



CONFEDERATIE VAN IMMOBILIENBEROEPEN VLAANDEREN

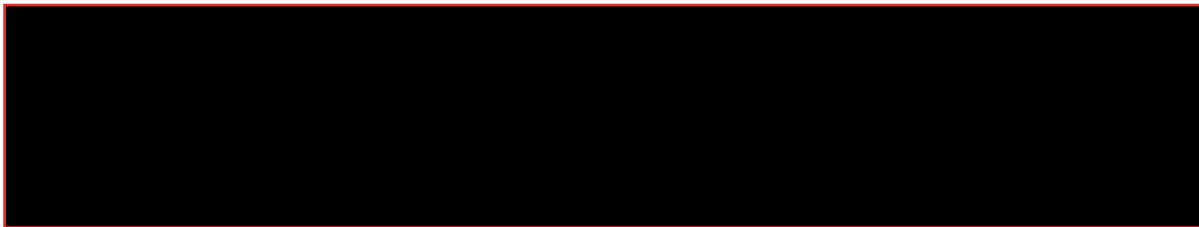
Document opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig na te kijken en in te vullen. Noch CIB Vlaanderen vzw noch het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw zijn verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave 1 januari 2015, die alle vorige vervangt.

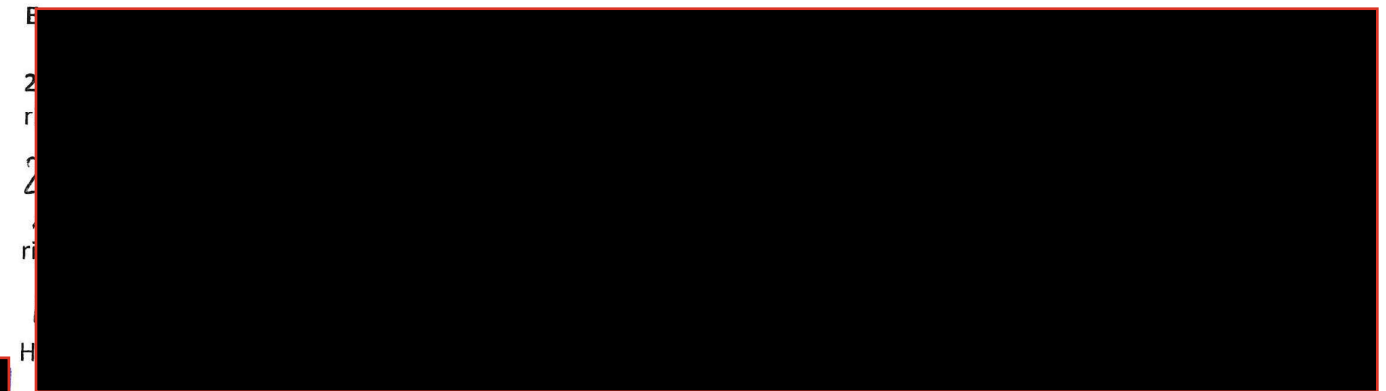
Ullenshofstraat 5 Bus 9  
2170 Merkssem

## HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS VOOR HET VLAAMS GEWEST

Tussen de partijen:



Hierna genoemd: "de verhuurder"



Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

## WOORD VOORAF

### HOE UW CONTRACT RAADPLEGEN?

Op de volgende bladzijde vindt u de inhoudstafel, die u een overzicht geeft van de verschillende artikels van het huurcontract. Zo kunt u elk bepaald punt dat u wenst te raadplegen snel terugvinden.

### UW CONTRACT BESTAAT UIT TWEE DELEN:

**1. De algemene voorwaarden:**

beschrijven de werking van het contract en verduidelijken de wederzijdse verbintenissen.

**2. De bijzondere voorwaarden (gegevens en bepalingen):**

beschrijven de persoonlijke gegevens en variabelen van het contract. Zij vermelden o.a. de gegevens van partijen, het onroerend goed, de huurtermijn, de huurprijs, de lasten, de waarborg, enz. ...

De bijzondere voorwaarden maken integraal deel uit van onderhavige overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en de bijzondere voorwaarden, hebben de bijzondere voorwaarden voorrang op de algemene voorwaarden.

## INHOUDSTAFEL

### ALGEMENE VOORWAARDEN

ARTIKEL 1	Wie zijn de partijen?
ARTIKEL 2	Welk onroerend goed?
ARTIKEL 3	Wat is het doel van deze overeenkomst?
ARTIKEL 4	Hoelang loopt deze overeenkomst? Wie kan opzeggen en wanneer? § 1. contract met een duur van drie jaar en minder § 2. contract met een duur van negen jaar
ARTIKEL 5	De huurprijs 1. Wat moet betaald worden? 2. Wanneer moet de huur betaald worden? 3. Indexering van de huurprijs 4. Herziening van de huurprijs
ARTIKEL 6	De huurwaarborg
ARTIKEL 7	Staat van het goed - plaatsbeschrijving
ARTIKEL 8	Onderhoud en herstellingen
ARTIKEL 9	Kosten

ARTIKEL 10	Verzekering
ARTIKEL 11	Onderverhuring en huuroverdracht
ARTIKEL 12	Bestemming van het goed
ARTIKEL 13	Verfraaiings-, verbeterings-, en veranderingswerken
ARTIKEL 14	Huisdieren
ARTIKEL 15	Bezoek en nazicht door de verhuurder
ARTIKEL 16	Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder
ARTIKEL 17	Onteigening door de overheid
ARTIKEL 18	Belastingen en taksen
ARTIKEL 19	Registratie
ARTIKEL 20	Bodem
ARTIKEL 21	Toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
ARTIKEL 22	Leegstand en verkrotting
ARTIKEL 23	Rookdetectoren
ARTIKEL 24	Energieprestatiecertificaat (bestaand gebouw met woonfunctie/nieuwbouw)
ARTIKEL 25	Hoofdelijkheid
ARTIKEL 26	Vulgariserende bijlage
ARTIKEL 27	Waterbeleid
ARTIKEL 28	Woonstkeuze

#### BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. muren en plafond mag niet in donker gekleurd worden.
2. waarborg van 2 maanden zal door mu. [redacted] per bank overgemaakt worden aan de verhuurder.
3. [redacted] zal worden vastgesteld van de huurprijs tot het einde van de contract.

#### ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

##### ARTIKEL 1. WIE ZIJN DE PARTIJEN?

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

- De verhuurder is degene, private persoon of vennootschap, die het goed verhuurt.
- De huurder is degene, private persoon die het goed huurt.

Nadere contactgegevens (telefoon en email) van verhuurder en huurder zijn terug te vinden in de bijzondere voorwaarden onder respectievelijk letter A en B.

##### ARTIKEL 2. WELK ONROEREND GOED?

Het verhuurde goed staat beschreven in de bijzondere voorwaarden onder letter C en wordt hierna als "het goed" aangeduid.

### ARTIKEL 3. WAT IS HET DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST?

Door deze overeenkomst verhuurt de verhuurder het goed aan de huurder, die dit aanvaardt. Het wil de rechten en verplichtingen bepalen van de partijen, die het ondertekenen.

### ARTIKEL 4. HOELANG LOOPT DEZE OVEREENKOMST? WIE KAN OPZEGGEN EN WANNEER?

De looptijd van de overeenkomst is bepaald in de bijzondere voorwaarden onder letter D.

§ 1. Indien de duur van de huurovereenkomst drie jaar of minder bedraagt, eindigt zij, indien zij door één van beide partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van overeengekomen periode wordt opgezegd.

Zij kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Bij ontstentenis van een tijdig betekende opzeg of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die bepaald waren in de aanvankelijke overeenkomst van korte duur.

§ 2. Deze overeenkomst kan aangegaan zijn voor een duur van negen jaar of langer. In dat geval is de situatie verschillend naargelang de opzeg gedaan wordt door de verhuurder of door de huurder.

A. DE VERHUURDER kan enkel een einde stellen aan de huurovereenkomst om de hierna vermelde redenen:

- te allen tijde, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van minstens zes maanden, indien hij het goed hetzij zelf wenst te betrekken hetzij door zijn bloedverwanten of deze van zijn echtgeno(o)t(e) in de rechte lijn of in de zijlijn tot de derde graad, conform de voorwaarden voorzien in artikel 3 § 2 van de Woninghuurwet.

Wordt de opzegging gegeven voor een bloedverwant in de derde graad, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De verhuurder moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

- bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij het goed wenst weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren conform de voorwaarden voorzien in artikel 3 § 3 van de Woninghuurwet.

Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na teruggave van het goed door de huurder.

- bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder dat hij enige reden moet opgeven. De verhuurder moet dan wel een schadevergoeding betalen van negen of zes maand huur, al naargelang de opzeg wordt gegeven op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode.
- B. **DE HUURDER** krijgt de mogelijkheid de huurovereenkomst op ieder moment te beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Wanneer de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, zal deze een schadevergoeding moeten betalen aan de verhuurder van drie, twee of één maand huur, al naargelang de opzeg eindigt tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de eerste driejarige periode van deze overeenkomst.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig artikel 3 §§ 2 tot 4 van de Woninghuurwet, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding, bedoeld in het vorige lid, niet verschuldigd.

De huurovereenkomst van negen jaar komt niet automatisch tot een einde, deze eindigt slechts als ofwel de verhuurder minstens zes maand voor de vervaldag een opzegging heeft betekend, ofwel de huurder een opzegging van tenminste drie maand heeft betekend. Indien geen opzegging werd betekend, wordt de huurovereenkomst verlengd voor een periode van drie jaar.

In alle gevallen waarin een 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.

## ARTIKEL 5. DE HUURPRIJS

### 1. Wat moet worden betaald?

De door de huurder aan de verhuurder te betalen huurprijs is vermeld in de bijzondere voorwaarden onder letter E. Deze huurprijs wordt jaarlijks aangepast zoals nader bepaald onder § 3 hierna. De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie als aandeel in de kosten en het verbruik.

### 2. Wanneer moet de huur betaald worden?

De betaling moet voor de eerste werkdag van de maand waarop hij betrekking heeft, gestort zijn op de rekening van de verhuurder. Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1 % per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten.

### 3. Indexering van de huurprijs

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728 bis van het Burgerlijk Wetboek en wel volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe index (=gezondheidsindex)}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

In deze formule is de aanvangsindex deze van de maand die het sluiten van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden en gaat ten hoogste 3 maanden terug, voorafgaand aan het verzoek ter zake. Indien het gebruik van de gezondheidsindex niet meer wettelijk verplicht is, zal de aanpassing van de huurprijs gebeuren op grond van de evolutie van de index van de consumptieprijzen.

### 4. Herziening van de huurprijs

Partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand, voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode, overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien. Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 % hoger of lager is dan de op het tijdstip van indiening van het verzoek van de contractueel opeisbare huurprijs. De rechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder indien deze bewijst dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van werken uitgevoerd op zijn kosten, met minstens 10 % is gestegen, tenzij het werken betreft die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden die de Koning voorstelt opdat het goed zou beantwoorden aan de vereisten van gezondheid, bewoonbaarheid en veiligheid.

Deze vorderingen kunnen slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.

Indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de bij het begin van de negenjarige periode opeisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed

ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste 20 % of ten gevolge van werken in het goed met ten minste 10 % is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die opeisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid.

De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt: basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode.

## ARTIKEL 6. DE HUURWAARBORG

De huurder moet een waarborg stellen, waarvan het bedrag bepaald wordt in de bijzondere voorwaarden onder letter F. Deze waarborg dient tot zekerheid dat de huurder de verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, na verloop van termijn van deze overeenkomst en nadat een goede en volledige nakoming van al zijn verbintenissen zal zijn vastgesteld door de verhuurder. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last.

Deze waarborg wordt gesteld onder één van de volgende 4 vormen, volgens de bijzondere voorwaarden onder letter F:

1. De huurder deponeert op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op zijn naam een geldsom die niet meer mag bedragen dan 2 maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.
2. De huurder stelt overeenkomstig de modaliteiten van artikel 10§ 1 Woninghuurwet, aan de verhuurder een waarborg van maximaal drie maanden huur ter handen uitgaande van een in België gevestigde kredietinstelling, waarin deze laatste zich ertoe verbindt de in uitvoering van deze overeenkomst aan de verhuurder verschuldigde sommen te betalen, op voorlegging van een akkoord tussen partijen of een rechterlijke beslissing.
3. De huurder stelt overeenkomstig de modaliteiten van artikel 10§ 1 Woninghuurwet, aan de verhuurder een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een kredietinstelling van maximaal drie maanden huur ter handen, waarin deze laatste zich ertoe verbindt de in uitvoering van deze overeenkomst aan de verhuurder verschuldigde sommen te betalen, op voorlegging van een akkoord tussen partijen of een rechterlijke beslissing.
4. De huurder deponeert in handen van de verhuurder de waarden (waardepapieren, ...) vermeld onder de bijzondere voorwaarden.

In de gevallen waarin gewerkt wordt met een bankwaarborg (vormen 2 en 3) zal door de kredietinstelling aan de verhuurder een formulier worden overgemaakt binnen de maand na toekenning van de waarborg. Bedoeld modelformulier is opgenomen in het KB van 4 mei 2007 (Belgisch Staatsblad 21 mei 2007, pag 27387).

## ARTIKEL 7. STAAT VAN HET GOED - PLAATSBSCHRIJVING

De huurder verklaart het goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed zich in goede staat van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid bevindt. De minimumvoorwaarden werden vastgelegd bij KB van 8 juli 1997 en zijn als Bijlage 2 aan deze overeenkomst opgenomen.

Er zal tussen partijen op gemene kosten een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak worden opgemaakt, zowel bij de intrede van de huurder als bij het verlaten van het goed. Zij duiden daartoe in letter G van de bijzondere voorwaarden genoemde persoon aan.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

Conform artikel 1730 § 1 Burgerlijk Wetboek wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning. De plaatsbeschrijving dient bij voorliggende geschreven huurovereenkomst gevoegd te worden en zal onderworpen zijn aan de registratie. De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en zal geregistreerd worden.

## ARTIKEL 8. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren. Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

Op straffe van schadevergoeding zal de huurder de verhuurder onmiddellijk verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

De huurder zal de verhuurder of zijn afgevaardigde de mogelijkheid geven om ter plaatse te komen om het schadegeval te beoordelen en om de vereiste herstellingen te beoordelen. Zelfs als de vereiste herstellingswerken meer dan veertig dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding of kwijtschelding van huurgelden voor de huurder.

De huurder verbindt er zich toe alle herstellingen en onderhoud uit te voeren die krachtens de wet alsook krachtens de gebruiken ten laste van de huurder vallen. Dit omvat onder meer (niet-exhaustieve opsomming) onderhoud en herstelling:

- aan haarden, haardplaten, lijsten en mantels van schoorstenen;
- aan de bepleistering van de muren van appartementen en andere woonplaatsen, onderaan tot op een meter hoogte;
- aan vloerstenen en tegels van kamers, wanneer er slechts enkele gebroken zijn;
- aan ruiten, tenzij die gebroken zijn door hagel of andere buitengewone en door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is;
- aan deuren, vensterramen, planken dienende tot afschutting of tot sluiting van winkels, hengsels, grendels en sloten.

De huurder is verantwoordelijk voor het wettelijk vereiste periodiek onderhoud van het centraal verwarmingstoestel door een erkend vakman.



Ook voor individuele stooktoestellen en schoorstenen die aanwezig zijn in het goed verbindt de huurder er zich toe om een periodiek onderhoud te laten uitvoeren en dit minstens één keer per jaar. Het ruimen van putten en secreten valt ten laste van de huurder (één keer per jaar en met verplichting tot afgifte van een ruimingsattest).

De huurder bezorgt stipt een kopie van al deze attesten ter info aan de verhuurder.

Bij beëindiging van de huurovereenkomst zullen de laatste onderhoudsattesten bovendien telkens maximaal zes maanden oud mogen zijn.

Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden. Zij moeten worden gevrijwaard voor vorst- en andere risico's.

De huurder staat in voor het onderhoud en nazicht van de sanitaire installaties, met inbegrip van het ontkalken, het vervangen van kranen, het ontstoppen van leidingen, enz...

Geen van de herstellingen die geacht worden herstellingen ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

---

## ARTIKEL 9. KOSTEN

Het privatieve verbruik van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gasolie, gas, ...) evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing of vervanging zijn ten laste van de huurder.

Bij aanvang van de huur alsmede bij haar beëindiging zullen de meterstanden worden opgenomen.

*[indien het onroerend goed deel uitmaakt van een mede-eigendom]*

De huurder zal aan de verhuurder zijn deel betalen in de kosten van het geheel van het onroerend goed waarvan het verhuurde goed deel uitmaakt. Deze kosten omvatten de uitgaven gedaan door de mede-eigendom voor rekening van de bewoners, waaronder onder meer worden begrepen de kosten van verbruik en onderhoud van de gemene delen, de kosten voor onderhoud en verzekering van de liften, verluchting en andere technische uitrustingen, de vergoeding van de syndicus, de lonen, verzekering en sociale lasten voor de conciërge alsmede voor het personeel belast met onderhoud en herstelling van de gemene delen.

Deze opsomming is niet limitatief.

De huurder zal aan de verhuurder, samen met de huur en op dezelfde vervalddag, de provisie overmaken vermeld in de bijzondere voorwaarden onder letter H.

Bij ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil overmaken tussen de reeds gestorte provisie en de reële kosten. Het bedrag van de provisie zal jaarlijks herzien worden op basis van de reële bedragen van het afgelopen jaar. De huurder verklaart kennis genomen te hebben van de bepalingen van de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) en het reglement van orde en deze, evenals de beslissingen van de algemene vergadering of raad van beheer, te zullen eerbiedigen.

---

**ARTIKEL 10. VERZEKERING**

De huurder zal de huurrisico's, waaronder brand-, glas- en waterschade, op behoorlijke wijze laten verzekeren gedurende de hele looptijd van de overeenkomst. Het verhaal van derden dient mee te zijn verzekerd. Indien er een gemeenschappelijke polis bestaat, is de huurder er toe gehouden zijn aandeel hierin te betalen, onverminderd de verplichting op zijn kosten een gebeurlijke aanvullende dekking te laten waarborgen indien zulks nodig mocht blijken.

---

**ARTIKEL 11. ONDERVERHURING EN HUUROVERDRACHT**

Volledige onderverhuring is verboden. Gedeeltelijke onderverhuring, in welk geval het resterende gedeelte tot hoofdverblijfplaats van de hoofdhuurder moet blijven bestemd, en overdracht van huur zijn niet toegestaan, behoudens schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

---

**ARTIKEL 12. BESTEMMING VAN HET GOED**

A. Het goed is 'uitsluitend' bestemd voor private bewoning (als hoofdverblijfplaats). De huurder mag de huurgelden fiscaal niet als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen. De bestemming van het goed mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de verhuurder.

Alle verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de verhuurder, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder. Indien er voor het goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

---

**ARTIKEL 13. HUISDIEREN**

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een louter gedogen te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.

---

**ARTIKEL 14. BEZOEK EN NAZICHT DOOR DE VERHUURDER**

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het goed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het recht hebben het goed op afspraak te bezoeken met kandidaat-

huurders of -kopers op de dagen en uren als bepaald in de bijzondere voorwaarden onder letter J. In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

In het kader van de ter goeder trouw uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder tevens om – louter naar aanleiding van een eventuele tekoopstelling of te huurstelling van het goed – de verhuurder of zijn afgevaardigde toe te laten foto's te nemen voor publiciteitsdoeleinden.

---

#### **ARTIKEL 15. ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST LASTENS DE HUURDER**

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, met inbegrip van een wederverhuringsvergoeding van drie maand en de kosten voor herstelling in goede staat.

---

#### **ARTIKEL 16. ONTEIGENING DOOR DE OVERHEID**

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

---

#### **ARTIKEL 17. BELASTINGEN EN TAKSEN**

Alle mogelijke belastingen en taksen die het goed bezwaren en opgelegd worden door gelijk welk bestuur of overheid, zullen ten laste vallen van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

## ARTIKEL 18. REGISTRATIE

### A. Indien huurcontract "uitsluitend" bestemd voor huisvesting

De registratie van het huurcontract, dewelke uitsluitend tot huisvesting van een gezin of één persoon is bestemd, moet geschieden door de zorgen van de verhuurder, die daarvoor beschikt over twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst. Hij moet op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. Eén van deze exemplaren moet hij dan overmaken aan de huurder. Het is dus nodig de huurovereenkomst in vier exemplaren op te stellen, opdat, gedurende de formaliteit van de registratie, de huurder een exemplaar van de overeenkomst, door de verhuurder getekend, in handen zou hebben. De registratie is principieel kosteloos. Indien evenwel ingevolge een wijziging in de wetgeving of ingevolge laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de verhuurder.

In geval de huurovereenkomst werd afgesloten voor negen jaar, dan wel wanneer overeenkomstig artikel 4, § 1, derde lid een huurovereenkomst van negen jaar zou zijn tot stand gekomen, wordt de verhuurder erop gewezen dat bij gebreke aan tijdige registratie de huurder de huurovereenkomst kan beëindigen zonder naleving van de gebruikelijke opzeggingstermijn van drie maanden, en zonder de in artikel 4, § 2 B. bepaalde opzeggingsvergoeding van drie, twee of één maand huur te moeten betalen. (idem voor huur lange duur en levenslange huur).

### B. Indien huurcontract "hoofdzakelijk" bestemd is voor huisvesting (gemengde huurcontracten: hoofdzakelijk voor bewoning en bijkomstig voor beroepsdoeleinden)

De registratie van het huurcontract dewelke hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting, is een plicht die rust op beide partijen, die daarvoor beschikken over vier maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst.

Partijen bepalen dat deze plicht in concreto zal gedragen en bekostigd worden door de huurder. Bij gebreke aan tijdige registratie door de huurder, kan de verhuurder deze laten uitvoeren op kosten van de huurder.

De huurder moet op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee gezegeld, die hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. Eén van deze exemplaren moet hij dan overmaken aan de verhuurder.

Het is dus nodig de huurovereenkomst in vier exemplaren op te stellen, opdat, gedurende de formaliteit van de registratie, de verhuurder een exemplaar van de overeenkomst, door de huurder getekend, in handen zou hebben. De kosten van registratierecht zijn ten laste van de huurder.

---

**ARTIKEL 19. ROOKDETECTOREN<sup>1</sup>**

Er zijn 1 rookdetector(en) geïnstalleerd in het goed conform het Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit.

Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere doeleinden. De verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant.

---

**ARTIKEL 20. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

De verhuurder beschikt voor het goed, voorwerp van deze huurovereenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer..... met score van .....opgesteld op ....., waarvan kopie op eenvoudig verzoek aan de huurder werd overhandigd.

De partijen bevestigen dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.

---

<sup>1</sup> De verplichting tot het plaatsen van rookmelders geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

---

**ARTIKEL 21. HOOFDELIJKHEID**

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

---

**ARTIKEL 22. VULGARISERENDE BIJLAGE**

Conform art. 11 bis Woninghuurwet wordt in Bijlage 1 aan deze overeenkomst het KB van 4 mei 2007 met de bedoelde modeltekst gevoegd. Deze toelichtende bijlage is louter informatief en heeft geen rechtskracht, alleen de wetgeving zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad heeft rechtskracht.

---

**ARTIKEL 23. WATERBELEID**

Het is de huurder bekend dat het goed gelegen is in:

- Een risicozone voor overstromingen: neen

De huurder neemt genoegen met deze informatie en ontslaat de verhuurder van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

---

**ARTIKEL 24. WOONSTKEUZE**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder woonstkeuze te doen in het goed vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst. De woonstkeuze geldt voor alle verbintenissen die uit de huurovereenkomst voortvloeien, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij de huurder bij zijn vertrek aan de verhuurder zijn nieuwe woonstkeuze bij aangetekend schrijven bekend maakt.

## BIJZONDERE VOORWAARDEN (GEGEVENS EN BEPALINGEN)

A. Nadere contactgegevens verhuurder:

[Redacted]

B. Nadere contactgegevens huurder:

[Redacted]

C. Omschrijving van het goed:

Vlenshofstraat 5 Bus 9  
adres: 2170 Merkssem

samenstelling (ruimtes en gedeelten): Inkomhal, leefruimte, apart toilet, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, terras

D. Huurtermijn: [schrappen wat niet past]

▪ ofwel:

de huur wordt afgesloten voor een duur van 3 jaar (ten hoogste drie jaar na het ondertekenen van deze overeenkomst), een aanvang nemend op 01-07-18 om te eindigen op 30-06-21. Indien de duur van de huurovereenkomst drie jaar of minder bedraagt, eindigt zij, indien zij door één van beide partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van overeengekomen periode wordt opgezegd.

Zij kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Bij ontstentenis van een tijdig betekende opzeg of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die bepaald waren in de aanvankelijke overeenkomst van korte duur.

E. Basishuurprijs: € 500 per maand acht honderd euro per maand  
De huurprijs wordt als volgt opgedeeld:

100 % voor private bewoning

Vooruit betaalbaar de: begin van de maand en tot nader bericht op rekening nr. [Redacted]

Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex) : maand : December

[Redacted]  
Betaald € 500 per maand huurprijs

[Redacted]  
Betaald € 300 per maand huurprijs

231VN

De overige kosten komen op [Redacted] zoals gas, water

H. **Kosten en provisies:**

- provisie voor gemeenschappelijke lasten zoals beschreven in artikel 9 van de algemene voorwaarden:

/ maand: 100 € water, verbruik gemeenschappelijke delen, lift, onderhoud

I. **Bestemming van het goed :**

Het goed is uitsluitend bestemd voor private bewoning

J. **Allerlei bepalingen** .....

Opgemaakt te Antwerpen de 26-06-18 In evenveel exemplaren als partijen, vermeerderd met twee exemplaren voor registratiedoeleinden. Elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

De verhuurder  
(handtekening(en))

De huurder  
(handtekening(en))

gelezen en goed gekeurd

gelezen en goedgekeurd