

LOGO VERHUURDER

LOGO HUURDER

HUUROVEREENKOMST JEUGDLOKAAL

DE PARTIJEN¹

Tussen

[Alle gegevens van de verhuurder]

hierna **de “Verhuurder”** genoemd

en

Mogelijkheid 1: NATUURLIJKE PERSONEN in naam van Feitelijke Vereniging of in eigen naam)²

de **Feitelijke vereniging** [Naam van jouw groep], met [afdelingsnummer] aangesloten bij [koepel]

Vertegenwoordigd door de leidinggevendenden van de vereniging³

Naam en voornaam:

Geboortedatum:

Plaats van geboorte:

Adres van de feitelijke vereniging

Straat..... Straatnr.....

Postcode: Gemeente:.....

Telefoon: / GSM..... ⁴

Adres leidinggevend persoon:

Straat..... Straatnr.....

Postcode: Gemeente:.....

¹ In dit deel bespreek je wie de overeenkomst aangaat

- Zijn de Partijen natuurlijke of rechtspersonen?
- Door wie worden de rechtspersonen vertegenwoordigd?
- Wat is het ondernemingsnummer?

² Als je als feitelijke vereniging een huurovereenkomst afsluit, nemen een of meerdere leden de verantwoordelijkheid op zich, maar dat houdt een persoonlijk risico in voor hen. Als de jeugdvereniging voor een langere termijn wil huren, kan de oprichting van een vzw interessanter zijn, zeker als er een groot verloop is in je leidings- of bestuursploeg.

³ Je kan ook kiezen om andere functierollen de overeenkomst te laten tekenen. Het is belangrijk dat deze functie in je groep steeds aanwezig blijft. Zo blijft de overeenkomst verwijzen naar je opvolgers wanneer je eigen engagement stopt. Let op: vertegenwoordigers moeten effectief gemachtigd zijn om de organisatie te vertegenwoordigen. Als je als feitelijke vereniging een huurovereenkomst afsluit, nemen een of meerdere leden de verantwoordelijkheid op zich, maar dat houdt een persoonlijk risico in voor hen. Als de jeugdvereniging voor een langere termijn wil huren, kan de oprichting van een vzw interessanter zijn, zeker als er een groot verloop is in je leidings- of bestuursploeg.

⁴ Het is verplicht deze gegevens in te vullen: Naam en voornaam, plaats en datum van geboorte, adres, telefoon of gsm-nummer

LOGO VERHUURDER

LOGO HUURDER

Telefoon: / GSM..... ⁵

aangesloten bij [koepel];

Bij wijziging van de vertegenwoordiging wordt de nieuwe contactpersoon onmiddellijk, met hogervermelde gegevens, doorgegeven aan de Verhuurder.

De functierollen van [naam van jouw groep] kunnen door de Verhuurder op vertoon van dit contract steeds bij het nationaal secretariaat van je koepelorganisatie opgevraagd worden.

hierna **de “Huurder”** genoemd

Beide Partijen worden hierna gezamenlijk aangeduid als **de “Partijen”**.

Wordt overeengekomen wat volgt

Mogelijkheid 2: RECHTSPERSONEN (in naam van vb. VZW)

de **rechtspersoon** [Maatschappelijke naam vzw]; met ondernemingsnummer [ondernemingsnummer] ⁶;

Maatschappelijke zetel van de rechtspersoon

Straat..... Straatnr.....

Postcode: Gemeente:.....

Telefoon: / GSM..... ⁷

Website:.....

Rechtbank van de zetel van de rechtspersoon

.....

aangesloten bij [koepel];

hierna **de “Huurder”** genoemd

⁵ Het is verplicht deze gegevens in te vullen: Naam en voornaam, plaats en datum van geboorte, adres, telefoon of gsm-nummer

⁶ Elke rechtspersoon heeft een ondernemingsnummer, dat wordt automatisch verkregen bij inschrijving in het KBO. Je bent verplicht om het ondernemingsnummer te vermelden op alle akten uitgaande van de vzw.

⁷ Als vzw ben je verplicht om op al je akten, facturen, aankondigingen, bekendmakingen, brieven, orders, websites en andere stukken, ook die in elektronische vorm, de naam van je vzw te vermelden. Vlak ervoor of erna vermeld je de woorden "vereniging zonder winstoogmerk" of de afkorting "vzw", samen met volgende gegevens: - de nauwkeurige aanduiding van de zetel van de rechtspersoon, - het ondernemingsnummer, - het woord "rechtspersonenregister" of de afkorting "RPR", met vermelding van de rechtbank van de zetel van de rechtspersoon, en - het e-mailadres en de website van de rechtspersoon als jullie dat hebben.

LOGO VERHUURDER

LOGO HUURDER

Beide Partijen worden hierna gezamenlijk aangeduid als **de “Partijen”**.

Wordt overeengekomen wat volgt

Beschrijving van het GEHURDE goed⁸

Een perceel grond, en de zich erop bevindende constructies, zijnde ..., gelegen te ... volgens titel en thans bij het kadaster bekend onder ... en met een oppervlakte van ... m².

Een beschrijving per onderdeel: ...⁹

Hierna “**het Goed**” genoemd

OORSPRONG VAN EIGENDOM¹⁰

Voorschreven goed hoort de Verhuurder toe in [volle eigendom | vruchtgebruik | erfpacht | opstal] om het te hebben verkregen van ... bij akte, verleden voor notaris ... te ... op ..., overgeschreven op het hypotheekkantoor te ..., op ..., boek ..., nummer ...

ARTIKEL 1 - VOORWERP¹¹

De Verhuurder geeft het hierboven beschreven goed overeenkomstig artikelen 1708 tot 1762 bis van het Burgerlijk Wetboek in huur aan de Huurder, die aanvaardt, onder de hierna vermelde lasten en voorwaarden.

ARTIKEL 2 – DUUR

Deze overeenkomst start op

Mogelijkheid 1: de huur wordt afgesloten voor onbepaalde duur.

- Deze optie lijkt bijzonder voordelig want ze heeft als voordeel dat er na afsluiten van de overeenkomst geen rekening meer moet gehouden worden met een eindtermijn in functie waarvan je opnieuw moet onderhandelen.
- Toch heeft de onbepaalde duur ook een belangrijk nadeel. Namelijk dat de overeenkomst steeds kan stopgezet worden en daardoor de zekerheid over je gebruik dus steeds hard afhangt van de opzegtermijn die je bepaalt.
- Je bent theoretisch gezien maar zeker van je gebruik voor de duur van de opzegperiode.
- Deze overeenkomst kan toch in enkele gevallen voldoende zekerheid bieden wanneer ze gecombineerd wordt met een lening van geld voor werken te doen. (zie Art. 6 lid 8)
- Er is een opzegtermijn af te spreken met de Verhuurder. Zo niet, zal de wettelijke opzegtermijn van 1 maand gehanteerd worden. Een opzegtermijn van drie jaar biedt de groep voldoende de tijd op een ander lokaal te zoeken.

⁸ In dit deel beschrijf je het gehuurde goed zo gedetailleerd mogelijk.

- Enkel grond of ook gebouwen?
- Wat is het adres?
- Kadastergegevens
- Oppervlakte
- Bestaat er een opmetingsplan? Dan vermeld je dat plan hier.

⁹ Beschrijf duidelijk welke delen je huurt en welke niet. Als je ook inboedel boedel huurt, is het nuttig die ook te beschrijven.

¹⁰ Je bespreekt hier kort de hoedanigheid van de Verhuurder met betrekking tot het in huur gegeven goed. Is die zelf eigenaar, erpachter, opstalhouder of vruchthuuder? En verwijst naar de contracten/ akten die deze hoedanigheid bewijzen.

¹¹ In het eerste artikel verklaart je dat deze akte over een huur gaat, en dat die door de ene partij verleend wordt en door de andere aanvaard.

LOGO VERHUURDER

LOGO HUURDER

De huur wordt toegestaan en aanvaard voor onbepaalde duur en zal bij opzegging door de Verhuurder eindigen [x] jaar na opzegging van de overeenkomst bij aangetekend schrijven.

Bij opzegging door de Huurder zal de overeenkomst eindigen onmiddellijk na opzegging bij aangetekend schrijven, mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van 1 maand.

De Partijen kunnen op elk ogenblik in onderling akkoord de huur onmiddellijk beëindigen.

Mogelijkheid 2: De huur wordt afgesloten voor een bepaalde duur en stopt sowieso op de einddatum

- Deze optie heeft als voordeel dat je voor een vastgelegde periode zeker bent van het gebruik.
- Deze optie heeft als nadeel dat je de einddatum van je overeenkomst in het oog moet houden. Je zal immers opnieuw moeten onderhandelen voor een nieuwe overeenkomst.

Behoudens in de gevallen van vervroegde beëindiging zoals voorzien in deze overeenkomst, wordt de huur verleend en aanvaard voor een termijn van [x] jaar, om te eindigen op

De Partijen kunnen op elk ogenblik in onderling akkoord de huur onmiddellijk beëindigen.

Mogelijkheid 3: De huur wordt afgesloten voor een bepaalde duur, maar de overeenkomst zal zichzelf stilzwijgend en automatisch verlengen.

- Deze optie is in vele gevallen voor beide Partijen de beste optie.
- De Verhuurder kan na de afgesproken termijn de overeenkomst stopzetten wanneer hij de opzeg op tijd geeft.
- De Huurder is zeker van zijn gebruiksrecht voor de afgesproken periode en behoudt die zekerheid van zodra de termijn voor opzeg verstreken is.
- In geval van wantoestanden blijft het mogelijk om de overeenkomst sneller te ontbinden.
- Kan telkens voor maximaal 9 jaar afgesloten worden.

Behoudens in de gevallen van vervroegde beëindiging zoals voorzien in deze overeenkomst, wordt de huur verleend en aanvaard voor een termijn van [x] jaar, om te eindigen op

Tenzij een van de Partijen ten laatste 5 jaar voor het verstrijken van de termijn, via aangetekend schrijven, diens wil om het contract stop te zetten kenbaar maakt, vindt een automatische verlenging van de huur plaats en dit voor eenzelfde termijn en onder dezelfde voorwaarden en modaliteiten, zoals bedoeld in deze overeenkomst, tenzij hierna anders bepaald.

De Partijen kunnen op elk ogenblik in onderling akkoord de huurovereenkomst onmiddellijk beëindigen.

Mogelijkheid 4: De huur wordt afgesloten voor een periode langer dan 9 jaar duur en stopt sowieso op de einddatum.

- Je hebt meer zekerheid, aangezien je voor een langere tijd gebruik kan maken van het Goed.
- Deze optie heeft als voordeel dat je voor een vastgelegde periode zeker bent van het gebruik.
- Deze optie heeft als nadeel dat je de einddatum van je overeenkomst in het oog moet houden. Je zal immers opnieuw moeten onderhandelen voor een nieuwe overeenkomst.

LOGO VERHUURDER

LOGO HUURDER

- Deze optie heeft als verplichting dat deze bij de NOTARIS zal verleden moeten worden. Hieraan is eveneens een kostprijs verbonden.

Behoudens in de gevallen van vervroegde beëindiging zoals voorzien in deze overeenkomst, wordt de huur verleend en aanvaard voor een termijn van [x] jaar, om te eindigen op

De Partijen kunnen op elk ogenblik in onderling akkoord de huur onmiddellijk beëindigen.

ARTIKEL 3 - HUURPRIJS / BELASTINGEN, BIJDAGEN EN LASTEN¹²

Mogelijkheid 1: DE BASISHUURPRIJS WORDT GEÏNDEXEERD

- Deze optie is de minst interessante voor de Huurder. Verhuurders mogen dit wel eenzijdig opnemen in het contract.
- Indien de Verhuurder de indexatie per se wil opnemen, kan men wel andere modaliteiten in de plaats onderhandelen.

De basishuurprijs bedraagt (x) euro per maand. De huurprijs zal worden betaald door overschrijving op rekeningnummer (xx) op naam van (x) vóór de tiende van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft.

De indexering kan ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de

huurovereenkomst, volgens de formule:

(basishuurprijs X nieuw indexcijfer) / aanvangsindexcijfer

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de maand van aanvang van de huurovereenkomst. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de aanvang van de huurovereenkomst.

De indexering is slechts van toepassing op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot één jaar voorafgaand aan die van het verzoek.

Mogelijkheid 2: DE BASISHUURPRIJS WORDT NIET GEÏNDEXEERD

- Meest aangewezen optie in het belang van de Huurder.
- Een Verhuurder kan ook hier vragen om de huurprijs te indexeren, echter hoeft de Huurder hier niet op in te gaan.

De basishuurprijs bedraagt (x) euro per maand. De huurprijs zal worden betaald door overschrijving op rekeningnummer (xx) op naam van (x) vóór de tiende van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft.

Mogelijkheid 3: DE BASISHUURPRIJS KAN GEÏNDEXEERD WORDEN NAAR GELANG DE SITUATIE

- Situatie op de 'markt'

¹² Een huurovereenkomst is een overeenkomst tegen betaling. Ook is via de huurwetgeving duidelijk vastgelegd aan welke rechten en plichten zowel de Verhuurders als de Huurder moet voldoen en onder welke voorwaarden een contract afgesloten kan worden.

LOGO VERHUURDER

LOGO HUURDER

→ **Navolging huurreglement**

→ **Hier dienen zeer goede afspraken en voorwaarden opgesteld te worden, die de belangen en rechten van de Partijen beschermen.**

De basishuurprijs bedraagt (x) euro per maand. De huurprijs zal worden betaald door overschrijving op rekeningnummer (xx) op naam van (x) vóór de tiende van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft.

De indexering kan ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de

huurovereenkomst, volgens de formule: *(basishuurprijs X nieuw indexcijfer) / aanvangsindexcijfer*; en enkel onder minstens één van volgende voorwaarden:

- De huurprijsindex kende een stijging of daling van ten minste (x)%.
- Er werden ingrijpende energetische werken uitgevoerd, die de EPC-NR terugbracht naar minstens categorie 'B'. Indien dit het geval is, zal het EPC-rapport, opgemaakt na de werken, toegevoegd worden aan het contract ter staving van de bereikte doelstelling.
- ...

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de aanvang van de huurovereenkomst. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de aanvang van de huurovereenkomst.

De indexering is slechts van toepassing op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot 1 jaar voorafgaand aan die van het verzoek.

De Verhuurder neemt de betaling van de onroerende voorheffing voor diens rekening.¹³

ARTIKEL 4 - STAAT VAN HET GOED

Het Goed wordt in huur gegeven in de staat [waarin het zich thans bevindt | waarin het zich thans bevindt en welke gekend is door de Huurder die verklaart het te hebben bezichtigd en geen zichtbare te hebben vastgesteld¹⁴ | welke gekend is door de Huurder die verklaart het te hebben bezichtigd en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld | zoals beschreven in bijlage 1 van deze overeenkomst] .

Een omstandige tegensprekelijke schriftelijke plaatsbeschrijving van de staat van het Goed bij de start van de huur wordt verplicht door Huurder en Verhuurder samen opgemaakt ten laatste binnen de eerste maand waarin de Huurder over het Goed kan beschikken. Kiezen Huurder en Verhuurder voor een expert dan worden de kosten hiervan elk voor de helft door Huurder en Verhuurder gedragen.

¹³ Jeugdlokalen zijn vrijgesteld voor de onroerende voorheffing! Krijg je toch een aanslagbiljet contacteer dan je koepel.

¹⁴ Hou ermee rekening dat de verhuurder vrijwaring is verschuldigd aan de huurder voor alle gebreken van het verhuurde goed, die het gebruik daarvan verhinderen, ook al mocht de verhuurder die bij het aangaan van de huur niet hebben gekend. Als door die gebreken enig verlies voor de huurder ontstaat, is de verhuurder verplicht de huurder daarvoor schadeloos te stellen. (Art. 1721 BW)

LOGO VERHUURDER

LOGO HUURDER

Naam van expert:

Totale kosten verbonden aan de plaatsbeschrijving:

ARTIKEL 5 – BESTEMMING VAN HET GOED

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend dienen tot uitbating van een jeugdlokaal voor de feitelijke vereniging [naam van de groep] of voor de rechtspersoon [naam van de vzw]¹⁵.

- In het kader van de uitbating van dit jeugdlokaal kan de huurder alle activiteiten uitvoeren die bijdragen tot dit doel. Niet limitatief in volgende lijst opgenomen:
- Verhuur aan andere (jeugd)verenigingen voor het organiseren van meerdaagse weekends en kampen.
- Verhuur aan particulieren voor het organiseren van evenementen in familiale of openbare context.
- Het organiseren van eigen evenementen en activiteiten voor de eigen leden.
- Het organiseren van evenementen die openstaan voor derden.

De Huurder verbindt er zich toe het gehuurde goed enkel voor deze bestemming te gebruiken.

Het in gebreke blijven van de Huurder om de in deze bepaling vermelde bestemming van het gehuurde goed te eerbiedigen, dient te worden beschouwd als een ernstige wanprestatie waarvoor de Verhuurder de ontbinding van de overeenkomst kan vorderen voor de rechtbank, onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.

ARTIKEL 6 - BEHOUD, BEWARING EN ONDERHOUD

De Huurder dient als een goede huisvader te zorgen voor de bewaring en het behoud van het gehuurde goed.

De Huurder is gehouden tot uitvoering van de onderhoudswerken en herstellingen die overeenkomstig artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van de Huurder zijn.

De Huurder is tevens gehouden tot herstel van alle schade aan het gehuurde goed veroorzaakt door diens eigen fout of door personen en zaken waarvoor hij dient in te staan.

De gewone kosten tot bewaring, behoud en onderhoud van het uitgeleende goed zijn voor rekening van de Huurder.

De Huurder dient daarnaast, op straffe van aansprakelijkheid, de Verhuurder te wijzen op de noodzaak om welbepaalde dringende buitengewone kosten te doen.

De buitengewone kosten vallen ten laste van de Verhuurder. Heeft de Huurder de buitengewone kosten gedragen, dan kan hij deze kosten verhalen op de Verhuurder.

→ Ingeval van huur van bepaalde duur:

¹⁵ verwijder hetgeen niet van toepassing is.

Met opmerkingen [1]:

Indien rechtspersoon (ipv natuurlijk persoon) optie rechtspersoon toevoegen?

Met opmerkingen [2]:

Toevoegen bijlage woninghuurcodex?
<https://www.vlaanderen.be/Publication/17687>
Pag. 81 - 83

Met opmerkingen [3]:

Opgelet, het Vlaams Woninghuurdecreet is van toepassing op alle woninghuurcontracten, niet op contracten van gewone huur. Je kan de indicatieve lijst uit de brochure inderdaad wel gebruiken om de herstellingen ten laste van de huurder te verduidelijken.

LOGO VERHUURDER

LOGO HUURDER

De Partijen kunnen overeenkomen dat de buitengewone kosten voor werken toch (deels) door de Huurder gedragen worden. Bij beëindiging van de huurovereenkomst is slechts een vergoeding van de werkelijke kosten van de werken vereist, die in onderling overleg ook afgetrokken kan worden van de huur.

Elke keer zo'n regeling getroffen wordt, wordt deze op voorhand schriftelijk opgemaakt en ondertekend door beide Partijen. De overeenkomst bevat minimaal een omschrijving van de geplande werken, de kostprijs, de bestemming van de werken bij het einde van de huurovereenkomst, wat er wordt terugbetaald hetzij telkens per aangeleverde factuur aan de Verhuurder, hetzij een forfait bedrag en de manier waarop een terugbetaling van de Verhuurder naar de Huurder wordt verwezenlijkt.

ARTIKEL 7 - TERUGGAVE

De Huurder geeft het Goed op het einde van de huurdersovereenkomst terug in de staat waarin die het heeft ontvangen volgens de plaatsbeschrijving, met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door overmacht of ouderdom.

Het gehuurde goed dient te worden teruggegeven in dezelfde staat als deze blijken uit bijlage 1 van deze overeenkomst, behoudens de waardevermindering ten gevolge van ouderdom, sleet en normaal gebruik ervan.

→ Ingeval van huur van bepaalde duur:

De teruggave van het gehuurde goed dient te geschieden op de einddatum bepaald in artikel 2 van deze overeenkomst.

→ In geval van huur van onbepaalde duur

De teruggave van het gehuurde goed dient te geschieden op de datum van het verstrijken van de opzeggingstermijn van deze overeenkomst.

ARTIKEL 8 - OVERMACHT

De Huurder is niet aansprakelijk voor gevallen van overmacht.

ARTIKEL 9 - VERZEKERING

De Huurder verbindt er zich toe een verzekering 'alle risico's' te nemen voor het gehuurde goed.

De Huurder zal voor de gehele duur van de overeenkomst een brandverzekering afsluiten die diens aansprakelijkheid als Huurder dekt, inclusief brand- en waterschade aan burens. Ook de Verhuurder zal diens eigen aansprakelijkheid dekken, eveneens inclusief brand- en waterschade en schade aan derden.

Beide Partijen voegen een kopie van de verzekeringspolis toe aan de huurdersovereenkomst.

ARTIKEL 10 - REGISTRATIE

De Verhuurder staat in voor de registratie en de hiermee eventueel verbonden kosten. De registratie van dit huurcontract dient te gebeuren binnen de maximaal binnen 4 maanden na ondertekening of op kortere termijn indien contractueel afgesproken. Ook de plaatsbeschrijving zal door de Verhuurder ter registratie worden aangeboden. Na registratie bezorgt de Verhuurder een kopie van het geregistreerd huurcontract aan de Huurder.

Met opmerkingen [4]:

In detail nakijken aub, ik heb dit zelf geschreven. Het vat wel samen wat ik er mee bedoel, maar ik weet niet hoe sluitend dit is.

Met opmerkingen [5]:

Kan nuttig zijn bij huur van onbepaalde duur. Bij contracten van bepaalde duur iets inzetten dat de gegenereerde meerwaarde wordt terugbetaald.

Met opmerkingen [6]:

Je bent vrij om contractueel afspraken te maken over de kosten. Ik zou opletten met dit te verwoorden als een renteloze lening aangezien dat een ander juridisch concept is. Maak concrete afspraken over de aard en omvang van de werken in de schriftelijke overeenkomst.

Met opmerkingen [7]:

Waarom maak je de opeisbaarheid van het bedrag van de werken beperkt in de tijd? Ofwel kies je om de werkelijke kost op basis van de facturen terug te betalen, ofwel een forfait. De waarde op het moment van de beëindiging van de huurovereenkomst bepalen lijkt ingewikkeld. Je kan de kosten van de werken ook in onderling overleg aftrekken van de huurprijs.

Met opmerkingen [8]:

Moet dit er expliciet in? Zetten we de ontlener dan niet vast? Dekt de zin hierboven niet de lading?

Met opmerkingen [9]:

Het zal volgens mij inderdaad 1 van de 2 opties moeten zijn. Maar misschien moeten we dan duidelijk maken dat ze de keuze hebben? Of kiezen wij wat de beste optie zou zijn?

Met opmerkingen [10]:

De eigenaar MOET dacht ik een brandverzekering afsluiten (waar waterschade en schade door inbraak volgens mij altijd in zit). Dit dekt schade aan de infrastructuur zelf. De ontlener KAN (maar is aangeraden) een brandverzekering afsluiten. Dit dekt dan schade aan de inboedel.

Met opmerkingen [11]:

Een brandverzekering is alleen verplicht voor wie (een deel van) een pand huurt dat bestemd is voor bewoning in Vlaanderen of Wallonië. Het wordt wel vaak contractueel verplicht voor andere huurders en dat is ook aan te raden. Als huurder ben je immers aansprakelijk voor brandschade, tenzij je kan bewijzen dat de brand buiten jouw schuld is ontstaan. (Concreet: door toeval, overmacht of een gebrek aan het gebouw, of dat de brand van een naburig huis is overgeslagen) Zorg zeker dat je als huurder een brandverzekering hebt voor het gebouw, tenzij de eigenaar in zijn of haar eigen brandverzekering 'afstand van verhaal doet'. Dat betekent dat hij of zij in geval van schade door brand de kosten niet zal doorrekenen aan de gebruikers. Check zeker of die 'afstand van verhaal'...

Met opmerkingen [12]:

Dit kan een contractuele afspraak zijn, wettelijk rust de verplichting op de huurder of verhuurder.

Met opmerkingen [13]:

Kan een contractuele afspraak zijn, wettelijk moet het binnen 4 maanden na ondertekening.

LOGO VERHUURDER

LOGO HUURDER

ARTIKEL 11 - WAARBORG¹⁶

Indien Huurder en Verhuurder overeenkomen dat de Huurder ter zekerstelling van zijn contractuele huurdersverplichtingen een huurwaarborg stelt, dan bedraagt deze maximaal drie maanden huur (in beginsel zonder kosten en lasten). Partijen komen in casu overeen dat een huurwaarborg ten bedrage van € wordt gesteld, overeenstemmend met maand huur.

De Huurder beschikt over het eenzijdig keuzerecht om deze huurwaarborg op te stellen.

→ Mogelijkheid 1: Huurwaarborg bij de bank

De Huurder stort het overeengekomen huurwaarborgbedrag op een afzonderlijke huurwaarborgrekening op zijn naam, bij een financiële instelling. De interest wordt vanaf de betaling gekapitaliseerd. De Huurder brengt de Verhuurder via het neutraal bankwaarborgformulier op de hoogte. De Verhuurder begeeft zich naar de bank om dit eveneens te ondertekenen. Het betreft dan een geblokkeerde huurwaarborg.

→ Mogelijkheid 2: Borgstelling door een 'Derde' natuurlijk- of rechtspersoon (vb. Lokaal bestuur)

Mits het akkoord van de Verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijk persoon of rechtspersoon, en dit eveneens beperkt tot een bedrag van drie maanden huur. In dit geval wordt de naam van de borgsteller evenals zijn identificatiegegevens uitdrukkelijk opgenomen in deze overeenkomst en tekent de borgsteller mee voor akkoord. Deze borgstelling geldt nu het een waarborgstelling betreft voor de gehele duur van de huurovereenkomst met inbegrip van de gebeurlijke driejaarlijkse verlengingen.

ARTIKEL 12 - HOOFDELIJKHEID

De huurders zijn gezamenlijk gehouden¹⁷ voor het gehuurde goed ten aanzien van de Verhuurder of zijn rechtsopvolgers.

ARTIKEL 13 – GEDEELTELIJKE NIETIGHEID

De nietigheid van één van de bepalingen van deze overeenkomst heeft geenszins de nietigheid van de volledige overeenkomst tot gevolg.

ARTIKEL 14 – TOEPASSELIJKE WETGEVING

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst wordt geregeld, gelden de bepalingen van het Nieuw Burgerlijk Wetboek.

¹⁶ Het is niet verplicht een waarborg te betalen. Je mag dit dus ook weghalen. Wil de Verhuurder toch een zekerheid in de vorm van een waarborg, ga dan in overleg over een realistisch bedrag.

¹⁷ Standaard zijn huurders gezamenlijk gehouden t.o.v. de verhuurder. Dat wil zeggen dat ze elk maar voor hun deel gehouden zijn en de verhuurder hen dus maar voor dat deel kan aanspreken. Bij hoofdelijke aansprakelijkheid is elke medehuurder gehouden om de hele verplichting uit de huurovereenkomst na te komen. Als verhuurder kan je dan de bijv. de volledige huur van 1 medehuurder vorderen. Deze clausule heeft vooral grote gevolgen in het geval de jeugdvereniging een feitelijke vereniging is, dus zonder rechtspersoonlijkheid, aangezien dan alle leden persoonlijk gehouden kunnen worden voor de hele huur.

Met opmerkingen [14]:
Beperken in mogelijkheden of juist veel mogelijkheden geven?

Met opmerkingen [15]:
Nogal vroeg om naar het nieuwe BW te verwijzen aangezien de commissie voor de hervorming van de bijzondere overeenkomsten nog niet geland is en de invoering van het nieuwe boek 7 dus nog niet gepland

LOGO VERHUURDER

LOGO HUURDER

Bepalingen van deze overeenkomst die in strijd zouden kunnen zijn met dwingende wetsbepalingen of met bepalingen van openbare orde, zullen voor niet-geschreven worden gehouden, maar tasten de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan.

ARTIKEL 15 - GESCHILLENBESLECHTING

Alle geschillen, waartoe deze overeenkomst aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank van de plaats waar het in huur gegeven goed is gelegen. |

STEDENBOUW¹⁸

→ de notaris zal dit deel voor jullie opmaken.

BODEM¹⁹

→ de notaris zal dit deel voor jullie opmaken.

FISCALITEIT²⁰

→ de notaris zal dit deel voor jullie opmaken.

SLOTVERKLARINGEN²¹

→ de notaris zal dit deel voor jullie opmaken.

Waarvan akte,

Verleden te ..., op datum als voormeld.

Na integrale voorlezing van deze akte en toelichting, hebben de Partijen, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, met Mij, notaris, deze akte ondertekend.²²

...

Handtekening notaris ...

Notaris ... |

...

Handtekening Verhuurder ...

¹⁸ Deze verwijzing of opname is niet nodig wanneer er een huurcontract wordt afgesloten met een maximale duur van negen jaar.

¹⁹ Deze verwijzing of opname is niet nodig wanneer er een huurcontract wordt afgesloten met een maximale duur van negen jaar.

²⁰ Deze verwijzing of opname is niet nodig wanneer er een huurcontract wordt afgesloten met een maximale duur van negen jaar.

²¹ Deze verwijzing of opname is niet nodig wanneer er een huurcontract wordt afgesloten met een maximale duur van negen jaar.

²² Deze verwijzing of opname is niet nodig wanneer er een huurcontract wordt afgesloten met een maximale duur van negen jaar.

Met opmerkingen [16]:

Vrederechter ? Moeten we aanzet doen of laten we dit bewust open?

Met opmerkingen [17]:

De vrederechter zal inderdaad bevoegd zijn.

Met opmerkingen [18]:

Wel nodig bij authentieke akte(vb. bij langer dan 9 jaar)

LOGO VERHUURDER

Verhuurder ...

...

Handtekening Huurder ...

Huurder ...

LOGO HUURDER

