

# MyRent

---

## Inhoudsopgave

|      |   |   |
|------|---|---|
| 1.   | De verschillende soorten contracten: .....        | 2 |
| 1.1. | Huurcontract .....                                | 2 |
| 1.2. | Plaatsbeschrijving .....                          | 2 |
| 1.3. | Addendum .....                                    | 2 |
| 1.4. | Onderhuur .....                                   | 2 |
| 1.5. | Overdracht (van huur) .....                       | 2 |
| 1.6. | Ontbinding (opzegging) .....                      | 2 |
| 2.   | De verschillende bestemmingen van het goed: ..... | 3 |
| 2.1. | Bewoning .....                                    | 3 |
| 2.2. | Gemengde huur .....                               | 3 |
| 2.3. | Huur hogeschool en universiteiten .....           | 3 |
| 2.4. | Handelshuur .....                                 | 3 |
| 2.5. | Huurcontract van gemeen recht .....               | 4 |
| 2.6. | Huur met bijzondere regeling .....                | 4 |
| 2.7. | (Land)pacht .....                                 | 4 |
| 2.8. | Jacht- en vispacht .....                          | 4 |
| 3.   | Duur van het huurcontract: .....                  | 4 |
| 4.   | Kosten (lasten): .....                            | 5 |

## 1. De verschillende soorten contracten:

### 1.1. Huurcontract

Bij een huurcontract verbindt een van de partijen (de verhuurder, in de meeste gevallen de eigenaar) zich ertoe om de andere partij (de huurder) het genot van een onroerend goed te laten hebben. In ruil betaalt de huurder een huurprijs aan de verhuurder.

### 1.2. Plaatsbeschrijving

De plaatsbeschrijving is een omstandige, gedetailleerde schriftelijke vaststelling van de feitelijke staat van de woning en haar uitrusting bij de aanvang van de huur.

### 1.3. Addendum

Een addendum van een contract is een aanvullende overeenkomst bij het oorspronkelijk contract die door de partijen ondertekend wordt. Het addendum vervolledigt of wijzigt de clausules van het oorspronkelijk contract.

### 1.4. Onderhuur

De onderhuur is een overeenkomst waarbij de huurder een deel of het geheel van het goed dat hij huurt, verhuurt aan een andere persoon (de onderhuurder). De hoofdhuurder blijft huurder ten opzichte van de hoofdverhuurder.

### 1.5. Overdracht (van huur)

Bij een overdracht van huur draagt de huurder zijn huurcontract over aan een andere persoon (de overnemer), die de nieuwe huurder wordt.

### 1.6. Ontbinding (opzegging)

De opzegging beëindigt voortijdig het huurcontract dat tussen de verhuurder (eigenaar) en de huurder afgesloten is.

**Opgelet:** de opzegging is niet hetzelfde als de niet-wederinhuring. De niet-wederinhuring vindt plaats op het einde van de huur, wanneer de huurder aan de verhuurder laat weten dat hij de huur niet wil hernieuwen.

## 2. De verschillende bestemmingen van het goed:

### 2.1. Bewoning

Een huurcontract voor een onroerend goed dat **uitsluitend** bestemd is voor huisvesting. Het is niet vereist dat de huurder zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de gehuurde woning.

Deze huurcontracten en de bijbehorende documenten (plaatsbeschrijving, wettelijke bijlagen, addendum enz.) kunnen gratis geregistreerd worden.

Een **plaatsbeschrijving** kan gratis geregistreerd worden, ook als ze niet samen met het huurcontract aangeboden wordt. Er moet dan wel aangetoond worden dat ze bij een gratis geregistreerd huurcontract hoort. Daarvoor raden we aan om het registratierelaas van het huurcontract op de plaatsbeschrijving te vermelden. Ook de bijlagen die bij de huurcontracten gevoegd zijn op het ogenblik van de aanbieding ter registratie worden gratis geregistreerd op voorwaarde dat er in het huurcontract naar die bijlagen verwezen wordt.

De documenten die bij het huurcontract te voegen zijn volgens de bepalingen van de Woninghuurwet (de **wettelijke bijlagen**, dat wil zeggen de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn, zie het koninklijk besluit van 08/07/1997 en het koninklijk besluit van 04/05/2007) worden gratis geregistreerd op voorwaarde dat ze als bijlage bij het huurcontract zitten wanneer dat ter registratie aangeboden wordt. In het huurcontract hoeft niet noodzakelijk naar die bijlagen verwezen te worden.

De registratie van **andere bijlagen**, zoals inventarissen, is gratis op voorwaarde dat ze samen met het huurcontract aangeboden worden en dat er in het huurcontract expliciet naar verwezen wordt.

Als de wettelijke bijlagen en andere bijlagen na de registratie van het huurcontract aangeboden worden, is het algemeen vast recht van 50 euro voor elke bijlage verschuldigd.

### 2.2. Gemengde huur

Huurcontract voor een onroerend goed dat voor een gemengde bestemming verhuurd wordt, bijvoorbeeld een huis met winkel, een huis met kantoor voor beroepsdoeleinden ...

Deze huurcontracten worden geregistreerd tegen het evenredig registratierecht van 0,20%.

### 2.3. Huur hogeschool en universiteiten

Huurcontract waarbij een universiteit of hogeschool een studentenkamer verhuurt.

Deze huurcontracten worden gratis geregistreerd.

### 2.4. Handelshuur

De handelshuur is een huurcontract voor een onroerend goed dat door de huurder hoofdzakelijk gebruikt wordt voor een kleinhandel of voor een activiteit als ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek.

Een handelshuurcontract wordt geregistreerd tegen het evenredig registratierecht van 0,20%.

## 2.5. Huurcontract van gemeen recht

Een huurcontract van gemeen recht valt niet onder een van de specifieke huurcontracten (huurcontracten voor huisvesting, handelshuur en pacht).

Voor de toepassing MyRent wordt een huurcontract van gemeen recht beschouwd als een huurcontract voor een onroerend goed dat:

- niet uitsluitend bestemd is voor bewoning
- niet in hoofdzaak dient voor het drijven van een kleinhandel of voor de activiteit van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek
- niet hoofdzakelijk gebruikt wordt in een landbouwbedrijf

Onder deze categorie vallen huurcontracten voor onroerende goederen zoals:

- kantoorgebouwen
- gronden en/of bedrijfsgebouwen
- magazijnen
- kantoren voor vrije beroepen
- garages

Deze huurcontracten worden geregistreerd tegen het evenredig registratierecht van 0,20%.

## 2.6. Huur met bijzondere regeling

Een huur met bijzondere regeling is een huurcontract toegestaan aan de staat en aan bepaalde publiekrechtelijke rechtspersonen (artikel 161, 1° W. Reg.).

## 2.7. (Land)pacht

De pacht is een huurcontract voor een onroerend goed dat de pachter hoofdzakelijk gebruikt in zijn landbouwbedrijf, met uitsluiting van de bosbouw.

Onder landbouwbedrijf wordt de exploitatie van onroerende goederen verstaan om landbouwproducten voort te brengen die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop.

Deze huurcontracten worden geregistreerd tegen het evenredig registratierecht van 0,20%.

## 2.8. Jacht- en vispacht

Bij contracten van jacht- en vispacht verleent de eigenaar van een onroerend goed het jachtrecht, respectievelijk het visrecht, aan een huurder.

Deze contracten worden geregistreerd tegen het evenredig registratierecht van 1,50%.

## 3. Duur van het huurcontract:

Bij een **huurcontract van bepaalde duur** wordt het contract, uitdrukkelijk of stilzwijgend, voor een specifieke duur in aantal dagen, weken, maanden of jaren gesloten.

Om de duur vast te stellen moet geen rekening gehouden worden met de mogelijkheid van stilzwijgende wederinhuring. Er moet wel rekening gehouden worden met de bedingen in het huurcontract waarin bepaald wordt dat de huur verlengd of voortgezet zal worden. Een huurcontract

---

*Voor meer informatie kunt u terecht bij :*

van negen jaar bepaalt bijvoorbeeld dat de huur met een nieuwe periode van negen jaar verlengd wordt als binnen de drie maanden voor het verstrijken van de eerste termijn, een van de partijen haar wil niet kenbaar maakt om de huur te beëindigen. Het gaat dan om een huur van achttien jaar.

Bij een **huurcontract van onbepaalde duur** is het niet mogelijk om de einddatum met zekerheid te bepalen. Een voorbeeld is een huurcontract dat pas beëindigd wordt nadat de ene partij aan de andere partij haar wil kenbaar maakt om het huurcontract te beëindigen.

De **levenslange huur** is een huurcontract dat loopt tot het overlijden van een van de partijen of van een derde.

Voor de **handelshuur** en de **pacht** is er een wettelijke minimumduur van negen jaar. Wanneer in een handelshuur of in een pacht toch een kortere duur dan de wettelijke minimumduur overeengekomen wordt, wordt rekening gehouden met die kortere duur.

Bij **overdracht van huur** is de duur van het huurcontract de nog te lopen periode van de huur op het moment van de overdracht.

#### 4. Kosten (lasten):

De lasten zijn alle bijkomende verplichtingen die het huurcontract aan de huurder boven de huurprijs oplegt. Die bijkomende verplichtingen vormen rechtstreeks of onrechtstreeks een voordeel voor de verhuurder.

Voorbeelden van huurlasten:

- de verplichting voor de huurder om de onroerende voorheffing van het gehuurde goed te betalen
- de verplichting voor de huurder om de commissielonen te betalen van de vastgoedmakelaar die door de verhuurder aangesteld werd om het goed te verhuren

De clausule in het huurcontract die bepaalt dat de huurprijs aangepast wordt aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, is geen last.