Huurovereenkomst van korte duur hoofdverblijfplaats

Short-term rental agreement main home in Flanders

CONCEPT VOOR JURIDISCHE BEOORDELING / CONCEPT DRAFT 10 November 2026

Concept voor lokale juridische en taalcontrole vóór ondertekening. Bevestig eerst de woonkwalificatie en de haalbaarheid van de opzegging. Een werkverblijf of digitaal nomadisme maakt een verblijf niet automatisch tot woninghuur van korte duur.

Concept for local legal and language review before signing. First confirm the residential classification and workable notice dates. Work travel or digital-nomad status does not automatically establish this lease category.

Voorbereidingsdocument zonder ondertekeningsdeel. Een lokale adviseur moet de definitieve tekst goedkeuren; verhuurder en huurder ondertekenen alleen die goedgekeurde versie, rechtstreeks met elkaar.

Preparation document without a signature section. A local adviser must approve the final wording; the landlord and tenant sign only that approved version, directly with each other.

Vlaanderen · zelfstandige woning als werkelijke hoofdverblijfplaats · individuele huurder · 1–36 maanden. Eén maand is de ondergrens van dit concept, geen wettelijk minimum. Niet geschikt als de einddatum minder dan drie maanden na de ondertekening valt: de wettelijke opzegging tegen de einddatum kan dan niet tijdig worden gedaan. Ook geschikt voor niet-studenten wanneer de woonkwalificatie klopt.

Flanders · self-contained dwelling as the tenant's actual main home · individual tenant · 1–36 months. One month is this concept's lower limit, not a statutory minimum. Not suitable where the end date falls less than three months after signing: the statutory expiry notice cannot then be given in time. Student status is not required.

1 Partijen en gehuurde

Parties and premises

Verhuurder / Landlord
{{landlord_name}}

Adres verhuurder / Landlord address
{{landlord_address}}

Huurder / Tenant
{{tenant_name}}

Adres huurder / Tenant address
{{tenant_address}}

Adres gehuurde / Property address
{{property_address}}

Privéruimte en oppervlakte / Private premises and floor area
{{private_premises}}

Gedeelde ruimten en voorzieningen / Shared spaces and facilities
{{shared_facilities}}

Contact voor onderhoud / Repair contact
{{repair_contact}}

2 Tijdelijke woonbehoefte en verblijfsgegevens

Temporary housing need and stay details

De huurder bestemt de woning met toestemming van de verhuurder tot zijn werkelijke hoofdverblijfplaats. Een opgegeven werk-, verhuis- of telewerkreden is slechts achtergrond en beperkt geen dwingende rechten. Deze overeenkomst geldt niet voor toeristisch logies, een tweede verblijf, onderhuur, een kamer, een vennootschap als huurder of bewoning die ondergeschikt is aan een arbeidsovereenkomst.

The tenant uses the dwelling as their actual principal residence with the landlord's consent. A work, relocation or remote-working reason is background only and does not reduce mandatory rights. This agreement does not cover tourist accommodation, a second home, subletting, a room, a company tenant or occupancy ancillary to employment.

Begindatum / Agreed start date
{{start_date}}

Einddatum / Agreed end date
{{end_date_inclusive}}

Duur in dagen en maanden / Duration in days and months
{{term_days_and_months}}

Werkelijke hoofdverblijfplaats en lokale woon-/toerismetoets bevestigd door; datum / Actual main-home use and local residential/tourism classification confirmed by; date
{{residential_classification}}

Eerdere huurperioden en verlengingen tussen deze partijen voor deze woning / Previous lease periods and extensions between these parties for this dwelling
{{previous_lease_history}}

Uiterste datum voor opzegging tegen einddatum; bevestiging dat deze haalbaar is / Expiry-notice deadline; confirmation that it can be met
{{expiry_notice_deadline}}

De huur loopt van {{start_date}} tot en met {{end_date_inclusive}} en duurt ten hoogste drie jaar. De huur kan eenmaal, schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd; de totale duur mag drie jaar niet overschrijden. De huur eindigt op de einddatum als een van de partijen ten minste drie maanden vooraf opzegt; dat geldt ook voor een huur van minder dan drie maanden. De opzegging tegen de einddatum kan vanaf de ondertekening worden gedaan. Zonder tijdige opzegging, of als de huurder de woning blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huur geacht te zijn aangegaan voor negen jaar vanaf de oorspronkelijke aanvangsdatum.

The lease runs from {{start_date}} through {{end_date_inclusive}} and lasts no more than three years. It may be extended once, in writing and on the same conditions; the total term may not exceed three years. The lease ends on the end date if either party gives notice at least three months beforehand; this also applies to a lease of under three months. Notice for the end date may be given from signing onward. Without timely notice, or if the tenant stays in the dwelling without the landlord's objection, the lease is deemed concluded for nine years from the original start date.

De huurder kan vroegtijdig opzeggen met drie maanden opzegtermijn, beginnend op de eerste dag van de volgende maand. De vergoeding bedraagt 1,5 / 1 / 0,5 maand huur naargelang het einde in jaar 1 / 2 / 3 van de oorspronkelijke huur valt. Bij correcte beëindiging op de afgesproken einddatum geldt die vroegtijdige vergoeding niet. De verhuurder krijgt geen eenzijdig recht tot vroegtijdige opzegging. Is de huur na de registratietermijn van twee maanden nog niet geregistreerd, dan kan de huurder zolang dat voortduurt opzeggen zonder die termijn of vergoeding; de opzegging werkt vanaf de eerste dag van de volgende maand. Beëindiging van werk of reis beëindigt de huur niet vanzelf. Rechterlijke remedies, latere gezamenlijke beëindiging en wettelijke uitzonderlijke verlenging blijven behouden.

The tenant may end early on three months' notice starting on the first day of the following month, paying 1.5 / 1 / 0.5 month's rent if termination falls in year 1 / 2 / 3 from the original start. This early-exit compensation does not apply to properly notified expiry. The landlord has no unilateral early-break right. After the two-month registration deadline, while unregistered, the tenant may notify termination without that

notice period or compensation, effective on the first day of the next month. Ending work or travel does not itself end the lease. Judicial remedies, later mutual termination and statutory exceptional extensions remain.

Juridische einddatum, opzegging en feitelijke sleuteloverdracht zijn afzonderlijke gebeurtenissen.
Legal expiry, notice and physical key return are separate events.

3 Huurprijs en waarborg

Rent and deposit

Huurprijs per maand / Monthly base rent
{{rent_monthly_eur}}

Kosten per maand / Monthly charges
{{charges_monthly_eur}}

Waarborg / Deposit
{{deposit_eur}}

Betaalrekening en begunstigde / Payment account and beneficiary
{{payment_details}}

Voorgestelde betaaldag / Monthly payment day
{{payment_day}}

De huurder betaalt de huurprijs maandelijks op de overeengekomen betaaldag op de rekening van de verhuurder. De kosten en lasten, hun verdeelsleutel en de vermelding of zij forfaitair zijn of volgens de werkelijke uitgaven worden afgerekend, staan in het kostenoverzicht; de verhuurder bezorgt de wettelijke afrekening met bewijsstukken. Contractuele indexatie is tijdens de overeengekomen korte duur uitgesloten, zonder afbreuk aan dwingende rechten. De onroerende voorheffing en de kosten van bemiddeling door een derde in opdracht van de verhuurder komen niet ten laste van de huurder. Deze overeenkomst machtigt Livion niet om huur of waarborg te innen.
The tenant pays the rent monthly on the agreed payment day into the landlord's account. The costs and charges, their allocation and whether they are fixed or reconciled against actual expenditure are set out in the charges schedule; the landlord provides the statutory account with supporting evidence. Contractual indexation is excluded during the agreed short term, without limiting mandatory rights. Property tax and the costs of intermediation by a third party appointed by the landlord are not charged to the tenant. This agreement does not authorise Livion to collect rent or security.

Een overeengekomen waarborg bedraagt ten hoogste drie maanden huur. De huurder kiest een wettelijk toegelaten vorm: een geïndividualiseerde rekening op zijn naam bij een financiële instelling, een zakelijke zekerheidstelling op zijn naam bij een financiële instelling of een bankwaarborg via het OCMW; een borgstelling door een derde vereist het akkoord van de verhuurder. Waarborgen worden niet gecombineerd om dit plafond te overschrijden. De waarborg wordt niet gestort op een rekening van Livion of op de gewone rekening van de verhuurder. De rente komt de huurder toe. De waarborg wordt vrijgegeven op grond van een schriftelijk akkoord dat ten vroegste bij het einde van de huur is opgesteld, of van een rechterlijke beslissing.
Any agreed deposit is at most three months' rent. The tenant chooses a legally permitted form: an individual account in their name at a financial institution, security in rem in their name at a financial institution, or a bank guarantee through the public social welfare centre (OCMW); a guarantee by a third party requires the landlord's agreement. Securities are not combined to exceed this cap. The deposit is not paid into an account of Livion or the landlord's ordinary account. Interest belongs to the tenant. The deposit is released on the basis of a written agreement drawn up no earlier than the end of the lease, or a court decision.

Kosten en verdeelsleutel / Charges and allocation method
{{charges_schedule}}

4 Gebruik en verplichtingen

Use and responsibilities

Verhuurder verhuurt aan huurder de hierboven omschreven ruimte met de genoemde voorzieningen. Alleen de genoemde privéruimte wordt exclusief verhuurd. Gedeelde ruimten blijven beschikbaar volgens de overeengekomen bestemming. Verhuurder verklaart bevoegd te zijn deze verhuur aan te gaan.

The landlord lets the described premises and facilities to the tenant. Only the identified private premises are for exclusive use. Shared facilities remain available for their agreed purpose. The landlord confirms authority to grant the tenancy.

Verhuurder levert veilige en voor bewoning geschikte woonruimte en verricht de herstellingen die wettelijk voor zijn rekening komen. Huurder gebruikt het gehuurde zorgvuldig, meldt gebreken tijdig en verricht uitsluitend de wettelijk voor hem bestemde kleine herstellingen. Normale slijtage, ouderdom en bestaande gebreken worden niet aan huurder toegerekend.

The landlord supplies safe, habitable accommodation and carries out repairs allocated to the landlord by law. The tenant takes reasonable care, reports defects promptly and carries out only maintenance legally allocated to the tenant. Normal wear, age and pre-existing defects are not charged to the tenant.

Verhuurder betreedt de privéruimte alleen met een gerechtvaardigd doel en na afspraak met huurder, behoudens een wettelijk toegestane noodsituatie. Huurder werkt redelijk mee aan noodzakelijke herstellingen. Dit beding geeft geen algemeen toegangsrecht.

Access to private premises requires a legitimate purpose and an agreed appointment, except in a legally permitted emergency. The tenant reasonably facilitates necessary repairs. This is not a general right of entry.

Huurder voorkomt onredelijke overlast en gebruikt het gehuurde voor het overeengekomen woondoel. Overdracht en onderverhuur volgen de toepasselijke wet; waar toestemming nodig is, wordt deze vooraf schriftelijk gevraagd. Wettelijke rechten op toestemming blijven bestaan. Huisregels beperken geen dwingende huurdersrechten.

The tenant respects the agreed residential use and avoids unreasonable disturbance. Assignment and subletting follow applicable law; prior written consent must be sought where required. Statutory rights to consent are preserved. House rules cannot reduce mandatory tenant rights.

Bij sleuteloverdracht stellen partijen samen een gedateerde en ondertekende beschrijving op van de staat, bestaande schade, inventaris, sleutels en meterstanden. Bij vertrek leggen zij de staat opnieuw vast. Normale slijtage is geen schade. De waarborg vervangt de laatste huurbetaling niet.

At key handover the parties jointly record the dated condition, existing damage, inventory, keys and meter readings. They record the condition again at departure. Normal wear is not damage. The deposit does not replace the final rent payment.

Praktische berichten kunnen naar de opgegeven contactadressen. Een bericht of vertrekdatum in Livion is op zichzelf geen rechtsgeldige opzegging. Voor opzegging en andere formele kennisgevingen gelden de wettelijke vorm, ontvangst en termijnen. Geen partij mag zelf een ontruiming uitvoeren.

The listed contacts are for practical communications. A departure date or message in Livion is not, by itself, a legally effective notice. Formal notices must meet applicable requirements for form, receipt and timing. Neither party may carry out a private eviction.

Het recht van de plaats waar het gehuurde ligt is van toepassing. Dwingende regels gaan voor afwijkende afspraken. De Nederlandse en Engelse tekst moeten dezelfde betekenis hebben; een verschil wordt vóór ondertekening opgelost. Blijft er toch een verschil bestaan, dan gaat de Nederlandse tekst voor. De vertaling beperkt geen wettelijke rechten. Bevoegde rechters en wettelijk bevoegde huurinstanties blijven bevoegd.

The law applicable where the property is located governs. Mandatory rules take priority. The local-language and English text should have the same meaning; resolve discrepancies before signing. If a difference remains, the Dutch text prevails. Translation does not restrict statutory rights or alter the jurisdiction of competent courts and tenancy bodies.

5 Aanvullende woninggegevens

Additional property particulars

Wettelijke partijgegevens / Required party particulars
{{be_party_details}}

EPC en conformiteit / Energy certificate and compliance
{{energy_and_information}}

Brand en waterschadeverzekering / Fire and water-damage insurance
{{be_insurance}}

Registratie en huurprijsgegevens / Registration and rent particulars
{{be_registration_and_rent}}

6 Bijlagen en vervolgstappen

Attachments and next steps

Bijlagen: een omstandige plaatsbeschrijving, op tegenspraak opgesteld vóór de bewoning of tijdens de eerste maand; een inventaris bij meubilering; de energie-informatie (EPC); het kostenoverzicht; het bewijs van de brand- en waterschadeverzekering van beide partijen; eventuele lokale toelatingen. Partijen verwijzen naar de vulgariserende toelichting bij het Vlaams Woninghuurdecreet, die de Vlaamse overheid ter beschikking stelt op www.woninghuur.vlaanderen. De verhuurder laat de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving binnen twee maanden registreren.

Attachments: a detailed condition report, drawn up jointly before occupation or during the first month; a furniture inventory where furnished; energy information (EPC); the charges schedule; evidence of both parties' fire and water-damage insurance; any local permissions. The parties refer to the explanatory note (vulgariserende toelichting) to the Flemish Housing Tenancy Decree, which the Flemish government makes available at www.woninghuur.vlaanderen. The landlord has the lease and the condition report registered within two months.

Bijlagenregister / Attachment register
{{attachment_register}}

Noteer de werkelijke bestandsnamen, versies en ontvangstdatums. Deze lijst bevestigt niet dat documenten zijn verstrekt.

Record actual file names, versions and receipt dates. This list does not confirm that documents have been supplied.

Livion stelt dit conceptmodel ter beschikking voor voorbereiding. Verhuurder en huurder sluiten de huurovereenkomst rechtstreeks met elkaar. Livion ondertekent niet als verhuurder, huurder, bemiddelaar of vertegenwoordiger. Deze omschrijving sluit geen verantwoordelijkheid uit die volgens dwingend recht op Livion rust.

Livion makes this concept template available to prepare the lease. The landlord and tenant contract directly with each other. Livion does not sign as landlord, tenant, estate agent or representative. This description does not exclude any responsibility that mandatory law places on Livion.

Beoordelaar en datum / Reviewer and review date
{{reviewer_and_date}}

Openstaande punten vóór ondertekening van de goedgekeurde versie / Outstanding items before signing the approved version
{{outstanding_review_items}}

7 Controle voor gebruik

Preparation notes for the local reviewer

Laat toepasselijkheid, zeer korte termijnen, opzegdata, eerdere huur, vergunningen en vertaling lokaal controleren, en laat de lokale woon- en toeristische kwalificatie bevestigen, vooral bij zeer korte verblijven. Valt de einddatum minder dan drie maanden na de ondertekening, gebruik dit concept dan niet: de opzegging kan niet tijdig worden gedaan en de huur kan negen jaar worden. Een tweede verblijf of toeristisch logies vereist een andere beoordeling. Dwingend recht gaat voor. Officiële tekst herlezen op 10 november 2026: Vlaams Woninghuurdecreet, artikelen 8 tot en met 10, 21 en 37.

Obtain local review of classification, very short terms, notice dates, prior leases, permits and translation, and have the local residential and tourism classification confirmed, especially for very short stays. Where the end date falls less than three months after signing, do not use this concept: notice cannot be given in time and the lease can become a nine-year lease. Second homes and tourist accommodation require a different review. Mandatory law prevails. Official text re-read on 10 November 2026: Flemish Housing Tenancy Decree articles 8 to 10, 21 and 37.

Vul alle toepasselijke gegevens in, los vertaalverschillen op en controleer de actuele wetgeving en ontvangst van verplichte bijlagen. Deze voorbereiding is geen juridische goedkeuring.

Complete all applicable particulars, resolve translation differences, check the current law and verify receipt of required annexes. This preparation is not legal approval.

Officiële bronnen

Official sources checked on 26 October 2026

Vlaams Woninghuurdecreet — arts.5–10,15,21,29,37

Vlaanderen — expiry and early termination

Vlaanderen — lease contents, explanatory brochure and registration

Vlaanderen — tourist accommodation registration