbindt de hoofdhuurder zich ertoe om alle verplichtingen en kosten op zich te nemen en de verhuurder een exemplaar ervan te overhandigen nadat de werken voltooid zijn.

Als er voor het gehuurde goed al een postinterventiedossier is opgemaakt, zal de verhuurder de hoofdhuurder een exemplaar ervan overhandigen op zijn eerste verzoek.

#### **Artikel 15. AANPLAKKING – BEZOEK**

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

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop staan de voormelde huurders toe dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, twee keer per week gedurende drie opeenvolgende uren, die in overleg te bepalen zijn.

Gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst mag de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed na afspraak met de hoofd- en onderhuurder bezichtigen.

#### **Artikel 16. ONTEIGENING**

In geval van onteigening om reden van openbaar nut verzaakt de hoofdhuurder aan ieder verhaal tegen de verhuurder en laat hij zijn rechten alleen gelden tegenover de onteigenende overheid, zonder dat de schadevergoeding voor de verhuurder vermindert.

#### **Artikel 17. 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 ligt. De partijen komen overeen dat op deze overeenkomst het Belgische recht van toepassing is.

#### **Artikel 18. PRIVACY**

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

De gegevens kunnen – na 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.

Als de verhuurder zijn identiteit aantoonbaar maakt en als hij daarvoor een schriftelijk verzoek indient, heeft hij in het kader van de verwerking van persoonsgegevens binnen een termijn van dertig dagen of langer, als dat noodzakelijk is, op grond van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) recht op de uitoefening van zijn privacyrechten. De rechten van de verhuurder bestaan uit een verzoek om inzage en kopie, verbetering, aanvulling, verwijdering of afscherming, een bezwaar tegen de verwerking en een verzoek tot overdraagbaarheid van de eigen persoonsgegevens.

#### **Artikel 19. NIETIGHEIDSCLAUSULE**

Als een 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 de oorspronkelijke bedoeling ervan.

#### **Artikel 20. BIJLAGEN**

Bij deze huurovereenkomst moeten de volgende documenten gevoegd worden die door de partijen zijn ondertekend:

- a) de plaatsbeschrijving, vermeld in artikel 10 van deze overeenkomst, als die al opgemaakt is;
- b) het aankoopbewijs of plaatsingsbewijs van de rookmelders in het gehuurde goed.

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 is opgesteld op basis van artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet en die is opgenomen op [www.woninghuur.vlaanderen](http://www.woninghuur.vlaanderen).

#### **Artikel 21. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

*(Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.)*

- A. De verhuurder verklaart dat hij aan de hoofdhuurder een kopie van het energieprestatiecertificaat (EPC) voor het verhuurde goed heeft overhandigd. Het energieprestatiecertificaat is 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 vanaf de datum van opmaak. De hoofdhuurder erkent dat hij een kopie van het energieprestatiecertificaat heeft ontvangen.

De verhuurder wijst de hoofdhuurder erop dat het energieprestatiecertificaat alleen adviezen en inlichtingen verstrekt en in geen geval de basis kan vormen om de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken op de verhuurder te verhalen.

- B. Als er voor het gehuurde goed een energieprestatiecertificaat moet worden aangevraagd, zijn de kosten daarvan voor de verhuurder. De verhuurder bezorgt de hoofdhuurder uiterlijk bij het verlijden van de akte een kopie van het energieprestatiecertificaat. Als de woning nog niet is opgeleverd, zal de verhuurder uiterlijk één maand na de oplevering van de woning een kopie van het energieprestatiecertificaat bezorgen.

De verhuurder wijst de hoofdhuurder erop dat het energieprestatiecertificaat alleen adviezen en inlichtingen verstrekt en in geen geval de basis kan vormen om de kosten voor de aanbevolen aanpassingswerken te verhalen op de verhuurder.

#### **Artikel 22. 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 is uitgereikt voor

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (opstal specificeren)

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de hoofdhuurder dat hij uitdrukkelijk gewezen is op de inhoud van artikel 4.2.1 van die codex. Het voormelde artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De verhuurder verklaart dat het as-buittattest dat voor de overdracht verplicht is: (*Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.*)

1. niet uitgereikt en gevalideerd is omdat deze bepaling nog niet in werking getreden is;
2. niet uitgereikt en gevalideerd is;
3. uitgereikt en gevalideerd is.

#### **Artikel 23. VLAAMS ONROENDERFGOEDDECREET VAN 12 JULI 2013**

(*Schrap wat niet van toepassing is. Er is maar één optie mogelijk.*)

- A. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed niet beschermd is als vermeld in het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.
- B. De verhuurder verklaart dat het onroerend goed beschermd is als vermeld in het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 onder de vastgestelde inventaris \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ en dat de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan het beschermingsstatuut, omschreven zijn in hoofdstuk 6 van het voormelde decreet, waarvan de hoofdhuurder verklaart kennis te hebben.

#### **Artikel 24. AANVULLENDE BEPALINGEN**

De partijen kunnen de typehuurovereenkomst verder aanvullen als de 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 deze huurovereenkomst voorkomende bepalingen die daarmee strijdig zijn, worden voor niet geschreven gehouden.



**HANDTEKENINGENPAGINA**

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

Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft 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 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Brussel, 11 september 2020

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE