

**TYPE-HUURCONTRACT VAN ONBEPAALEDE DUUR - WONING VOOR BESCHEIDEN INKOMENS**  
**– Artikel 77 van het BBHR van 26 september 1996**

Tussen de ondergetekenden:

- a. De CV/NV .....  
,openbare vastgoedmaatschappij ingeschreven onder het ondernemingsnummer ... bij  
de Ondernemingsrechtbank van ... ,  
waarvan de zetel gelegen is te ..... , vertegenwoordigd door  
.....,  
en optredend overeenkomstig artikel ... van de statuten, hierna “de maatschappij-  
verhuurder” genoemd,

**enerzijds en**

- b. de heer.....(Naam+ voornamen)+rijksregisternummer+geboorteplaats en  
-datum.....  
mevrouw....(Naam+ voornamen)+rijksregisternummer+geboorteplaats  
en -datum.....  
verblijvend te.....(volledig adres)  
.....  
hierna “de huurder” genoemd, anderzijds, is het volgende overeengekomen:

**I. VOORWERP VAN HET HUURCONTRACT EN BESTEMMING**

**Artikel 1**

De maatschappij-verhuurder geeft aan de huurder, die aanvaardt onder de voorwaarden van deze overeenkomst, een woning in huur, gelegen te.....

In het kader van het op ..... (dag/maand/jaar) tussen de partijen gesloten en op ..... (dag/maand/jaar) in werking getreden contract van bepaalde duur werd op tegenspraak een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld voor de in lid 1 van onderhavig contract vermelde woning. Die plaatsbeschrijving is bij onderhavig contract ingesloten.

Deze woning bestaat uit ...kelder(s), ...hal(s), ...garage(s), ...keuken(s),  
....woonkamer(s), ...badkamer(s), ....slaapkamer(s), ....WC(s), .....zolder(s),  
.....stookplaats(en), .....terras(sen), ... 1) <sup>(1)</sup>

**Artikel 2**

De woning wordt verhuurd voor privégebruik, zijnde bewoning.

De huurder mag deze bestemming niet wijzigen, zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en geschreven toestemming van de maatschappij-verhuurder, goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De huurder moet de woning daadwerkelijk betrekken.

( <sup>1)</sup> Schrappen wat niet past

## **II. DUUR**

### **Artikel 3**

Dit contract treedt in werking op ..... (dag/maand/jaar)

De woning wordt evenwel pas ter beschikking van de huurder gesteld nadat hij de plaatsbeschrijving, waarvan sprake is in artikel 1, ondertekend heeft.

Overeenkomstig artikel 77 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 wordt het contract voor een onbepaalde duur gesloten.

## **III. BEWIJS VAN HUUROVEREENKOMST EN REGISTRATIE**

### **Artikel 4**

De huurovereenkomst moet schriftelijk vastgesteld zijn.

### **Artikel 5**

De zegel- en registratiekosten van deze overeenkomst worden gelijk verdeeld over de partijen.

## **IV. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE MAATSCHAPPIJ-VERHUURDER**

### **1. VERPLICHTINGEN**

#### *a) Verplichting tot overhandiging*

##### **Artikel 6**

De maatschappij-verhuurder moet het gehuurde goed afleveren in naleving van artikels 1719, 1<sup>o</sup>, en 1720,1e lid, van het Burgerlijk wetboek.

#### *b) Verplichting tot onderhoud en herstellen*

##### **Artikel 7**

De maatschappij-verhuurder moet alle uitgaven doen voor onderhoud en herstellingen van het goed die nodig zijn om het in de staat te houden waarop het goed verkeerde op de dag van het sluiten van het huurcontract, in overeenstemming met artikelen 1719, 2<sup>o</sup> lid en 1720 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder moet onmiddellijk elke schade aan de maatschappij-verhuurder melden die ten hare laste is.

Bij verzuim van het verwittigen van de maatschappij-verhuurder, wordt de huurder verantwoordelijk gesteld voor elke verergering van de schade en kan hij verantwoordelijk gesteld worden om uitdien hoofde de maatschappij-verhuurder te vergoeden.

c) *Verplichtingen om het ongestoord genot te verzekeren*

### **Artikel 8**

- §1. De maatschappij-verhuurder moet de huurder het ongestoord genot van het goed verzekeren.
- §2. De huurder verbindt er zich toe om de maatschappij-verhuurder binnen drie dagen in te lichten over alle feitelijke en juridische stoornissen met betrekking tot de woning.

## 2. RECHTEN

a) *Bezoekrecht*

### **Artikel 9**

De afgevaardigden van de maatschappij-verhuurder en van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij hebben het recht om de woning te bezoeken in de aanwezigheid van de huurder of van de persoon die door hem is aangeduid, om de goede uitoefening van de verplichtingen van de huurder en de staat van de verhuurde vertrekken te controleren.

b) *Recht om dringende herstellingen uit te voeren*

### **Artikel 10**

- §1. De maatschappij-verhuurder mag elke dringende herstelling uitvoeren die ten hare laste valt.
- §2. In afwijking van artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek, moet de huurder, zonder schadevergoeding, de uitvoering van alle werken aanvaarden die de maatschappij-verhuurder nuttig acht om uit te voeren binnen het kader van een plan van renovatie of verbouwing, goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, zelfs wanneer die werken langer duren dan 40 dagen. Wanneer de werken als gevolg hebben dat de huurder gedeeltelijk beroofd wordt van het genot kan de maatschappij-verhuurder een tijdelijke huurverlaging toestaan.

## **V. VERPLICHTINGEN EN RECHTEN VAN DE HUURDER**

### 1. VERPLICHTINGEN

a) *Verplichting om het gehuurde goed te beheren als een goede huisvader overeenkomstig zijn bestemming*

### **Artikel 11**

- §1. De huurder bewoont en gebruikt de gehuurde vertrekken als een goede huisvader, overeenkomstig artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen enkele wijziging aan het gehuurde goed uitvoeren zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de maatschappij-verhuurder. In het tegenovergestelde geval kan de maatschappij de herstelling van de vertrekken in de vorige staat eisen en indien de huurder op een ingebrekestelling niet zou reageren, kan ze zelf hiertoe overgaan op kosten van de huurder.

- §2. De kosten met betrekking tot het reinigen van de putten en van de beerputten zijn ten laste van de huurder.
- §3. Wanneer de huurder de onderhouds- en herstellingswerken, waarvoor hij volgens het gemeen recht verantwoordelijk is, niet laat uitvoeren, heeft de maatschappij-verhuurder, na ingebrekestelling via aangetekende brief, het recht om deze zelf of door een derde op kosten van de huurder te laten uitvoeren. Deze moet aan de maatschappij-verhuurder het uitgegeven bedrag terugbetalen.

#### **Artikel 12**

- §1. De bevestiging van elk voorwerp op het dak, op de buitenmuren of op eender welke ander buitenste gedeelte van de woning of het gebouw waarin de woning gelegen is, vereist het voorafgaande schriftelijk akkoord van de maatschappij-verhuurder.

Ingeval van overtreding van deze bepaling door de huurder heeft de maatschappij-verhuurder het recht, na hem tevergeefs in gebreke gesteld te hebben, om de ruimten in de vorige staat te herstellen, elk overstreden voorwerp te doen verwijderen en alle bijkomende werken te doen verrichten op kosten van de huurder.

- §2. Storende en/of gevaarlijke dieren zijn in de woning niet toegestaan.

#### **Artikel 13**

De huurder verbindt zich ertoe elke wijziging van de sociale, gezins- of vermogenssituatie, die gevolgen voor de huurovereenkomst heeft, onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder te melden.

#### **Artikel 14**

Wanneer de huurder of een lid van zijn gezin volle eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden in België of in het buitenland gelegen, moet hij ten laatste binnen een maand de maatschappij-verhuurder schriftelijk inlichten.

#### *b) Verplichting om de huur den de lasten te betalen.*

#### **Artikel 15**

In overeenstemming met de reglementering die in de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij van kracht is, wordt de huur op .... euro voor de eerste maand vastgesteld die bij de inwerkingtreding van het contract betaald dient te worden.

De maatschappij-verhuurder verwittigt de huurder per eenvoudige brief van elke wijziging van de huurprijs.

Wanneer de nieuwe huurprijs hoger is dan de vorige, moet deze pas door de huurder betaald worden vanaf de eerste dag van de tweede maand die volgt op de kennisgeving.

De huur moet op voorhand betaald worden vóór de tiende dag van elke maand op rekeningnummer ... van de instelling die door de maatschappij-verhuurder aangeduid wordt. Enkel deze betalingswijze is bevrijdend. De kosten voor storting of overschrijving zijn ten laste van de huurder. De huurder moet het bewijs leveren van zijn betalingen op eenvoudige vraag van de maatschappij-verhuurder.

### **Artikel 16**

De bijdragen en de huurlasten die de huurder overeenkomstig de geldende reglementering te zijnen laste zijn, worden door de huurder gelijktijdig met de huur betaald.

### **Artikel 17**

De huur, bijdragen en huurlasten zijn door de huurder verschuldigd tot de datum van de sleuteloverdracht en, in elk geval, tot de verstrijksdatum van de opzegtermijn aanvaard door de maatschappij-verhuurder, zelfs indien de huurder de woning eerder verlaten heeft.

### **Artikel 18**

De sommen die de huurder betaald heeft bovenop diegene die hij verschuldigd is door de toepassing van de geldende wetgeving of door deze overeenkomst, worden hem op zijn vraag terugbetaald of van de nog te vervallen termijnen in mindering gebracht. De maatschappij-verhuurder zal onverwijld de huurder inlichten over elke overbodige betaling die zij heeft vastgesteld.

De terugbetaling is echter slechts invorderbaar voor de vervallen bedragen die betaald werden in de loop van de vijf jaar die de aanvraag voorafgaan. De invorderingsprocedure verjaart per twaalf maanden te rekenen vanaf het versturen van het verzoek om terugbetaling.

### **Artikel 19**

Ingeval van niet-betaling van de huurprijs en/of de bijdragen, de huurlasten en de solidariteitsbijdrage, indien deze verschuldigd is, binnen vijftien werkdagen na de vervaldag, kan de maatschappij-verhuurder na een ingebrekestelling, interesten op de achterstallige bedragen aanrekenen, die niet hoger mogen liggen dan de wettelijke interestvoet in burgerlijke zaken.

Het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van loonafstand die in een aparte akte aan de maatschappij-verhuurder betekend wordt.

### **Artikel 20**

De onroerende voorheffing is ten laste van de maatschappij-verhuurder. De aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing waarop de huurder recht heeft in de hoedanigheid van gezinshoofd krachtens artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, wordt door de maatschappij-verhuurder ingevuld en ingediend bij de Administratie van de Directe Belastingen.

#### *c) Verplichting tot meubileren van de gehuurde goederen*

### **Artikel 21**

Overeenkomstig artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek moet de huurder de gehuurde woning van voldoende meubelen voorzien om de maatschappij-verhuurder een waarborg te verlenen betreffende de betaling van de huur.

#### *d) Verantwoordelijkheid van de huurder in geval van brand*

## **Artikel 22**

- §1. De huurder verbindt er zich toe om bij een verzekeringsmaatschappij een brandpolis te onderschrijven van het type "globale-brand", die zowel het bewoonde gebouw, zijn inboedel als de huurdersaansprakelijkheid dekt en dit gedurende de volledige duur van de huur.
- §2. De volgende risico's moeten gedekt zijn:
- brand en bijkomende gevaren, eventuele slopings- en evacuatiekosten;
  - storm en hagel, waterschade, glasbraak en burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw.
- §3. De verzekerde kapitalen moeten een volledige schadeloosstelling in geval van schade waarborgen.

Op elke vraag van de maatschappij-verhuurder moet de huurder haar een afschrift van de onderschreven verzekeringspolis voorleggen en de betaling van de premies bewijzen, zonder dat deze controle voor de maatschappij-verhuurder ook maar enige verantwoordelijkheid met zich meebrengt.

- §4. Wanneer de maatschappij-verhuurder een verzekeringspolis onderschreven heeft van het type « globale-brand », die een clause bevat van afstand van verhaal op de huurder, moet deze laatste slechts zijn inboedel en het verhaal van de burens waarborgen.

In dit laatste geval mag de maatschappij-verhuurder aan de huurder de terugbetaling van de premie met betrekking tot dit afstand van verhaal vragen.

- §5. Bij de ondertekening van het huurcontract deelt de maatschappij-verhuurder de huurder mede of ze de verzekeringspolis, waarvan sprake in de vorige paragraaf, onderschrijft.

### *e) Huurwaarborg*

## **Artikel 23**

In het kader van het contract van bepaalde duur dat op ..... (dag/maand/jaar) tussen de partijen werd gesloten en op .....(dag/maand/jaar) in werking trad, heeft de huurder een waarborg gesteld voor de in artikel 1 van onderhavig contract vermelde woning.

De in het kader van dat contract van bepaalde duur gestelde waarborg zal dienen als waarborg voor onderhavig contract van onbepaalde duur.

### *f) Keuze van de woonplaats*

## **Artikel 24**

De huurder kiest zijn woonplaats in de gehuurde woning tot bij het verstrijken van de huurovereenkomst. Elke kennisgeving op dit adres is geldig, zelfs wanneer de huurder de woning verlaten heeft zonder zijn nieuw adres officieel aan de maatschappij-verhuurder mee te delen.

2. RECHTEN

a) *Afstand van het huurcontract en onderverhuuring.*

**Artikel 25**

Behalve in geval van voorafgaande en uitdrukkelijke geschreven toelating van de maatschappij-verhuurder, mag de woning slechts betrokken worden door de personen die deel uitmaken van het gezin van de huurder (gezin = alleenwonende of personen die dezelfde woning delen zelfs indien zij niet in de betrokken woning gedomicilieerd zijn). Het gezin is, op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze overeenkomst, als volgt samengesteld:

<u>Naam</u>	<u>Voornaam</u>	<u>Verwantschap</u>
.....	<u>Andere inlichtingen</u>	
.....		
.....		

Elke wijziging van deze situatie gedurende de huurperiode moet onmiddellijk schriftelijk aan de maatschappij-verhuurder meegedeeld worden. De huurder mag noch een deel of het geheel van zijn huurrechten afstaan, noch de woning volledig of gedeeltelijk onderverhuren.

b) *Recht op een aangepaste woning.*

**Artikel 26**

De huurder wiens woning niet meer aangepast is aan de samenstelling van zijn gezin heeft het recht om een huuraanvraag in te dienen voor een aangepaste woning. In dit geval moet de maatschappij-verhuurder hem een beschikbare aangepaste woning toewijzen volgens de bepalingen van artikel 7 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

c) *Recht op toegang tot informatie*

**Artikel 27**

Onverminderd de bepalingen van het gezamenlijk decreet en ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie van 16 mei 2019 betreffende de openbaarheid van bestuur bij de Brusselse instellingen kan de huurder op zijn vraag van de maatschappij-verhuurder alle informatie krijgen betreffende de berekeningswijze van de huurprijs, de bijdragen en de huurlasten.

Hij heeft bovendien - binnen de perken van de toegepaste reglementering - toegangsrecht tot zijn persoonlijk dossier op de zetel van de maatschappij-verhuurder. De huurder kan tegen betaling een afschrift krijgen van elk nuttig document.

### **Artikel 27bis**

De ondergetekenden geven de toestemming aan de maatschappij-verhuurder om van de bevoegde openbare diensten alle noodzakelijke gegevens te bekomen voor het nazicht van de elementen die dienen voor de berekening van de huurprijs alsook elk ander element betreffende hun huurderdossier.

## **VI EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST**

### **Artikel 28**

- §1. De huurder kan op elk ogenblik per aangetekende brief een einde maken aan de overeenkomst, mits een opzeggingstermijn van drie maanden die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand van de kennisgeving.
- §2. De maatschappij-verhuurder moet de opzeg die ze door middel van aangetekend schrijven verzendt, met redenen omkleden. Deze opzegtermijn neemt een aanvang op de eerste dag van de maand volgend op de maand van de kennisgeving.
- §3. Het contract eindigt mits de betekening van een opzeg van 6 maanden door de maatschappij-verhuurder wanneer de huurder of een lid van zijn gezin een gelegen onroerend goed bestemd als woning of gebruikt voor beroepsdoeleinden in België of in het buitenland, in volle eigendom, erfpacht of vruchtgebruik verwerft, behalve ingeval van afwijking toegekend door de maatschappij, overeenkomstig de wettelijke bepalingen die ter zake van toepassing zijn.
- §4. De overeenkomst wordt van rechtswege beëindigd in geval van overlijden van de overlevende huurder. In dit geval moet de woning uiterlijk binnen de drie maanden vrijgemaakt worden. Indien aan het einde van die termijn de woning leegstaat en er zich geen enkele rechthebbende heeft gemeld, kan de verhurende maatschappij vrijelijk over de goederen beschikken, mits naleving van de bepalingen van de bewaargeving zoals beschreven in de wet van 30 december 1975 betreffende goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting. De verhurende maatschappij kan eveneens de huurwaarborg in zijn voordeel laten vrijmaken ten belope van de bedragen die hem verschuldigd zijn, op eenzijdig verzoek, door de verhuurder of zijn advocaat ingediend bij de bevoegde rechter.

### **Artikel 28 bis**

Er wordt, door middel van een opzegtermijn van zes maanden, aan de huurovereenkomst van de huurder een einde gesteld wanneer vastgesteld is dat de erkenning als gehandicapte persoon van de huurder of een van de gezinsleden, beëindigd is.

De maatschappij-verhuurder betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

In dat geval wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar door de maatschappij-verhuurder aan de huurder voorgesteld.



### **Artikel 28 ter**

De huurovereenkomst van de huurder wordt eveneens middels een opzegtermijn van zes maanden beëindigd als de als gehandicapte erkende persoon die deel uitmaakt van het gezin overleden is of geen deel meer uitmaakt van de door de maatschappij-verhuurder gekende gezinssamenstelling.

De maatschappij-verhuurder betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

In dat geval wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar door de maatschappij-verhuurder aan de huurder voorgesteld.

### **Artikel 29**

Naast het gemeen recht kan de maatschappij-verhuurder, overeenkomstig artikel 3, laatste lid van het besluit van 26 september 1996 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, per gemotiveerde aangetekende brief haar beslissing mededelen om een einde te maken aan het huurcontract, mits een opzegging van zes maanden wanneer de huurder weigert een aangepaste woning te huren die voorzien is van een gelijkaardig comfort dan de woning die het voorwerp van het huidige huurcontract uitmaakt, gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 km en waarvan de huurprijs niet meer dan 15% hoger is dan de op dit ogenblik verschuldigde huurprijs en die het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorstel tot toewijzing in toepassing van artikel 7 van voornoemd besluit.

### **Artikel 30**

Gedurende de gehele duur van de opzeggingstermijn heeft de maatschappij-verhuurder het recht om de woning twee dagen per week a rato van twee opeenvolgende uren per dag vrij te laten bezoeken door kandidaat-huurders.

### **Artikel 31**

Gedurende de opzeggingstermijn komen de partijen de dag en het uur overeen waarop de contradictoire plaatsbeschrijving wordt opgesteld bij het verlaten van de woning. Deze plaatsbeschrijving wordt door de huurder of door zijn schriftelijk aangestelde vertegenwoordiger ondertekend.

Wanneer de partijen niet akkoord gaan over de dag en het uur waarop de plaatsbeschrijving moet opgesteld worden, wordt dit door de maatschappij-verhuurder bepaald en minstens acht dagen op voorhand aan de huurder per aangetekende brief meegedeeld.

### **Artikel 32**

De waarborg en de eventuele interesten worden aan de huurder, of ingeval van overlijden aan zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, bij het verstrijken van de overeenkomst, nadat hij zijn verplichtingen tegenover de maatschappij-verhuurder heeft vervuld, teruggegeven.

De terugbetaling van de waarborg brengt geenszins de verantwoordelijkheid van de maatschappij-verhuurder met zich mee.

Indien de huurder zijn verplichtingen niet heeft nageleefd, houdt de maatschappij-verhuurder de waarborg en de eventuele interesten geheel of gedeeltelijk in.

Wanneer de waarborg niet volstaat voor een volledige schadeloosstelling van de maatschappij-verhuurder, moet de huurder het supplement betalen.

## **VII. SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 33**

De wet met betrekking tot de huurcontracten is van toepassing op deze overeenkomst in die mate dat er niet van afgeweken wordt door de specifieke wetgeving en de reglementering van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en haar openbare vastgoedmaatschappijen, evenals door de bepalingen van deze overeenkomst, die hij niet verbiedt.

### **Artikel 34**

Een huishoudelijk reglement wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit. De huurder moet zich schikken naar de eventuele wijzigingen van of aanvullingen op dit reglement, die hem door de maatschappij-verhuurder worden meegedeeld. De bepalingen van dit huishoudelijk reglement die met de voor de verhuring van een woning voor bescheiden inkomens toepasselijke reglementering en met deze overeenkomst in tegenspraak zijn, worden beschouwd als onbestaand.

**Artikel 35**

Noch de maatschappij-verhuurder, noch de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zijn bevoegd om als scheidsrechter op te treden bij buurgeschillen.

**Artikel 36**

Bij het contract van bepaalde duur dat op ..... (dag/maand/jaar) tussen de partijen werd gesloten en op .....(dag/maand/jaar) in werking trad, werd een energieprestatiecertificaat (EPB) ingesloten voor de in artikel 1 van onderhavig contract vermelde woning. Dat certificaat is een bijlage bij onderhavig contract.

Opgemaakt in zoveel originelen (aantal = ..... ) als er partijen zijn die een onderscheiden belang hebben, waarbij een bijkomend exemplaar bestemd voor de registratie.

Elk origineel moet vermelden hoeveel originelen er werden opgemaakt.

Op ..... (dag/maand/jaar)

Voor de maatschappij-verhuurder,

De huurder,

(handtekeningen)

Naam van de ondertekenaars  
(Hoofdletters of stempel)

Naam van de ondertekenaars  
(Hoofdletters)