



Document opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig na te kijken en in te vullen. Noch CIB Vlaanderen vzw noch het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw zijn verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave 1 januari 2019, die alle vorige vervangt.

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR: .....	[logo vastgoedmakelaar]
BIV-NR: .....	
KANTOOR + ADRES: .....	
.....	
BA EN BORGSTELLING : NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)	

## RENOVATIEHUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS

### Tussen de partijen:

1. de heer en/of mevrouw ..... [naam, eerste twee voornamen],  
wonende te ..... [woonplaats],  
geboren te ..... [plaats van geboorte],  
op ..... [datum van geboorte]

[indien rechtspersoon]:

..... [rechtsvorm en maatschappelijke naam],  
met zetel te ..... [maatschappelijke zetel],  
 met ondernemingsnummer .....  
 er werd nog geen ondernemingsnummer toegekend

hier vertegenwoordigd door de heer en/of mevrouw ..... [naam, voornaam],  
wonende te ..... [adres],  
in zijn/haar hoedanigheid van ..... [hoedanigheid van de ondertekenende  
persoon en zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid controleren in de statuten of volmacht]

Hierna genoemd: "de verhuurder"

En

2. de heer en/of mevrouw ..... [naam, eerste twee voornamen],  
wonende te ..... [woonplaats],  
geboren te ..... [plaats van geboorte],  
op ..... [datum van geboorte]

Hierna genoemd: “de huurder”

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

# INHOUDSTAFEL

## RENOVATIEHUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS ..... 1

ARTIKEL 1.	Partijen .....	4
<b>ARTIKEL 2.</b>	<b>Verhuurd onroerend/roerend goed</b> .....	4
ARTIKEL 3.	Doel van deze overeenkomst .....	4
<b>ARTIKEL 4.</b>	<b>Vastlegging van de werken</b> .....	5
<b>ARTIKEL 5.</b>	<b>Tegenprestatie van de werken</b> .....	5
ARTIKEL 6.	Looptijd .....	5
ARTIKEL 7.	De huurprijs .....	7
ARTIKEL 8.	De huurwaarborg .....	9
ARTIKEL 9.	Staat van het goed - Plaatsbeschrijving – Renovatie-, verbeterings- en veranderingswerken .....	10
ARTIKEL 10.	Onderhoud en herstellingen .....	12
ARTIKEL 11.	Kosten .....	12
ARTIKEL 12.	Verzekering .....	14
ARTIKEL 13.	Onderverhuring en huuroverdracht .....	14
ARTIKEL 14.	Bestemming van het goed .....	14
ARTIKEL 15.	Verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken .....	14
ARTIKEL 16.	Huisdieren .....	15
ARTIKEL 17.	Bezoek en nazicht door de Verhuurder .....	15
ARTIKEL 18.	Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder .....	15
ARTIKEL 19.	Onteigening door de overheid .....	15
ARTIKEL 20.	Belastingen en taksen .....	15
ARTIKEL 21.	Registratie .....	16
ARTIKEL 22.	Hoofdelijkheid .....	16
<b>ARTIKEL 23.</b>	<b>Overlijden van de huurder</b> .....	16
ARTIKEL 24.	Bodem .....	16
ARTIKEL 25.	Leegstand en verkrotting .....	17
ARTIKEL 26.	stookolietanks .....	17
ARTIKEL 27.	Rookdetectoren .....	17
ARTIKEL 28.	Energieprestatiecertificaat .....	17
ARTIKEL 29.	Waterbeleid .....	18
ARTIKEL 30.	woonstkeuze .....	18
ARTIKEL 31.	<b>Vulgariserende toelichting</b> .....	18

---

**ARTIKEL 1. PARTIJEN**

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

- De verhuurder is degene, private persoon of vennootschap, die het aangeduide goed verhuurt.
- De huurder is degene, private persoon die het aangeduide goed huurt.

**Nadere contactgegevens verhuurder:**

Tel: .....

Email: .....

**Nadere contactgegevens huurder:**

Tel: .....

Email: .....

---

**ARTIKEL 2. VERHUURD ONROEREND/ROEREND GOED****Omschrijving van het goed:**

Aard: .....

adres: .....

beschrijving van 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.

**In voorkomend geval:****Individuele tellers:**

Elektriciteitsmeter n° .....	Index dag: .....
EAN code: .....	Index nacht: .....
Gasmeter n° .....	Index dag: .....
EAN code: .....	Index nacht: .....
Watermeter n° .....	Index : .....

**Collectieve tellers:**

Elektriciteitsmeter n° .....	Index dag: .....
EAN code: .....	Index nacht: .....
Gasmeter n° .....	Index dag: .....
EAN code: .....	Index nacht: .....
Watermeter n° .....	Index: .....

De beheerwijze van het onroerend goed :  syndicus  geen syndicus

.....

hierna "het goed".

---

**ARTIKEL 3. DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST**

Door deze overeenkomst verhuurt de verhuurder het goed aan de huurder, die dit aanvaardt.

Deze overeenkomst is bovendien aangegaan met het oog op de renovatie van het goed: de huurder verbindt er zich toe om verbeterings- of renovatiewerken uit te voeren die normaal niet ten zijnen laste vallen als tegenprestatie voor voordelen door de verhuurder overeengekomen gedurende een deel of tijdens gans de huurtermijn.

De huidige overeenkomst wil de rechten en verplichtingen bepalen van de partijen, die het ondertekenen.

---

#### ARTIKEL 4. VASTLEGGING VAN DE WERKEN

Voorafgaand aan de start van de werken bepalen de partijen in detail en schriftelijk:

- De beschrijving van de werken;
- De startdatum van de werken;
- De uitvoeringstermijn van de werken.

---

#### ARTIKEL 5. TEGENPRESTATIE VAN DE WERKEN

Als tegenprestatie voor de werken die de huurder op zich neemt, verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode na de verrichting van de werken en die niet meer dan negen jaar kan bedragen om :

*Eén of meerdere keuzen te selecteren*

- af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken, gedurende een periode van .....[maanden/jaren]
- af te zien van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, gedurende een periode van .....[maanden/jaren]
- toestaan aan de huurder de huurprijs te verlagen of terug te geven <sup>1</sup>, gedurende een periode van .....[maanden/jaren] en volgens volgende modaliteiten  
.....

---

#### ARTIKEL 6. LOOPTIJD

##### 6.1 Korte duur

De huur wordt afgesloten voor een duur van ..... (maximum drie jaar), een aanvang nemend op ..... om te eindigen op .....

- Onverminderd de tegenprestatie die door de verhuurder wordt toegekend met betrekking tot zijn recht om de huurovereenkomst te beëindigen zoals omschreven in artikel 5 van deze overeenkomst, neemt de huurovereenkomst een einde wanneer één van de partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeenkomst een opzegging betekent.

---

<sup>1</sup> Als de werken bedoeld zijn het goed in overeenstemming te stellen met de minimumvereisten van veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid, mag geen enkele huur betaald worden gedurende de looptijd voorzien voor de werken.

- De huurder kan de overeenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. 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 van de huurovereenkomst.

De huur kan slechts **eenmaal**, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Bij ontstentenis van een tijdig betekende opzeg of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die bepaald waren in de aanvankelijke overeenkomst van korte duur.

## 6.2 Duur van 9 jaar

De huur wordt afgesloten voor een duur van negen jaar, aanvang nemend op .....  
om te eindigen op .....

Onverminderd de tegenprestatie die door de verhuurder wordt toegekend met betrekking tot zijn recht om de huurovereenkomst te beëindigen zoals omschreven in artikel 5 van deze overeenkomst, eindigt de huurovereenkomst van negen jaar niet automatisch maar 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 betekende opzegging binnen de termijn is de huur verlengd voor een periode van drie jaar.

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

Vervroegde opzegmogelijkheden bij een huur van negen jaar:

**A.** Onverminderd de tegenprestatie die door de verhuurder wordt toegekend met betrekking tot zijn recht om de huurovereenkomst te beëindigen zoals omschreven in artikel 5 van deze overeenkomst, kan **de verhuurder** kan enkel vervroegd een einde stellen aan de huurovereenkomst om de hierna vermelde redenen:

- te allen tijde, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van minstens zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze 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, conform de voorwaarden voorzien in **artikel 17 § 1 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur.**

Wordt de opzegging gegeven voor een bloedverwant tot in de derde graad, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De verhuurder moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

- vanaf het verstrijken van de eerste driejarige periode, **te allen tijde** en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, 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 decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur**. De verhuurder bezorgt aan de huurder op het moment van de opzegging de stedenbouwkundige vergunning en een omstandig bestek of beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na teruggave van het goed door de huurder. **Als de verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.**

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen waaruit blijkt dat voornoemde werken zijn uitgevoerd.

- Overeenkomstig **artikel 19 van het decreet van 9 november 2018 met betrekking tot de woninghuur** bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder dat hij enige reden moet opgeven. De verhuurder moet dan wel een schadevergoeding betalen van negen of zes maand huur, al naargelang de opzeg wordt gegeven op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode.

**B. 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 opzeg eindigt tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de eerste driejarige periode van deze overeenkomst.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig **artikel 17 tot en met 19 van het decreet van 9 november 2018** betreffende de woninghuur, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding, bedoeld in het vorige lid, niet verschuldigd.

---

## ARTIKEL 7. DE HUURPRIJS

### 1. Bedrag

Basishuurprijs: .....€ per .....[termijn].

Deze huurprijs wordt jaarlijks aangepast zoals nader bepaald onder punt 2 hierna. De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie als aandeel in de kosten en het verbruik.

De huur moet gestort zijn op de bankrekening van de verhuurder zijnde rekening nr. ....  
 voor de eerste werkdag van de maand waarop hij betrekking heeft of  de: .....[datum].

Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex) : maand : ..... = .....

Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1 % per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten.

Deze bepaling doet geen afbreuk aan de eventuele vermindering of teruggave van de huur verleend door de verhuurder als tegenprestatie voor de werken ten laste genomen door de huurder en bepaald in artikel 5 van huidige overeenkomst.

### 2. Indexering van de huurprijs

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 34 van het Decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur en wel volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe index (=gezondheidsindex)}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$$

In deze formule is de aanvangsindex deze van de maand die het sluiten van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden en gaat ten hoogste 3 maanden terug, voorafgaand aan het verzoek ter zake.

### 3. Herziening van de huurprijs

Partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand, voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode, overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 % hoger of lager is dan de op het tijdstip van indiening van het verzoek van de contractueel opeisbare huurprijs. De rechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder indien deze bewijst dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van werken uitgevoerd op zijn kosten, met minstens 10 % is gestegen, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Deze vorderingen kunnen slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.

Bovendien kunnen partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen, zijnde investeringen die de energieprestatie van het goed vermeld in artikel 1.1.3, 42°/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009 verbeteren, werden gedaan met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.



Deze bepaling doet geen afbreuk aan de eventuele tegenprestatie verleend door de verhuurder m.b.t. de mogelijkheid om herziening van de huur te vragen en bepaald in artikel 5 van huidige overeenkomst.

De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt: basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode.

---

## ARTIKEL 8. DE HUURWAARBORG

De huurder moet een waarborg stellen, onder één van de volgende 3 vormen :

1. Drie maanden huur, zijnde een huurwaarborg van ..... € op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op zijn naam. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.
2. Drie maanden huur, zijnde een huurwaarborg van .....€ **de vorm aannemend van een zakelijke zekerheidstelling op naam van de huurder** afgeleverd door de kredietinstelling.....De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht **op de zakelijke zekerheidstelling** voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.
3. Drie maanden huurwaarborg, zijnde ..... € afgeleverd door het OCMW van ..... ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een kredietinstelling, deze laatste verbindt er zich ertoe de in uitvoering van deze overeenkomst aan de verhuurder verschuldigde sommen te betalen, op voorlegging van een akkoord tussen partijen of een rechterlijke beslissing<sup>2</sup>.

**Met het akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon. De borgstelling heeft betrekking op alle verbintenissen uit de huurovereenkomst.**

Deze waarborg dient tot zekerheid dat de huurder de verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven **na voorlegging van een akkoord tussen huurder en verhuurder, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, of van een kopie van een rechterlijke uitvoerbare beslissing. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last.**

---

<sup>2</sup> **De Vlaamse regering zal een formulier vastleggen waarmee de financiële instelling t.a.v. de verhuurder bevestigt dat de huurwaarborg is toegekend, ongeacht de manier waarop die waarborg wordt gevormd.**

## ARTIKEL 9. STAAT VAN HET GOED - PLAATSBSCHRIJVING – RENOVATIE-, VERBETERINGS- EN VERANDERINGSWERKEN

### A. Plaatsbeschrijving

Er zal tussen partijen op gemene kosten een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak worden opgemaakt, zowel bij de intrede van de huurder als bij het verlaten van het gehuurde goed. Zij duiden daartoe aan.....[naam van de expert].

Conform artikel 9 § 1 van het decreet van 9 november 2018 met betrekking tot de woninghuur wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt voor gezamenlijke rekening tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning.

De plaatsbeschrijving bij uittrede moet overeenkomstig artikel 39 § 2 van het decreet van 9 november 2018 met betrekking tot de woninghuur worden uitgevoerd op tegenspraak voor gezamenlijke rekening na het vrijgeven van het goed door de huurder en voor de teruggave van de sleutels aan de verhuurder. De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie.

### B Staat van het gehuurde goed : keuzemogelijkheid

Onverminderd de werken die het voorwerp uitmaken van huidige renovatiehuurovereenkomst en schriftelijk overeengekomen verklaart de huurder het goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

OFWEL

Onverminderd de werken die het voorwerp uitmaken van huidige renovatiehuurovereenkomst en schriftelijk overeengekomen, verklaart de huurder het goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in de staat waarin het zich bevindt en zoals omschreven in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het goed momenteel niet beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. De huurder erkent evenwel dat deze situatie maar toegelaten is door artikel 12, § 1, al. 2 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur op voorwaarde dat :

- de voorgenomen werken dienen om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 12 § 1 tweede lid van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur;
- de voorgenomen werkzaamheden precies worden omschreven;
- de aanvang van de werkzaamheden binnen een redelijk tijdstip bepaald is;
- geen huurgelden verschuldigd zijn tijdens de overeengekomen duur van de werkzaamheden, met dien verstande dat deze duur niet korter mag zijn dan degene die redelijkerwijze noodzakelijk is om de werkzaamheden uit te voeren;
- het goed niet bewoond wordt door de huurder zolang het goed gebreken vertoont inzake veiligheid en woonbaarheid. Eenmaal het goed in overeenstemming is gebracht met de vereisten van artikel 12, § 1, al. 2 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur, zal de huurder een conformiteitsattest vragen zoals voorzien in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode.

### C. Renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken

De verhuurder geeft hierbij toestemming aan de huurder, die aanvaardt, om de geplande renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken uit te voeren en/of te laten uitvoeren. Deze renovatiewerken maken het voorwerp uit van een geschreven akkoord tussen de partijen. Het uitvoeren van andere of bijkomende werkzaamheden is enkel toegestaan mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Als de voormelde aanvangsdatum en/of uitvoeringstermijn zoals schriftelijk overeengekomen tussen de partijen niet kan gerespecteerd worden omwille van verborgen gebreken of buitengewone verwickelingen, kan de huurder de wijziging ervan vragen. Bij gebrek aan akkoord op dit punt, kan dit aan de bevoegde rechter worden voorgelegd op vraag van de meest gereede partij

De huurder zal alle kosten van de werken bepaald in het schriftelijk akkoord te zijne laste nemen en is aansprakelijk voor alle risico's verbonden aan de uitvoering van de werken. De huurder dient alle toepasselijke wetgeving en reglementering te respecteren tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden, met inbegrip van maar niet beperkt tot de reglementering op de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen. De huurder is tevens aansprakelijk voor het aanvragen en verkrijgen van alle nodige vergunningen.

Mocht de huurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder.

Indien er voor het goed vóór datum van ondertekening van deze overeenkomst een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

Aan het einde van de werken, bepaald in het schriftelijk akkoord, verbinden partijen er zich toe tot een oplevering op tegenspraak en om een bijvoegsel bij de oorspronkelijke plaatsbeschrijving op te maken ook op tegenspraak. De opmaak van dit bijvoegsel gebeurt op kosten van beide partijen en zal integraal deel uitmaken van deze overeenkomst.

De verhuurder ziet af van het recht om op het einde van de huurovereenkomst de verwijdering van de in het schriftelijk akkoord omschreven werken, te vorderen. De huurder kan bij het einde van de overeenkomst niet overgaan tot verwijdering van de in het schriftelijk akkoord omschreven werken en dient het goed in dezelfde staat aan de verhuurder te bezorgen als deze die beschreven staat in het bovengenoemd bijvoegsel aan de oorspronkelijke plaatsbeschrijving, en dit zonder dat de huurder aanspraak kan maken op een vergoeding voor enige meerwaarde die hij met de uitvoering van die werken aan de gehuurde woning zou hebben gegeven.

#### *Keuzeclausule:*

De in een schriftelijk akkoord omschreven werken zijn door de verhuurder stelselmatig verworven naarmate ze geïncorporeerd worden in het gehuurde goed, zonder dat hij daarvoor enige vergoeding verschuldigd is.

#### **Ofwel**

De verhuurder zal aan de huurder een vergoeding betalen, berekend op basis van effectieve kostprijs te bewijzen door de huurder aan de hand van facturen. Het maximumbedrag van de vergoeding wordt evenwel vastgesteld op ..... EUR.

Onverminderd elke andere sanctie, in geval van niet-uitvoering van de werken door de huurder binnen de opgelegde termijn of in geval van constructiefouten die betrekking hebben op deze werken, mag

de verhuurder de volledige of gedeeltelijke beëindiging van de tegenprestaties aan de rechter vragen. In functie van de omvang van de werken die niet zijn uitgevoerd, kan de verhuurder, onverminderd eventuele schadevergoeding, van de rechter de totale of gedeeltelijke terugbetaling van de niet-ontvangen huren vragen.

---

## ARTIKEL 10. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren. Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

Zelfs als de vereiste herstellingswerken meer dan **dertig** dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding of kwijtschelding van huurgelden voor de huurder.

De algemene verplichtingen van de huurder zijn de volgende :

- Overgaan tot huurherstellingen <sup>3</sup>of herstellingen van klein onderhoud, hieronder wordt verstaan de onbelangrijke herstellingen te wijten aan het normaal gebruik van de plaats door de huurder met uitzondering van de toevallige huurherstellingen te wijten aan ouderdom of overmacht die ten laste blijven van de verhuurder
- Het pand als een goede huisvader gebruiken en zich op redelijke en vooruitziende wijze gedragen;
- Herstellingen die nodig zijn omdat de huurder zijn meldingsplicht niet is nagekomen (tenzij die kan aantonen dat de verhuurder toch op de hoogte was van de nodige herstellingen en ze niet heeft gedaan).

---

## ARTIKEL 11. KOSTEN

**[indien het onroerend goed een woning is]**

Het privatieve verbruik van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gasolie, gas, ...) evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing of vervanging zijn ten laste van de huurder.

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

**[indien het onroerend goed deel uitmaakt van een mede-eigendom]**

**Gemeenschappelijke delen:**

De huurder zal aan de verhuurder zijn deel betalen in de kosten van het geheel van het onroerend goed waarvan het verhuurde goed deel uitmaakt. Deze kosten omvatten de uitgaven gedaan door de mede-eigendom voor rekening van de bewoners, waaronder onder meer worden begrepen de kosten van verbruik en onderhoud van de gemene delen, de kosten voor onderhoud en verzekering van de liften, verluchting en andere technische uitrustingen, het ereloon van de syndicus, de lonen, verzekering en sociale lasten voor de conciërge alsmede voor het personeel belast met onderhoud en herstelling van de gemene delen.

Deze opsomming is niet limitatief.

**Keuzeclausules:**

de gevraagde bedragen van de gemeenschappelijke lasten zijn gebaseerd op de reële kosten

---

<sup>3</sup> De Vlaamse regering zal een lijst vaststellen van herstellingen die in elk geval als kleine herstellingen moeten worden gezien.

Ze zullen het voorwerp uitmaken van periodieke provisies van .....€/ .....betaalbaar op hetzelfde moment als de huurprijs, op dezelfde bankrekening en op dezelfde vervaldatum. Een jaarlijkse afrekening van de gemeenschappelijke lasten zal door de verhuurder aan de huurder worden bezorgd binnen de maand na de ontvangst van de afrekening van de syndicus van de mede-eigendom. Bij de ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil vereffenen tussen de reeds gestorte provisies en de reële lasten. Elk jaar zal het bedrag van de provisie herzien worden op basis van het bedrag van de reële kosten van het verlopen jaar.

- de gevraagde bedragen van de gemeenschappelijke lasten zijn gebaseerd op een forfait in de veronderstelling het bedrag van de lasten hiermee te dekken. De forfait is vastgelegd op een bedrag van .....€. Hij zal betaald worden op hetzelfde moment als de huurprijs, op dezelfde bankrekening en op dezelfde vervaldag. De wijze van berekening van de gemeenschappelijke lasten ziet eruit als volgt : .....

#### **Privatieve delen:**

Beschrijving en opsomming van de lasten behorend tot de privatieve delen en voor privé-gebruik:.....

#### **Keuzeclausules:**

- de huurder neemt zelf de abonnementen met betrekking tot de openbare nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas, ...) op zijn eigen naam en zal de verschuldigde sommen zelf betalen aan de leveranciers.
- de gevraagde bedragen van de privatieve lasten en voor het privé verbruik zijn gebaseerd op de reële kosten. Ze zullen het voorwerp uitmaken van periodieke provisies van .....€/ .....betaalbaar op hetzelfde moment als de huurprijs, op dezelfde bankrekening en op dezelfde vervaldatum. Een jaarlijkse afrekening van de privatieve lasten zal door de verhuurder aan de huurder worden bezorgd binnen de maand na de ontvangst van de afrekening van de syndicus van de mede-eigendom. Bij de ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil vereffenen tussen de reeds gestorte provisies en de reële lasten. Elk jaar zal het bedrag van de provisie herzien worden op basis van het bedrag van de reële kosten van het verlopen jaar.
- de gevraagde bedragen van de privatieve lasten en voor het privé verbruik zijn gebaseerd op een forfait in de veronderstelling het bedrag van de lasten hiermee te dekken. De forfait is vastgelegd op een bedrag van .....€. Hij zal betaald worden op hetzelfde moment als de huurprijs, op dezelfde bankrekening en op dezelfde vervaldag. De wijze van berekening van de gemeenschappelijke lasten ziet eruit als volgt : .....

De huurder verklaart kennis genomen te hebben van de clausules m.b.t. de kosten in de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) of in het reglement van inwendige orde, evenals van de beslissingen van de algemene vergadering of raad van beheer.

---

## ARTIKEL 12. VERZEKERING

De huurder en de verhuurder zijn beiden verplicht een verzekering voor brand en waterschade af te sluiten.

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

De huurder zal bovendien een verzekering onderschrijven voor de ganse duur van de huur die zijn aansprakelijkheid zal dekken als huurder evenals zijn aansprakelijkheid voor alle risico's gelinkt aan de uitvoering van de werken beschreven in het schriftelijk akkoord.

---

## ARTIKEL 13. ONDERVERHURING EN HUUROVERDRACHT

De huurder mag het pand niet onderverhuren. Met expliciete instemming van de verhuurder mag hij echter een gedeelte van het goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft.

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder.

---

## ARTIKEL 14. BESTEMMING VAN HET GOED

Het goed is 'uitsluitend' bestemd voor private bewoning (als hoofdverblijfplaats). De huurder mag de huurgelden fiscaal niet als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen. De bestemming van het goed mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de verhuurder.

OFWEL

Het goed is hoofdzakelijk ('niet-uitsluitend') bestemd voor private bewoning (als hoofdverblijfplaats). De huurder mag de huurgelden fiscaal als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen voor het gedeelte van de huurprijs dat betrekking heeft op het gebruik voor beroepsdoeleinden.

*In voorkopend geval :*

De bestemming van het goed wordt als volgt opgedeeld:

- ..... % (minimum 51 %) voor private bewoning
- ..... % (maximum 49%) voor beroepsdoeleinden.

Iedere eventuele fiscale meerlast in hoofde van de verhuurder (o.a. tweedeverblijftaks bij gebrek aan inschrijving op het bevolkingsregister op het adres van de huurwoning) ingevolge het niet-naleven van deze afspraken zal op de huurder verhaald worden.

---

## ARTIKEL 15. VERFRAAIINGS-, VERBETERINGS- EN VERANDERINGSWERKEN

Onverminderd de werken die het voorwerp uitmaken van huidige renovatiehuurovereenkomst, zullen alle verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het goed andere dan deze die schriftelijk zijn overeengekomen tussen de partijen, enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de verhuurder, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder. Indien er voor het goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

---

#### **ARTIKEL 16. HUISDIEREN**

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een loutere gedogen te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.

---

#### **ARTIKEL 17. BEZOEK EN NAZICHT DOOR DE VERHUURDER**

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het goed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het recht hebben het goed op afspraak te bezoeken met kandidaat-huurders of -kopers op de dagen en uren zoals onderling bepaald. In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

In het kader van de ter goeder trouw uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder tevens om – louter naar aanleiding van een eventuele tekoopstelling of te huurstelling van het goed – de verhuurder of zijn afgevaardigde toe te laten foto's te nemen voor publiciteitsdoeleinden.

---

#### **ARTIKEL 18. ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST LASTENS DE HUURDER**

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, met inbegrip van een wederverhuringsvergoeding van drie maand en de kosten voor herstelling in goede staat.

---

#### **ARTIKEL 19. ONTEIGENING DOOR DE OVERHEID**

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

---

#### **ARTIKEL 20. BELASTINGEN EN TAKSEN**

Alle mogelijke belastingen en taksen die het goed bezwaren en opgelegd worden door gelijk welk bestuur of overheid, zullen ten laste vallen van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

---

## ARTIKEL 21. REGISTRATIE

De verplichting tot registratie van het huurcontract rust op de verhuurder, die daarvoor beschikt over twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst. De registratie is principieel kosteloos. Indien evenwel ingevolge laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de verhuurder.

Na de periode van twee maanden waarover de verhuurder beschikt om de huurovereenkomst te laten registreren en zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd door de verhuurder, zijn de opzegtermijnen en opzegvergoedingen verschuldigd door de huurder aan de verhuurder niet van toepassing in geval van opzeg door een huurder. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

---

## ARTIKEL 22. HOOFDELIJKHEID

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

---

## ARTIKEL 23. OVERLIJDEN VAN DE HUURDER

De huurovereenkomst neemt niet van rechtswege een einde door de dood van de verhuurder.

De huurovereenkomst wordt beëindigd van rechtswege op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder en de verhuurder heeft recht op een vergoeding van 1 maand huur indien de erfgenamen niet reageren of laten weten dat ze de huurovereenkomst niet willen verderzetten.

Indien het goed tegen het einde van voormelde termijn van 2 maanden niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt. De vrederechter zal dan een beschrijving laten maken van het huisraad, alsook van het geld en de roerende goederen die ter plaatse worden gevonden. Deze beschrijving wordt toevertrouwd aan de curator die de goederen zal verkopen.

---

## ARTIKEL 24. BODEM

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

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



---

## ARTIKEL 25. LEEGSTAND EN VERKROTTING

De huurder verbindt zich ertoe het goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

---

## ARTIKEL 26. STOOKOLIETANKS

De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed  beschikt/  niet beschikt over een ondergrondse/niet ondergrondse en ingegraven/niet ingegraven stookolietank waarvan het opslagvolume ..... liter bedraagt.

In elk geval verklaart de verhuurder dat deze tank beantwoordt aan de toepasselijke wetgeving. De verhuurder overhandigt een kopie van het dichtheidsattest aan de huurder. De huurder mag in of op het goed geen stookolietank installeren of laten installeren zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder.

---

## ARTIKEL 27. ROOKDETECTOREN<sup>4</sup>

Er zijn ... rookdetector(en) geïnstalleerd in het goed conform het Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit.

Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere doeleinden. De verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant.

---

## ARTIKEL 28. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer ..... opgesteld op ..... met als certificaatnummer ..... Dit certificaat werd overhandigd aan de huurder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud ervan en dit voor de ondertekening van huidige overeenkomst.

De huurder bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.

De huurder kan in geen enkel geval een vermindering van de huurprijs of uitvoering van aanpassingswerken eisen van de verhuurder op basis van de informatie die het energieprestatiecertificaat levert.

---

<sup>4</sup> De verplichting tot het plaatsen van rookmelders geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

---

**ARTIKEL 29. WATERBELEID**

De huurder is zich ervan bewust dat, voor zover de verhuurder weet, het gehuurde goed  zich bevindt /  zich niet bevindt in een overstromingsgebied. De huurder is tevreden met deze informatie en ontslaat de verhuurder van elke aansprakelijkheid in dit verband.

---

**ARTIKEL 30. WOONSTKEUZE**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder woonstkeuze te doen in het gehuurde goed vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst. De woonstkeuze geldt voor alle verbintenissen die uit de huurovereenkomst voortvloeien, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij de huurder bij zijn vertrek aan de verhuurder zijn nieuwe woonstkeuze bij aangetekend schrijven bekend maakt.

---

**ARTIKEL 31. VULGARISERENDE TOELICHTING**

Conform artikel 10 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur wordt een vulgariserende toelichting opgemaakt door de Vlaamse regering. De toelichting bevat informatie over de regelgevende bepalingen zoals o.a. de normen van gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid, de aard van de dwingende regel, de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosten van registratie, het belang van de plaatsbeschrijving, de duur ....

Opgemaakt in ..... exemplaren [*zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang*] vermeerderd met één, dit laatste bestemd voor het registratiekantoor te .....  
op .....

De verhuurder  
(handtekening(en))

De huurder  
(handtekening(en))