

**HUUROVEREENKOMST – HOOFDVERBLIJF – BRUSSELS GEWEST**

*TUSSEN*

**A. Verhuurder:** .....

.....  
(naam, voornaam, handelsbenaming, adres, e-mail, tel.nr.)

Hoofdelijk en ondeelbaar gehouden,  
Hier vertegenwoordigd door .....

*EN*

**B. Huurder:** .....

.....  
(naam, voornaam, adres, e-mail, tel.nr.)

Hoofdelijk en ondeelbaar gehouden,  
Hier vertegenwoordigd door .....

***WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:***

**1. VOORWERP – BESCHRIJVING – STAAT**

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

.....  
En gelegen is te .....

De huurder verklaart dat hij het verhuurde goed aandachtig heeft bezocht en dat hij er geen nadere beschrijving van vraagt. Er wordt verklaard dat het goed wordt geleverd in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt er **tussen de partijen / door een deskundige** een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd; in het tweede geval stellen de partijen de heer ..... aan tot expert.

Deze expert krijgt ook de opdracht de plaatsbeschrijving op het einde van de huur op te stellen, tenzij een van de partijen de contactgegevens van haar eigen expert meedeelt ten minste 15 dagen vóór de datum die voor deze vaststelling is bepaald. Behoudens akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die moet samenvallen met de ontruiming van het verhuurde goed. Ieder gebrek aan akkoord betreffende de plaatsbeschrijving wordt geregeld via de arbitrage die deze overeenkomst organiseert.

De partijen verbinden zich ertoe aanwezig of behoorlijk vertegenwoordigd te zijn bij de expertise, die zij aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.



Bovendien, indien de huurovereenkomst is gesloten voor een vaste periode van drie jaar, kan de huurder de overeenkomst beëindigen wegens buitengewone omstandigheden, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden die aangetekend moet worden betekend en met betaling, benevens de betaling van de vervallen en nog te vervallen huur, van een vergoeding gelijk aan drie, twee of één maand huur naargelang de overeenkomst verstrijkt tijdens het 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> of 3<sup>de</sup> jaar.

### 3. BESTEMMING – OVERDRACHT – ONDERVERHURING – BEWONING

Het goed krijgt een bestemming als hoofdverblijfplaats en mag niet de plaats van enige openbare verkoop zijn. De verhuurder staat (niet) toe dat een deel van het goed (eventueel beperkt: maximum ...%) wordt aangewend voor de uitoefening van een beroepsactiviteit door de huurder. Deze activiteit kan geen activiteit zijn die onder het toepassingsgebied van de wet op de handelshuurovereenkomsten valt. De huurder draagt alleen, ter ontlasting van de verhuurder, de eventuele fiscale gevolgen van de uitoefening van een beroepsactiviteit die krachtens deze overeenkomst verboden is.

De huurder verklaart dat hij in verband met de geplande of aangegeven bestemming van het goed alle vereiste stappen heeft genomen en alle inlichtingen heeft ingewonnen met betrekking tot de naleving van de stedenbouwkundige wetgeving inzake, onder meer, de bewoning van het gebied waar het gebouw staat en de stedenbouwkundige voorschriften inzake het toekennen van vergunningen enzovoort. Bijgevolg heeft de verhuurder geen enkele verbintenis tot waarborg betreffende de geplande of aangegeven bestemming van het goed door de huurder, behoudens omstandig stilzwijgen of bedrog.

Alle rechten of boeten die conform de wetgeving verschuldigd zijn, vallen uitsluitend ten laste van de huurder en de verhuurder is alleen gehouden binnen de beperkingen bedoeld in het voorgaande lid.

Geen enkele wijziging door de huurder van de bestemming of van de stedenbouwkundige voorschriften is toegelaten, behoudens schriftelijk akkoord van de verhuurder en de betrokken overheid. Alle kosten die de verhuurder kan oplopen als gevolg van een inbreuk door de huurder op de vorige paragraaf, worden aan de huurder aangerekend en op hem afgewenteld.

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

### 4. HUUR – INDEXERING

De maandelijkse/driemaandelijke basishuur bedraagt ....., betaalbaar op ..... van elke maand/trimester, door doorlopende opdracht en op voorhand op rekening ....., tot eventuele nieuwe instructie.

Indexering verschuldigd aan de verhuurder op elke verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, op zijn schriftelijk verzoek, door toepassing van de onderstaande formule:

$$\frac{\text{basishuur x nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

Het basisindexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst wordt gesloten, met name .....

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

Basisindexcijfer: maand .....(basis 2004)

Het betrokken indexcijfer is het indexcijfer dat conform de wetgeving wordt aangeduid en berekend.

### 5. GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN – PRIVÉ-VERBRUIK – FINANCIERING

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

Het aandeel van de door de huurder verschuldigde gemeenschappelijke kosten wordt berekend op basis van de kostenstaten die de verhuurder, zijn vertegenwoordiger of de syndicus ten minste eenmaal per jaar bezorgt. Uit vooruitziendheid en ter afschrijving betaalt de huurder, samen met zijn huur, een provisie bestemd om deze kosten te dekken, tenzij de partijen samen een vast bedrag bepalen dat tegelijk met de huur betaalbaar is. Bij ontvangst van de voornoemde kostenstaat betaalt de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil tussen de betaalde provisies en de reële kosten. Het bedrag van de provisie wordt jaarlijks herzien in functie van het bedrag van de reële uitgaven van het afgelopen boekjaar en van de evolutie van de prijzen van sommige goederen en diensten of van de voorzienbare evolutie van het gemeenschappelijk verbruik.

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

Bij gebrek aan een doorgangsmeter voor drinkwater draagt de huurder ten belope van ..... bij in de verbruikskosten.

Evenzo, in geval van installatie van collectieve verwarming en distributie van warm water, zonder particuliere meters, draagt de huurder ten belope van ..... bij in de kosten van verwarming en ten belope van ..... in de kosten van distributie van warm water.

Provisie/Forfait voor gemeenschappelijke kosten: .....

Provisie/Forfait voor ander verbruik: .....

## **6. OP DE VERVALDATUM NIET BETAALDE BEDRAGEN**

Bij niet-tijdige betaling van gelijk welk verschuldigd bedrag is de huurder vanaf de vervalddag, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, een interest van 12% per jaar verschuldigd, waarbij de interest volledig wordt aangerekend voor elke begonnen maand.

Indien een partij zich onterecht verzet tegen het vrijgeven van de volledige of gedeeltelijke huurwaarborg op het einde van de verhuurperiode, brengt het ingehouden bedrag, na ingebrekestelling waaraan gedurende acht dagen geen gevolg wordt gegeven, een interest van 1% per maand voort, waarbij de interest van elke begonnen maand voor de hele maand verschuldigd is.

## **7. AANSLAGEN – REGISTRATIE VAN DE HUUROVEREENKOMST**

Alle belastingen en heffingen van welke aard ook die direct of indirect betrekking hebben op het verhuurde goed, zijn verschuldigd door de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing. De verhuurder laat deze overeenkomst registreren binnen de wettelijke termijnen (2 maanden indien de huurovereenkomst uitsluitend voor bewoning is bestemd – 4 maanden in het andere geval). De eventuele registratiekosten worden gedragen door de huurder, met uitzondering van de kosten die het gevolg zijn van laattijdige neerlegging.

## **8. VERZEKERINGEN**

De huurder is gehouden zich behoorlijk te laten verzekeren, voor de volledige duur van de huurovereenkomst, tegen de huurrisico's zoals brand, waterschade en glasbraak. Hij moet zich ook verzekeren tegen het verhaal van de bureaus. Op verzoek van de verhuurder bezorgt hij hem het bewijs van de ondertekening van een geldige en lopende verzekering.

## **9. ONDERHOUD EN REPARATIES**

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

De huurder draagt de kosten van de reparaties ten laste van de huurder en van het klein onderhoud, evenals de werkzaamheden die ten laste van de verhuurder zijn, maar het gevolg zijn van het handelen van de huurder of van een persoon voor wie hij aansprakelijk is. Hij laat onder andere overgaan tot het onderhoud van de vereiste rookdetectoren, de schoorstenen en andere afvoerleidingen, volgens de frequentie vereist als gevolg van de gebruikte methode van verwarming. Hij laat overgaan tot het onderhoud van de toegankelijke delen van de sanitaire installaties en het ontkalken van de individuele verwarmingsketel. Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden en moeten worden beschermd tegen vorst en andere gebruikelijke risico's. Indien de woning voorzien is van een privélift, dient de Huurder een onderhoudscontract te sluiten bij een erkende firma en de bedingen ervan scrupuleus in acht te nemen. Hij is gehouden de putten (septische putten, regenputten...), afvoerbuizen en regengoten regelmatig te laten schoonmaken. Hij vervangt alle gebroken of gebarsten ruiten. Hij onderhoudt de luiken. Hij onderhoudt de eventuele tuin, evenals de terrassen en de privé-omgeving in goede staat.

## **10. VERFRAAIINGEN – VERBETERINGEN – VERBOUWINGEN**

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

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

Bij verandering of wijziging van de buitensloten of andere mechanismen op initiatief van de huurder, bezorgt deze laatste aan de verhuurder een volledig stel sleutels of inrichtingen die het mogelijk maken de plaatsen te betreden wanneer hij afwezig is of ze te sluiten in geval van dringende noodzaak die wordt ingegeven door het streven naar bescherming van de woning, haar bijgebouwen en de gemeenschappelijke of privaatieve aanpalende gebouwen. Deze bepaling impliceert in geen geval enige ontlasting uitgaande van de verhuurder, van een orgaan van een mede-eigendom of van een mede-eigenaar noch een verplichting te hunnen laste. Ze sluit evenmin de eventuele verplichting uit om alle sleutels of inrichtingen te leveren conform een beslissing van de mede-eigendom.

## **11. HUISHOUDELIJK REGLEMENT – GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

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

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

Maakt het verhuurde goed deel uit van een gebouw dat niet onderworpen is aan de wetgeving op de gedwongen mede-eigendom van de gebouwen of groepen van gebouwde panden, dan is de

huurder gehouden het eventuele huishoudelijk reglement na te leven dat aan deze overeenkomst is gehecht of dat later wordt opgesteld en geleverd, voor zover dit reglement – in dit laatste geval – op dezelfde wijze toepasbaar is voor de bewoners of binnen de categorieën van bewoners en het verplichtingen bevat die tot de verplichtingen van een goede huisvader behoren.

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

De gewone huisdieren worden toegelaten met naleving van de wetgeving en voor zover ze geen, zelfs sporadische, last of hinder van welke aard ook veroorzaken.

## **12. MILIEU**

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

De verhuurder verklaart dat hij in het verhuurde goed geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of laten uitoefenen die van aard zou zijn verontreiniging teweeg te brengen die voorafgaat aan deze overeenkomst en dat hij geen kennis heeft van welke verontreiniging ook. 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.

## **13. VERBREKING TEN NADELE VAN DE HUURDER**

Bij verbreking van deze overeenkomst als gevolg van een fout van de huurder, draagt deze laatste alle kosten en uitgaven die voortvloeien uit deze verbreking en betaalt hij, naast een verbrekingsvergoeding gelijk aan drie maanden huur, de kosten voor het opnieuw in staat stellen evenals het volledige ereloon van de expert (of experts) die belast is (zijn) met het opstellen van de plaatsbeschrijving op het einde van de huur, de huur en het ereloon, binnen de beperkingen van de beroepsgebruiken, van de vastgoedmakelaar die eventueel de opdracht krijgt het goed opnieuw te verhuren, voor zover de overeenkomst in verband daarmee wordt geregistreerd binnen de acht dagen vanaf het einde van deze overeenkomst en de opdracht met succes wordt afgerond binnen de drie maanden vanaf de registratie.

De voornoemde verbrekingsvergoeding is gelijk aan zes maanden huur in het geval waarin wordt aangetoond dat de huurder het verhuurde goed bovendien heeft verlaten zonder kennisgeving.

## **14. HUURWAARBORG**

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

- Een geblokkeerde rekening op naam van de huurder bij ..... voor een bedrag gelijk aan ..... maanden huur (maximum 2 maanden huur).
- Bankwaarborg voor een bedrag gelijk aan ..... maanden huur (maximum 3 maanden), volgens het hierna beschreven procédé: waarborg met samenstelling door middel van constante maandelijkse afbetalingen / waarborg als gevolg van een typeovereenkomst gesloten tussen een financiële instelling en een OCMW.

Naargelang het geval wordt de waarborg op het einde van de huurovereenkomst vrijgegeven of opgeheven, na aftrek van de eventueel verschuldigde bedragen, na goede en volledige uitvoering van alle verbintenissen van de huurder.

Behoudens akkoord van de partijen leidt de vrijgave of opheffing van de waarborg niet tot de kwijting van de eventuele saldi van kosten die nog verschuldigd zijn, met uitzondering van die

welke op het einde van de huurovereenkomst worden begroot. De waarborg kan intussen niet worden aangewend tot betaling van de huur of kosten van één of meer periodes.

De waarborg wordt gesteld in overeenstemming met de duur van de huurovereenkomst en zijn opvraging wordt mogelijk gemaakt binnen de materieel of juridisch vereiste termijnen. Behoudens het akkoord van de verhuurder kan de huurder niet over het verhuurde goed beschikken zolang de waarborg niet behoorlijk is gesteld.

## **15. BEZOEKEN VAN DE VERHUURDER – AFFICHES – ONTEIGENING**

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

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

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

De huurder verbindt zich ertoe samen te werken met de verhuurder in geval van werkzaamheden die ten laste vallen van de verhuurder, met betrekking tot de toegankelijkheid van de plaatsen. De verhuurder mag ook afspraken maken met de huurder met het oog op de controle van de goede uitvoering van de verbintenissen van de huurder of om het goed te laten bezichtigen door een professioneel vastgoedmakelaar, een agent, makelaar, aannemer, architect enzovoort. Hierbij moet rekening worden gehouden met het privé-leven van de huurder en deze mogelijkheid moet in goede trouw en met de grootste gematigdheid worden uitgeoefend.

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

## **16. DOMICILIËRING**

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

## **17. INVLOED VAN DE BURGERLIJKE STAAT VAN DE HUURDER**

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

Het bovenstaande is naar analogie toepasbaar voor wettelijk samenwonenden.

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

## **18. ARBITRAGE**

De partijen gaan er vanaf heden mee akkoord om elk geschil dat tussen hen kan ontstaan snel en via een eenvoudige procedure op te lossen. Bijgevolg wordt elk geschil betreffende deze overeenkomst en al haar gevolgen beslecht door de Kamer van Arbitrage en Bemiddeling (info@arbitrage-mediation.be–www.arbitrage-mediation.be), in overeenstemming met haar reglement.

## 19. VASTGOEDMAKELAAR

Deze huurovereenkomst werd gesloten via het vastgoedkantoor .....

### BIJZONDERE BEPALINGEN

Gedaan te ....., op .....  
in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, plus één exemplaar bestemd voor de registratie.

De verhuurder \*

De huurder \*

\*: naam, voornaam, handtekening, eventuele hoedanigheid, dit alles voorafgegaan door de vermelding ‘Gelezen en goedgekeurd’

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

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

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

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

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

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

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

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn. Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Brusselse Huisvestingscode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Op grond van de Brusselse Huisvestingscode moeten de in het Brussels Gewest gelegen woningen voldoen aan de onderstaande verplichtingen :

1° de verplichte elementaire veiligheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas, de verwarming en de riolering;

2° de verplichte elementaire gezondheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, de giftigheid van de materialen, de parasieten, de verlichting, de verluchting, alsook de vorm van het gebouw inzake minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegang tot de woning;

3° de verplichte elementaire uitrusting, die minimale normen omvat met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken.

**II. Federale wetgeving inzake woninghuur**

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

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

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

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

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

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

3) Registratie van de huurovereenkomst

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

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

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

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

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

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

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

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

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervaldag. Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

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

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

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

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

## 2. Beëindiging door de huurder

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

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

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

### c. Huurovereenkomst met een korte duur

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

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

### d. Huurovereenkomst met een lange duur

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

### e. Huurovereenkomst voor het leven

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

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen.

De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

### 5) Herziening van de huurprijs

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

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen :

1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;

2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

### 6) Indexering van de huurprijs

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

De indexatie gebeurt niet automatisch : de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag. De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

### 7) Kosten en lasten

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

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

Indien de kosten en lasten forfaitair werden vastgesteld (bijvoorbeeld : vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen

deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten. Indien de kosten en lasten niet forfaitair werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

#### 8) Regels inzake huurherstellingen

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

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

#### 9) Overdracht van het gehuurde goed

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

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum. Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

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

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

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

#### 10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

##### a. Juridische bijstand

##### i. Juridische eerstelijnsbijstand

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

##### ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro deo)

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

##### b. Rechtsbijstand

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

-----

*Dit document wordt voorgesteld door de Kamer van Arbitrage en Bemiddeling.  
De Kamer kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor het gebruik dat van dit document wordt  
gemaakt.*