

Opmaak van een woninghuurovereenkomst

Toelichting bij de belangrijkste clausules

Document uitgegeven door Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw

*Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw is geenszins verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt bedoeld voor een pedagogisch gebruik in het kader van een vastgoedopleiding. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden of gebruikt worden voor commerciële doeleinden. Uitgave **december 2024** die alle vorige vervangt.*

1 INHOUD

2	OPMAAK	5
2.1	VORM.....	5
2.2	PARTIJEN EN VERPLICHTE VERMELDINGEN.....	5
2.3	GOED	7
3	DUUR EN OPZEG8	
3.1	DUUR VAN 9 JAAR	8
3.1.1	beëindigen door verstrijken van looptijd	8
3.1.2	Vervroegde beëindiging door de huurder	8
3.1.3	Vervroegde beëindiging door de verhuurder	8
3.2	HUUR VAN KORTE DUUR.....	9
3.2.1	beëindigen door verstrijken van looptijd	9
3.2.2	Vervroegde beëindiging door de huurder	9
4	HUURPRIJS - KOSTEN & LASTEN10	
4.1	HUURPRIJS	10
4.2	KOSTEN.....	10
5	WAARBORG	13
6	PLAATSBESCHRIJVING – HERSTELLING EN ONDERHOUD	14
6.1	PLAATSBESCHRIJVING	14
6.2	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	14
7	ATTESTEN	15
7.1	EPC.....	15
7.2	ASBEST	15
7.3	BODEMATTEST.....	16
7.4	STOOKOLIETANKS	16
8	VERFRAAIINGS- VERBETERINGSWERKEN	16
9	ONDERVERHURING EN HUUROVERDRACHT	16
9.1	ONDERVERHURING	16
9.2	HUUROVERDRACHT	17
10	OVERLIJDEN HUURDER/VERHUURDER	17

11	REGISTRATIE	17
12	BELASTINGEN EN TAKSEN	18
13	VERZEKERING	18
14	BEZOEKRECHT	18
15	WOONSTKEUZE	19
16	VARIA	19
16.1	ROOKDETECTOREN.....	19
16.2	HUISDIEREN.....	19
17	VULGARISERENDE TOELICHTING	20

2 OPMAAK

We beperken ons in deze syllabus tot de klassieke woninghuurovereenkomsten met name de woninghuurovereenkomst van 9 jaar en de woninghuurovereenkomst van korte duur zoals geregeld het Vlaams Woninghuurdecreet of het decreet van 9 november 2018 van toepassing op woninghuurovereenkomsten vanaf 1 januari 2019.

2.1 VORM

Artikel 8 van het Vlaams Woninghuurdecreet schrijft voor dat elke woninghuurovereenkomst **schriftelijk** moet worden afgesloten.

Bovendien heeft de verhuurder er ook belang bij om de huurovereenkomst op schrift te stellen. Hij moet immers tot registratie van het huurcontract overgaan (art. 11, §1 VWHD) en enkel schriftelijke stukken kunnen geregistreerd worden. Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is, loopt de verhuurder het risico dat de huurder de huurovereenkomst opzegt, zonder dat die ertoe gehouden is een opzeggingstermijn te respecteren of een vergoeding te betalen (art. 20, §1, 3^{de} lid en art. 21, §2, 3^{de} lid VWHD).

Een huurovereenkomst wordt doorgaans **onderhands** opgemaakt.

Wordt de huurovereenkomst afgesloten voor langer dan negen jaar, dan is een authentieke akte verplicht met het oog op de tegenstelbaarheid naar derden toe (overschrijving van de notariële huurovereenkomst op het kantoor rechtszekerheid).

Het is zeer belangrijk om **de bestemming** uitdrukkelijk te vermelden in de huurovereenkomst, meer bepaald het gebruik van het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats, dit om vooral elk (zelfs stilzwijgend toegestaan) beroepsgebruik uit te sluiten.

2.2 PARTIJEN EN VERPLICHTE VERMELDINGEN

Artikel 8 van het Vlaams Woninghuurdecreet bevat een oplijsting van de gegevens, die verplicht in de schriftelijke huurovereenkomst vermeld moeten worden.

1. *De identiteit van alle contracterende partijen*

Huurder(s) en verhuurder(s) moeten op vrij gedetailleerde wijze geïdentificeerd worden in het contract

Voor **natuurlijke personen** moeten de volgende zaken vermeld worden: de naam, de eerste twee voornamen, de woonplaats en het rijksregisternummer. Bij gebrek aan een rijksregisternummer, moeten de datum en de plaats van geboorte worden vermeld.

Gaat het om een **rechtspersoon**, dan moet het huurcontract vermelden wat de maatschappelijke naam is, alsook het adres van de maatschappelijke zetel en het ondernemingsnummer. Is er (nog) geen ondernemingsnummer toegekend, dan moet men dit in de huurovereenkomst of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan de overeenkomst expliciet bevestigen.

Tussen de partijen

<p>[Indien natuurlijk persoon] Dhr./Mevr. Naam: Voornaam: Wonende te: Geboren te: op: Rijksregisternummer: Burgerlijke staat:</p> <p>[Indien vennootschap] Onderneming: <input type="checkbox"/> met ondernemingsnummer: <input type="checkbox"/> er werd nog geen ondernemingsnummer toegekend Met zetel te:</p> <p>Hier vertegenwoordigd door: Dhr./Mevr. Naam: Voornaam: Wonende te: In hoedanigheid van :</p>
--

Hierna genoemd: “de verhuurder”

En

<p>Dhr./Mevr. Naam: Voornaam: Wonende te: Geboren te: op: Rijksregisternummer: Burgerlijke staat:</p>

Hierna genoemd: “de huurder”

Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt specifiek dat de huurders tegenover de verhuurder **hoofdelijk en ondeelbaar** gehouden zijn voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst (art. 51, § 2 VWHD). Dat betekent dat de verhuurder steeds elk van de huurders voor het geheel van de verplichtingen kan aanspreken, bijvoorbeeld voor de betaling van eventuele huurachterstallen.

2. De begindatum van de overeenkomst

Het betreft de datum waarop de huurovereenkomst een aanvang neemt.

3. De exacte duur van de huurovereenkomst

Dit is een belangrijke bepaling naar beëindiging van de overeenkomst toe.

4. De aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn

Het betreft aldus een voldoende gedetailleerde omschrijving van het goed dat het voorwerp uitmaakt van de verhuur.

5. *Het bedrag van de huur*

Logischerwijs moet ook het bedrag van de huurprijs in de schriftelijke huurovereenkomst opgenomen worden.

6. *De regeling over de kosten en lasten*

Onder het Vlaams Woninghuurdecreet moet verplicht vermeld worden of de kosten en lasten forfaitair worden vastgelegd, dan wel of er maandelijks een voorschot wordt gevraagd, waarna een afrekening volgt op het einde van een bepaalde periode.

7. *Een verwijzing naar de vulgariserende toelichting*

Artikel 8 van het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet tevens dat de schriftelijke huurovereenkomst moet voorzien in een verwijzing naar de vulgariserende toelichting.

2.3 GOED

Zoals eerder gezegd dient een voldoende gedetailleerde omschrijving van het goed, dat het voorwerp uitmaakt van de verhuur te worden gegeven zoals in onderstaande clausule :

Omschrijving van het hoofdgoed:

Aard:

Adres:

Beschrijving van het verhuurd goed (aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn):

met/ zonder individuele of collectieve tellers voor water, gas en elektriciteit.

De beheerwijze van het onroerend goed: geen syndicus syndicus:
hierna "het goed".

3 DUUR EN OPZEG

3.1 DUUR VAN 9 JAAR

3.1.1 BEËINDIGING DOOR VERSTRIJKEN VAN LOOPTIJD

De huurovereenkomst eindigt niet automatisch, deze eindigt slechts als ofwel de verhuurder minstens **zes maand** voor de vervaldag een opzegging heeft betekend, ofwel de huurder een opzegging van tenminste **drie maand** heeft betekend. Bij gebreke aan een tijdig betekende opzegging binnen de termijn is de huur verlengd voor een periode van drie jaar.

3.1.2 VERVROEGDE BEËINDIGING DOOR DE HUURDER

De huurder krijgt de mogelijkheid de huurovereenkomst op ieder moment te beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Wanneer de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, zal deze een schadevergoeding moeten betalen aan de verhuurder van drie, twee of één maand huur, al naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

3.1.3 VERVROEGDE BEËINDIGING DOOR DE VERHUURDER

- *Zelf persoonlijk en werkelijk het goed betrekken of laten betrekken (art. 17 § 1 VVHD)*

De verhuurder kan ten allen tijde en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden de huurovereenkomst vervroegd opzeggen indien hij voornemens is het goed **zelf persoonlijk en werkelijk te betrekken**.

De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan de huurovereenkomst om het goed persoonlijk en werkelijk **te laten betrekken** door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner tot in de derde graad mits een opzegtermijn van zes. In dat laatste geval kan de opzeg te allen tijde gegeven worden maar mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

- *Verbouwingswerken (art. 18 §1 VVHD)*

De verhuurder kan te allen tijde en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, met dien verstande dat de opzeggingstermijn niet kan verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, indien hij het goed wenst weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren conform de voorwaarden voorzien in artikel 18, §1 eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. De verhuurder bezorgt aan de huurder op het moment van de opzegging de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (indien er voor de werken een vergunning vereist is) en een omstandig bestek of beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

- *Zonder reden (art. 19 VWHD)*

De verhuurder kan bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden opzeggen zonder dat hij enige reden moet opgeven. De verhuurder moet dan wel een schadevergoeding betalen van negen of zes maand huur, al naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode.

3.2 HUUR VAN KORTE DUUR

3.2.1 BEÏNDIGING DOOR VERSTRIJKEN VAN LOOPTIJD

De huurovereenkomst neemt een einde wanneer één van de partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeenkomst opzegt.

3.2.2 VERVROEGDE BEÏNDIGING DOOR DE HUURDER

De huurder kan de overeenkomst op ieder tijdstip opzeggen met vervolgens inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzeg neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan. De huurder is wel een vergoeding verschuldigd van anderhalve, één of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, tweede of het derde jaar.

Er is geen mogelijkheid voor de verhuurder om een woninghuurovereenkomst van korte duur vroegtijdig te beëindigen.

4 HUURPRIJS - KOSTEN & LASTEN

4.1 HUURPRIJS

Huurder en verhuurder zijn volledig vrij om de huurprijs onderling overeen te komen. Ze zijn daarbij ook niet gebonden door de geafficheerde vraagprijs. In de praktijk wordt meestal de verplichting opgelegd aan de huurder om de huurprijs vóór termijn te betalen, ten laatste op de eerste dag van de maand.

Indexering van de huurprijs zal enkel plaatsvinden als de verhuurder daar schriftelijk om verzoekt (art. 34, 2^e lid VWHD). De indexering gebeurt dus niet automatisch. Bovendien gebeurt de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud slechts éénmaal per huurjaar, met name op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Bij huurovereenkomsten van korte duur ligt de huurprijs altijd vast en is een herziening dus onmogelijk. Voor wat negenjarige huurcontracten betreft, voorziet artikel 35 van het Vlaams Woninghuurdecreet in een bijzondere regeling.

4.2 KOSTEN

In artikel 36 van het Vlaams Woninghuurdecreet, heeft de Vlaamse Decreetgever een algemeen verdelingsprincipe ingeschreven betreffende de kosten en de lasten :

“De kosten en lasten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten op de woning vallen ten laste van de verhuurder, terwijl de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning, voor rekening van de huurder vallen.”

Artikel 36, §2, 1^{ste} lid VWHD bepaalt dat, behalve wanneer uitdrukkelijk is overeengekomen dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, ze met de werkelijke uitgaven moeten overeenstemmen.

Er zijn dus twee systemen van aanrekening mogelijk:

- **een forfaitaire aanrekening**

In principe geldt het door de partijen bedongen bedrag van de kosten en lasten voor de gehele duur van de overeenkomst. Niets belet evenwel dat partijen contractueel een periodieke verhoging of verlaging van het forfait bedingen. Ook is het perfect mogelijk om contractueel te voorzien dat het forfait zal geïndexeerd worden.

Bovendien voorziet artikel 36, §3 VWHD in de mogelijkheid om aan de Vrederechter een herziening van de forfaitaire kosten en lasten te vragen, dan wel een omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

- werkelijke kosten

Deze kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgegeven en de stukken die van de uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd. In het geval van een gebouw bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door een syndicus, wordt aan deze verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en lasten doet toekomen en hem de mogelijkheid biedt de stukken in te zien bij de syndicus.

Hiernaast is het uiteraard ook mogelijk dat de huurder zelf de abonnements m.b.t. de openbare nutsvoorzieningen op zijn eigen naam neemt.

Ingeval van mede-eigendom:

In het algemeen uitvoeringsbesluit bij het Vlaams Woninghuurdecreet is een lijst opgenomen, waarin bepaalde kosten en lasten worden toegewezen aan de huurder, de verhuurder of aan beide, overeenkomstig de toepassing van een bepaalde verdeelsleutel.

Deze lijst is niet-limitatief en bevat dus alleen een verduidelijking voor de kosten en lasten, die erin zijn opgenomen. Voor die kosten en lasten is de lijst ook van dwingend recht, waardoor er contractueel niet van kan afgeweken worden. Voor de kosten en lasten die niet in de lijst staan, is het algemeen verdelingsprincipe bepalend.

Deze niet-limitatieve lijst van kosten en lasten, die aan de huurder of verhuurder kunnen worden toegerekend, ziet er als volgt uit:

Meergezinswoningen	Voor de huurder	Voor de verhuurder
1. Verbruik water	√	
2. Verbruik stookolie/aardgas	√	
3. Verbruik elektriciteit gemeenschappelijke delen	√	
4. Kosten vuilnisinzameling (indien collectief georganiseerd)	√	
5. Schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke delen	√	
6. Kleine herstellingen gemeenschappelijke delen (volgens de lijst van kleine herstellingen). Dit omvat o.m. het vervangen van een defecte lamp, het vervangen van batterijen van rookmelders in de gemeenschappelijke delen, het herstellen van defecte sloten, het herstellen van dienstkranen, stopcontacten en (licht)schakelaars.	√	

7. Grote herstellingen gemeenschappelijke delen/installaties (die niet op de lijst van kleine herstellingen voorkomen), behalve herstellingen ten gevolge van oneigenlijk gebruik door huurders		√
8. Aankoop/vervangen meters nutsvoorzieningen		√
9. Kosten voor de lift Het onderhoud en de herstelling van de lift valt in principe onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Bepaalde onderdelen waarvan de vervanging of de herstelling te wijten is aan het gebruik en die daarom periodiek moeten gebeuren, vallen evenwel ten laste van de huurder. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling. -Periodiek onderhoud -Het uitvoeren van de risicoanalyse en het uitvoeren van een preventieve inspectie -Het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties	50%	50% 100% 100%
10. Kosten voor de syndicus Een syndicus vervult taken die zowel betrekking hebben op het dagelijks gebruik van het gebouw als op het in stand houden van het gebouw. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling. Diensten die specifiek op verzoek en in het belang van de verhuurder of huurder worden gemaakt (bv. sleutel laten bijmaken voor huurder of dossier samenstellen bij verkoop voor verhuurder), zijn volledig ten koste van die	34%	66%
11. Conciërge	75%	25%
12. Kosten voor algemene vergadering		√
13. Beheerskosten/administratiekosten		√
14. Investerings reservefonds		√

5 WAARBORG

Het staat de partijen **vrij** om in de huurovereenkomst al dan niet overeen te komen dat er een huurwaarborg moet worden gevestigd, als garantie voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de huurder. Het vragen van een huurwaarborg berust geenszins op een wettelijk verplichting.

Wordt er effectief een huurwaarborg gevraagd, dan is de regeling van artikel 37 VVHD dwingend van toepassing.

In het Vlaams Woninghuurdecreet worden de volgende vier vormen uiteengezet:

→ *Een geïndividualiseerde rekening*

Het betreft een waarborg, die door de huurder wordt gestort op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam.

→ *OCMW-waarborg*

Het betreft een bankwaarborg tussen het OCMW en een financiële instelling.

→ *Zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling*

Het betreft een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling, op naam van de huurder.

→ *Persoonlijke borgstelling*

De persoonlijke borgstelling kan enkel gevestigd worden met uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder.

Belangrijk om te noteren is dat de omvang van de persoonlijke borgstelling wel beperkt is tot drie maanden huur. Hoewel alle verplichtingen van de huurder er onder vallen, zal men de borgsteller slechts kunnen aanspreken tot dit maximumbedrag.

Bovendien kan men de persoonlijke borgstelling niet langer cumuleren met een andere huurwaarborgvorm. Dat betekent dat men als verhuurder zorgvuldig de voordelen van de borgstelling op zich zal moeten evalueren, alvorens met de keuze van de huurder voor deze waarborgvorm in te stemmen.

Immers, het maximale bedrag van de borgstelling is hetzelfde als bij een geïndividualiseerde rekening bijvoorbeeld, maar als verhuurder moet men nog een bijkomende stap zetten, met name het aanspreken van de borgsteller.

6 PLAATSBESCHRIJVING – HERSTELLING EN ONDERHOUD

6.1 PLAATSBESCHRIJVING

Het opstellen van een plaatsbeschrijving moet gebeuren op tegensprekelijke wijze en **voor gezamenlijke rekening van huurder en verhuurder** alvorens het goed wordt betrokken of tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken.

De vereiste van **tegensprekelijkheid** impliceert dat beide partijen aanwezig moeten zijn bij de opmaak van de plaatsbeschrijving, dan wel rechtsgeldig vertegenwoordigd moeten zijn.

De plaatsbeschrijving moet '**omstandig**' zijn. Dat betekent dat ze een gedetailleerde en nauwkeurige beschrijving van alle gedeelten van het gehuurde goed moet bevatten.

6.2 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De **huurder** is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, §2, tenzij hij aantoonst dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen.

Als richtingwijzer heeft de Vlaamse Regering een lijst van kleine huurdersherstellingen uitgewerkt.

Deze lijst beschrijft welke herstellingen altijd als kleine huurdersherstellingen worden beschouwd. Onder de kleine huurdersherstellingen worden traditioneel de minder grote, vaak voorkomende herstellingen begrepen, die verbonden zijn aan het gebruik van de woning en die niet te wijten zijn aan ouderdom of overmacht. Het gaat om geringe en dagdagelijkse herstellingen.

Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van de **verhuurder**.

De verhuurder zal de herstellingen, die te zijnen laste zijn, moeten uitvoeren wanneer de huurder hierom verzoekt. Behoudens wanneer het gaat om dringende werken, kan hij de herstellingswerken evenwel niet uitvoeren tegen de wil van de huurder. Het voorafgaandelijke akkoord van de huurder is noodzakelijk.

Enkel de dringende herstellingen, die niet kunnen worden uitgesteld tot het einde van de huurovereenkomst, kunnen zonder de toestemming van de huurder worden uitgevoerd. De huurder zal deze herstellingen aldus moeten gedogen, zelfs indien de huurder het genot van een gedeelte van het gehuurde goed moet derven (art. 27 VVWD).

7 ATTESTEN

7.1 EPC

Het EPC bij verhuur van bestaande woongebouwen is verplicht bij elke 'wooneenheid' en moet worden opgemaakt per woning, per appartement, per studio. Een wooneenheid is elke eenheid binnen een gebouw die ontworpen of aangepast is om afzonderlijk te worden gebruikt en die minstens beschikt over een woonruimte in combinatie met een toilet, een douche of bad en een keuken of kitchenette.

Sinds 1 januari 2009 moet bij de verhuur van residentieel vastgoed (woningen, appartementen, studio's, studentenkamers ...) een EPC beschikbaar zijn, voor zover het gaat over een verhuur voor een periode van meer dan twee maanden. Het EPC moet door de eigenaar/verhuurder worden voorgelegd aan de (potentiële) huurders die de woning bezoeken. Bij het sluiten van een huurovereenkomst ontvangt de huurder een kopie van het energieprestatiecertificaat.

Het EPC is niet verplicht indien de woning reeds verhuurd werd en de huurovereenkomst niet vernieuwd werd na 1 januari 2009 en de huurder dezelfde is gebleven. Bij het afsluiten van een huurovereenkomst met een nieuwe huurder na 1 januari 2009 moet er wel verplicht een EPC worden opgemaakt.

Op heden moet elk appartementsgebouw met minstens 2 residentiële eenheden over een EPC gemeenschappelijke delen beschikken.

De verplichting staat los van een eventuele verkoop/verhuur: ze geldt voor alle appartementsgebouwen.

7.2 ASBEST

Voor het verhuren van een onroerend goed is er geen verplichting om een asbestattest op te stellen. Tegen 2032 moet wel elke eigenaar van een gebouw van voor 2001 beschikken over een asbestattest.

Als verhuurder van een pand dat gebouwd is voor 2001 moet je pas in 2032 beschikken over een asbestattest. **Beschik je als eigenaar reeds vroeger over een asbestattest dan ben je verplicht om een kopie van het attest aan de (nieuwe) huurders te bezorgen.**

Koopt een investeerder een woning om die vervolgens op de huurmarkt aan te bieden, moet hij/zij het n.a.v. de aankoop ingewonnen asbestattest aan huurders overhandigen. Bij nieuwe verhuringen kan het raadzaam zijn het feit dat het attest werd overhandigd formeel te laten notuleren in een clause van de huurovereenkomst.

Een verhuurder is vanaf 01/01/2027 ook verplicht om bij het aangaan van een huurovereenkomst een kopij van het asbestattest gemene delen aan de huurder te bezorgen.

Die verplichting geldt net als bij verkoop/schenking reeds voor 01/01/2027 als er al een asbestattest gemene delen beschikbaar is voor het gebouw.

7.3 BODEMATTEST

Bij het afsluiten van een huurovereenkomst moet geen bodemattest worden aangevraagd. Door de nieuwe bodemregelgeving die op 1 juni 2008 van kracht is geworden, is er bij de start en het einde van een huurcontract geen speciale wettelijke verplichting meer om als verhuurder of als huurder een bodemattest aan te vragen bij OVAM.

Het is uiteraard niet omdat er geen wettelijke verplichting meer is, dat huurder en verhuurder onderling geen afspraken kunnen maken over de noodzaak van een bodemattest.

7.4 STOOKOLIETANKS

Bij de verhuur van een woning die voorzien is van een stookolietank moet de verhuurder wettelijk gezien geen keuringsattest aan de huurder bezorgen. Toch kan dergelijke keuring nuttig zijn als bewijs dat de verhuurder in orde is met de geldende milieuwetgeving. Een niet-gekeurde stookolietank voldoet namelijk niet aan de milieuwetgeving en kan aanleiding geven tot sanctionering.

8 VERFRAAIINGS- VERBETERINGSWERKEN

Gezien het Vlaams Woninghuurdecreet hieromtrent niets bepaalt, staat het de partijen vrij om een regeling op te nemen in de huurovereenkomst.

Het is sterk aan te bevelen om in de huurovereenkomst duidelijke afspraken te maken rond de uitvoering van verbouwings-, verbeterings- en verfraaiingswerken en de eventueel toepasselijke vergoedingsregeling, dít teneinde mogelijke discussies te vermijden.

9 ONDERVERHURING EN HUUROVERDRACHT

9.1 ONDERVERHURING

Een volledige onderverhuring van een goed dat de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, is principieel **verboden** (art. 32, §1 VWHD).

Een gedeeltelijke onderverhuuring is toegestaan, op voorwaarde dat de verhuurder hiermee instemt en dat de hoofdhuurder het resterende gedeelte van het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats blijft bestemmen (art. 32, §2 VWHD).

9.2 HUUROVERDRACHT

Op grond van artikel 31 van het Vlaams Woninghuurdecreet is de overdracht van huur principieel **verboden**.

De reden voor dit verbod is dat de huurder al voldoende beschermd wordt en dus geen nood heeft aan een wettelijke mogelijkheid om het contract over te dragen.

Van het verbod tot overdracht van de huur, kan enkel worden afgeweken mits schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. Deze toestemming kan in het huurcontract zelf opgenomen worden of in elk later geschrift. De bewijslast van dit akkoord rust op de overdrager.

10 OVERLIJDEN HUURDER/VERHUURDER

Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt duidelijk dat de dood van de **verhuurder** geen einde maakt aan de huurovereenkomst (art. 42, § 1 VWHD).

Het Woninghuurdecreet voorziet dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste **huurder**.

Evenwel kunnen de erfgenamen deze automatische ontbinding tegenhouden, door te verklaren dat zij de huurovereenkomst zullen verderzetten. Zij hebben dus het recht, maar niet de plicht om het huurcontract verder te zetten en in geval van stilzwijgen wordt de huurovereenkomst automatisch ontbonden.

11 REGISTRATIE

Krachtens artikel 11 van het Vlaams Woninghuurdecreet rust de verplichting tot registratie van de huurovereenkomst op de **verhuurder**. De plaatsbeschrijving moet bij de huurovereenkomst worden gevoegd en mee worden geregistreerd (art. 9, §1 VWHD). De registratie van een woninghuurovereenkomst is **kosteloos**.

Als een woninghuurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van 2 maanden, kan de huurder het contract beëindigen zonder het presteren van een opzeggingstermijn en zonder de betaling van een opzegvergoeding. Deze sanctie geldt zolang de registratie niet gebeurde. Vereist is wel dat de huurder de verhuurder op de hoogte brengt van de opzegging.

12 BELASTINGEN EN TAKSEN

Alle mogelijke belastingen en taksen die het goed bezwaren zullen ten laste vallen van de huurder. Het is daarentegen verboden om de onroerende voorheffing met betrekking tot het gehuurde onroerend goed ten laste te leggen van de huurder (art. 36, §1, 3^{de} lid VWHD).

13 VERZEKERING

Artikel 29 van het Vlaams Woninghuurdecreet schrijft voor dat de huurder aansprakelijk is voor brand en waterschade, tenzij hij kan bewijzen dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan. De huurder is verplicht om die aansprakelijkheid te verzekeren, door middel van een verzekering waarvan de werking niet is geschorst (art. 29, §1, 2^{de} lid VWHD).

Ook de verhuurder is verplicht om zijn aansprakelijkheid te verzekeren voor brand en waterschade, door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst (art. 29, §2 VWHD).

Ingeval van mede-eigendom:

In het reglement van mede-eigendom van het appartementsgebouw wordt veelal uitgebreid aandacht besteed aan de door de syndicus af te sluiten verzekeringen in naam van de vereniging der mede-eigenaars. Zo zal de syndicus voor alle mede-eigenaars een collectieve verzekeringspolis onderschrijven, waarbij hij ook instaat voor de aangifte en opvolging van een schadegeval. Deze verzekering dekt dan onder meer brand en aanverwante risico's, de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars, de aansprakelijkheid voor het gebouw (artikel 1386 OBW), een verzekering arbeidsongevallen voor personeel (huisbewaarder), ...

De individuele mede-eigenaars zullen dan wel nog een eigen brandverzekering moeten afsluiten ter bescherming van hun persoonlijke inboedel (in de veronderstelling dat hun appartement niet verhuurd is of bijvoorbeeld gemeubeld wordt verhuurd).

De huurder van een appartement dient zelf een verzekering af te sluiten ter dekking van zijn huurdersaansprakelijkheid en ter bescherming van zijn inboedel.

14 BEZOEKRECHT

De verhuurder mag niet te pas en te onpas bij de huurder aanbellen om de woning te inspecteren. Hij mag dit enkel doen nadat hij met de huurder een gepast tijdstip is overeengekomen. Het recht van de verhuurder om de verhuurde woning te bezoeken moet bovendien proportioneel worden uitgeoefend.

Het Vlaams Woninghuurdecreet stelt dat de verhuurder het goed op overeengekomen tijdstippen kan betreden om zijn herstellingsplicht na te leven en om zich ervan te vergewissen of de huurder diens verbintenissen nakomt.

Doordat dit bezoekrecht enkel op overeengekomen tijdstippen kan worden ingeroepen, is het vanzelfsprekend belangrijk om hieromtrent een contractuele bepaling op te nemen. Het ontbreken van een clause in de huurovereenkomst, betekent evenwel niet noodzakelijk dat de verhuurder geen enkel recht zou hebben om de woning te bezoeken.

Wel moet het bezoekrecht dan op een redelijke wijze worden uitgeoefend. Er dient immers rekening te worden gehouden met het recht op eerbiediging van het privéleven van de huurder en de onschendbaarheid van de woning. Dit houdt in dat de verhuurder het goed niet in afwezigheid van de huurder mag betreden, dat op voorhand een voor beide partijen passend moment wordt afgesproken.

15 WOONSTKEUZE

De keuze van woonst dient enkel om aan te geven op welk adres eventuele kennisgevingen of betekeningen in het kader van de huurovereenkomst dienen te gebeuren. Op deze manier geeft de huurder dus aan dat deze kunnen gebeuren op het **adres van het gehuurde goed**.

16 VARIA

16.1 ROOKDETECTOREN

Er zijn rookdetector(en) geïnstalleerd in het goed conform artikel 3.1, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit.

Sedert 1 januari 2020 is de regelgeving inzake de verplichting van rookmelding geïntegreerd in de Vlaamse Codex Wonen. Daardoor dient voortaan elke woning over voldoende rookmelders te beschikken, inclusief woningen bewoond door de eigenaar. De rookmeldersverplichting is niet langer beperkt tot huurwoningen.

16.2 HUISDIEREN

Er is geen enkel verdrag of wet die een expliciet recht op huisdieren toekent. Als men een huis of appartement huurt, ondertekent de huurder een contract. Door het contract te ondertekenen, geeft de huurder te kennen dat hij akkoord gaat met de voorwaarden. Als één van die voorwaarden is dat

de huurder geen huisdieren mag houden, moet hij zich daar in principe aan houden. Of de eigenaar de huurder zomaar mag buiten zetten als de huurder toch een huisdier neemt, is een heel andere vraag. Ook de vraag of de huurder het huisdier moet wegdoen nadat het al enkele jaren werd gedoogd, is minder eenvoudig te beantwoorden.

Nochtans moet worden gewezen op bepaalde rechtspraak, waarin werd geoordeeld dat het houden van een huisdier wel degelijk een basisrecht uitmaakt, dat niet zomaar contractueel kan worden ontnomen in het kader van een huurcontract. Hier wordt de link gelegd met artikel 8 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (recht op een privéleven).

Daar tegenover staat dan weer het recht van de medebewoners op rust, alsook het recht om beschadiging of bevuiling van de gemene delen te vermijden.

17 VULGARISERENDE TOELICHTING

Artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet in een “vulgariserende toelichting”. Deze toelichting moet niet aan de schriftelijke woninghuurovereenkomst worden gehecht. De toelichting zal daarentegen via de website van het Agentschap Wonen-Vlaanderen ter beschikking worden gesteld aan het publiek (te consulteren op www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren).