

HUURCONTRACT VOOR APPARTEMENTEN

Tussen de **N.V. HOUSING BEHEER**, Plantin en Moretuslei 12, 2018 Antwerpen, waarvoor optreedt Dhr. M. Milcamps, Gedelegeerd Bestuurder, handelend in opdracht en voor rekening van [REDACTED] verhuurder, hierna bij overeenkomst aangeduid als "de eigenaar" enerzijds,

en [REDACTED] wonende te **2170 Merksem, Bredabaan 483**, hierna aangeduid als "de huurder" anderzijds,

is het volgende overeengekomen en aangenomen:

Art. 1. - De eigenaar verhuurt aan de huurder, die zulks aanvaardt, een **appartement op de eerste verdieping, bestaande uit hall, living, keuken, badkamer, 3 slaapkamers, terras** en dit uitsluitend als woongelegenheid en als hoofdverblijfplaats, gelegen te **2170 Merksem, Bredabaan 483** voor de tijd en termijn van **één (1) jaar**, in te gaan op **één (1) juni 2000entwaalf** om te eindigen op **éénendertig (31) mei 2000dertien**.

Het gezin van de huurder is samengesteld uit: drie (3) personen, nl. **de ondergetekende-huurster en haar 2 dochters**.

Het is de huurder verboden, onderdak te verschaffen aan personen die geen deel uitmaken van zijn gezin, zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar.

Art. 2. - Elke partij heeft het recht tegen het einde van de contractuele termijn een einde aan de huur te stellen, mits de andere partij er per aangetekende brief van te verwittigen minstens drie maanden op voorhand.

Art. 3. - De huishuur is bepaald op **vijfhonderdvijfentwintig (525) euro** per maand, te betalen per maand in geldspeciën en op voorhand aan de kassa of op bankrekening **IBAN : BE56 3200 4713 4188** van de n.v. HOUSING BEHEER met ref. "**Huur Immo Power N.V. 80237/05296/0440**". Iedere betaling gedaan later dan vijf dagen na de dag waarop ze verschuldigd is, brengt van rechtswege een verwijlinterest op van 12 % per jaar, met een minimum van **25 euro** per maand. Iedere begonnen maand zal als verlopen worden beschouwd. De huurder zal hiervoor een bestendige opdracht plaatsen bij zijn bankinstelling.

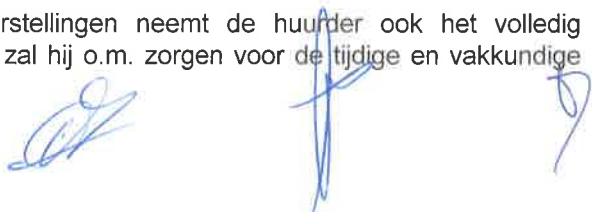
Art. 4. - De huurprijs wordt gebonden aan de gezondheidsindex en zal bij iedere verjaardag van de aanvang van de huur automatisch en van rechtswege aangepast worden in verhouding tot de stijging van de index.

Als basisindexcijfer nemen partijen het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten, te weten het indexcijfer van de maand **januari 2012 = 118,25** punten (basis 2004 = 100).

Elke verzaking van de eigenaar betreffende deze aanpassingen zal alleen door een door hem ondertekende verklaring kunnen bewezen worden.

Art. 5. - De abonnementen op en het privaat en/of gemeenschappelijk verbruik van warm en koud water, gas, elektriciteit, alsmede de waarborgsommen en het huren van de meters en toestellen, vallen ten laste van de huurder, evenals de heffing op de verontreiniging van de oppervlaktewateren.

Art. 6. - Behalve de locatieve herstellingen neemt de huurder ook het volledig binnenonderhoud voor zijn rekening; zo zal hij o.m. zorgen voor de tijdige en vakkundige



vervanging van behang en schildering, de vernieuwing van gebroken of gebarsten ruiten in het gehuurde en in de gang en trapzaal, ongeacht de oorzaak der beschadiging. Hij staat ook in voor onderhoud en herstelling van de rolluiken, zonneblinden, water-, gas- en elektriciteitsleidingen, sloten, scharnieren, raampompen, deurkrukken, verwarmingsinstallatie, vloeren en vloerbekledingen.

Jaarlijks, en in ieder geval bij einde verhuuring, zal de huurder het bewijs overhandigen waaruit blijkt dat de installaties voor verwarming en warmwatervoorziening gereinigd en afgesteld zijn. De geringste beschadiging aan het sanitair heeft voor gevolg dat de huurder instaat voor de volledige vervanging van het toestel. De huurder zal er op waken dat de schouwen jaarlijks geveegd worden en dat alle toestellen regelmatig gereinigd en afgesteld worden. Het ruimen van putten en sekreten komt ten laste van de huurder; zo zal hij o.m. zorgen voor het ruimen van de aalput telkens wanneer zulks nodig is en in ieder geval bij het einde der verhuuring.

De huurder staat in voor alle schade veroorzaakt door vorst, condensatie, verstopping van de waterinrichtingen, inbegrepen het w.c. en de vuilniskoker, het niet tijdig doorgeven van waterdoorsijpelingen, en het beschadigen door water e.a. van de zolderingen van lager gelegen en/of belendende plaatsen. In geval van ontstopping der afvoeren zal de huurder zijn aandeel hierin betalen.

De huurder zal tevens nooit schadevergoeding kunnen eisen ingeval van onderbreking om welke reden ook, van toevoer van water, gas, elektriciteit of van verwarming en werking lift.

Indien er herstellingen, die normaal voor rekening van verhuurder zijn, door toedoen of nalatigheid dan wel onoordeelkundig gebruik van huurder, diens personeel of bezoekers noodzakelijk zijn geworden, zal verhuurder deze herstellingen opdragen in naam en voor rekening van huurder.

Alle schade aan, op of in het gehuurde, de daarbijhorende installaties en de gemeenschappelijke ruimten, met inbegrip van kelders, ontstaan door schuld of nalatigheid van huurder of voortvloeiend uit werkzaamheden ten behoeve van huurder door derden verricht –waaronder begrepen die bij het betrekken en het verlaten van het gehuurde- zijn voor rekening van huurder.

Art. 7. - Het is de huurder verboden in bovengemeld verhuurde goed enige ambachtelijke bedrijvigheid, handels- en/of beroepsactiviteit uit te oefenen; zijn huur aan anderen af te staan en het gehuurde geheel of gedeeltelijk voort of onder te verhuren. De huurder zal zich niet kunnen beroepen op een stilzwijgende toestemming van de eigenaar.

Art. 8. - De eigenaar behoudt zich het recht voor, te allen tijde het verhuurde te bezichtigen. De huurder verklaart afstand te doen van elke vordering tegen de eigenaar uit hoofde van artikel 1386 en 1721 B.W. De huurder zal voor de volle bouwwaarde zich tegen brand verzekeren voor de huurdersrisico's en het verhaal der geburen; hij zal binnen de maand vanaf heden aan de eigenaar de verzekeringspolis en de betaalde premie-kwijting tonen. Jaarlijks zal de huurder ook de premie-kwijting voorleggen aan de eigenaar.

Art. 9. - De huurder dient het gehuurde goed voortdurend van voldoende huisraad te voorzien, om de huur van minstens een half jaar te waarborgen.

Art. 10.- De huurder zal noch aan het gehuurde goed, noch aan de aan- of afvoeren of de leidingen voor nutsvoorzieningen enige wijziging mogen aanbrengen zonder de voorafgaandelijke geschreven toelating van de eigenaar.

De aangebrachte veranderingen, verbeteringen en verfraaiingen blijven, vanaf en naarmate hun uitvoering, ten profijte van de eigenaar, zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de huurder. De eigenaar behoudt zich evenwel het recht voor bij het einde van de huur te eisen dat het verhuurde in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld door de zorgen en voor rekening van de huurder.

De huurder mag evenmin een radio- of televisieantenne oprichten zonder schriftelijk akkoord van de eigenaar.

Art. 11.- De huurder verklaart het gehuurde volledig te hebben bezichtigd, het in al zijn details te hebben onderzocht en het in de staat en toestand te nemen, zoals het bij de aanvang van de verhuring ter beschikking wordt gesteld. Behoudens andersluidend beding zijn alle inrichtingskosten voor de huurder.

Overeenkomstig de bepalingen, daartoe voorzien bij artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek, zal binnen de wettelijk vastgestelde termijnen op kosten van beide partijen een tegensprekelijke staat van plaatsbeschrijving worden opgesteld, dewelke één geheel zal uitmaken met onderhavige huurovereenkomst. **De huurder heeft de verplichting deze zo snel mogelijk en uiterlijk één maand na afgifte ondertekend aan de verhuurder terug te bezorgen zodat deze samen met de huurovereenkomst aan de dienst van de registratie kunnen bezorgd worden. Indien de huurder zich niet aan deze verplichting houdt zullen de kosten dewelke de dienst van de registratie zal heffen, en dit gezien de te late aanbieding, ten laste van de huurder vallen.**

Bij het einde van de huur zal de huurder het gehuurde in dezelfde staat verlaten. Hij zal er ook op waken het gehuurde pand steeds te gebruiken en te onderhouden als een goed huisvader.

Indien één van de partijen haar mondeling akkoord heeft gegeven met de plaatsbeschrijving en deze nadien weigert te tekenen, zal de andere partij een gerechtsdeurwaarder kunnen aanstellen voor de opmaak van een proces verbaal van vergelijking. Indien uit de eenzijdige vaststelling van de gerechtsdeurwaarder blijkt dat hij hetzelfde vaststelt als wat er in de plaatsbeschrijving staat, zullen de kosten voor de opmaak van dit proces verbaal toegerekend worden aan de weigerende partij. Indien echter blijkt dat de weigerende partij een reden had om de plaatsbeschrijving niet te ondertekenen zal de andere partij de kosten dragen voor de opmaak van voornoemd proces-verbaal.

De plaatsbeschrijving bij het verlaten van de woning moet ten laatste worden opgesteld 7 dagen na het einde van de huur in onderling overleg of door een door beide partijen op gemeenschappelijke kosten aangestelde deskundige, wiens bevindingen en ramingen, zo aanvaarden zij uitdrukkelijk, hen binden. Bij gebreke aan akkoord betreffende de deskundige richt de meeste gereede partij zich tot de vrederechter ten einde een deskundige te horen aanstellen.

Art. 12.- De eigenaar en diens rechthebbenden zullen niet aansprakelijk kunnen gesteld worden voor ieder schadelijk feit door hun aangestelden in de uitoefening van hun functie of daarbuiten veroorzaakt aan de huurder of aan derden, die tijdelijk bij hem vertoeven. De huurder zal geen enkele klacht kunnen indienen tegenover de eigenaar ingeval hij niet zou overeenkomen met medebewoners of geburen of zelfs last zou hebben door feiten of gebaren van deze laatsten.

De huurder is anderzijds aansprakelijk vanaf de dag der sleuteloverhandiging ook als deze dag vroeger valt dan de aanvangsdatum van huidig contract.

Indien de verhuurde lokalen deel uitmaken van een gebouwencomplex verbindt de huurder zich het reglement van inwendige orde, de basisakte van het gebouw, alle beslissingen van de algemene vergadering van de medeëigenaars, - alsmede alle eventuele latere wijzigingen terzake - nauwkeurig na te leven.

Art. 13.- Het wordt de huurder verboden:

- 1° dieren te houden;
- 2° enig voorwerp in de trapzaal, huisinkom of keldergang te plaatsen of te hangen;

- 3° gebruik te maken van gevels en /of platformen, matten uit te kloppen in de ramen of op terrassen;
- 4° vóór 7 u. en na 22 u. gerucht te maken;
- 5° meubilair in te brengen of weg te voeren langs de trapzaal en/of lift;
- 6° ontplofbare stoffen binnen te brengen of te bergen, en
- 7° nagels of krammen aan te brengen in voor- en achtergevel, gang en trapzaal, in ramen, deuren, deurlijsten, plinten en ander houtwerk.

Art. 14.- De huurder is gehouden tot de wekelijkse schoonmaak van de trapzaal tussen zijn appartement en dit van de verdieping lager. De keldertrap en de gang zullen de huurders in onderling overleg beurtelings rein maken. **De straatdeur dient gesloten te blijven dag en nacht.**

Art. 15.- De huurder zal toelaten zonder aanspraak te maken op vergoeding dat tijdens de drie laatste maanden der verhuur of in geval van verkoop van het huis, zijn woning zal aangeplakt worden op de meest zichtbare plaats door de eigenaar aan te duiden en dat het gedurende die tijd door de liefhebbers zal kunnen bezocht worden alle dagen van 14 tot 17 uur, uitgezonderd 's zondags.

Art. 16.- Tezeldertijd en samen met de huur, en op dezelfde wijze, zoals bepaald in artikel 3 voorgaand, zal de huurder een bedrag storten van **zeventig (70) euro**, als voorschot op zijn aandeel in de hierna vermelde leveringen en diensten voor het geheel van het onroerende goed, in het kort aangeduid als locatieve kosten:

- het verbruik en onderhoud van alle gemeenschappelijke elektrische installaties, zoals verlichting, parlofoons, bellen, pompen, verluchtungs- en afzuigsystemen;
- Het onderhoudscontract van de liften, evenals de wettelijke keuringen, elektriciteitsverbruik, dépanages, verzekeringen, enz....
- het abonnement en verbruik op meter of forfait van koudwaterlevering;
- de heffing ter bescherming van de oppervlaktewateren tegen verontreiniging;
- de warmwaterlevering, waarin begrepen het verbruik van water, elektriciteit, de kosten van bediening, meteropname, enz...
- het onderhoud van ontkalkingsinstallatie en levering van producten, evenals eventuele waterverzachters;
- het onderhoud en kuisen van regenputten, sterfputten en pompgroepen, inbegrepen het periodiek beerruimen;
- de kosten voor vuilafvoer, al dan niet gemeentelijk;
- de verzekering en kuisen van ruiten en ramen in de gemeenschappelijke delen of private ramen, ingeval deze dienst gemeenschappelijk gebeurt;
- het onderhoud en de verzekering van de televisieantenne;
- het onderhoud en de eventuele vullingen van de brandblusapparaten;
- de kosten voor beheer en toezicht van de syndicus;
- de administratiekosten over de bovenvermelde leveringen en diensten, ten bedrage van 5 % op deze sommen, aangerekend door de verhuurder;
- e.a. naargelang het gebouw of omstandigheden.

Deze lijst is opsommend en niet limitatief.

Jaarlijks zal een afrekening in min of meer opgesteld worden en het verschil zal binnen de 15 dagen na opstelling der afrekening dienen vereffend te worden. De provisies zullen worden aangepast in functie van de werkelijke lasten van de voorgaande periode.

In geval het verwarmingsverbruik gemeten wordt met warmtemeters, ontslaat de huurder de verhuurder van iedere aansprakelijkheid inzake de opname en de stand der meters. De huurder zal zich voor deze kosten overigens schikken naar de voor het gebouw in voege zijnde verdelingswijze. Hij mag tenslotte enkel gebruik maken van het bestaande verwarmingsstelsel.

Art. 17.- Tot zekerheid voor het nakomen van zijn verplichtingen voortspruitend uit hoofde van de door de huurder ondertekende huurovereenkomst en om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te waarborgen, met inbegrip van de betaling van de huurprijs en de lasten, deponeert de huurder, een verzekeringsbon ten bedrage van **duizendvijfhonderdvijfenzeventig (1.575) euro** bij de n.v. Korfina.life. Deze verzekeringsbon is op naam van de huurder. De intresten zullen gekapitaliseerd worden. Deze som zal door de huurder nooit mogen aangewend worden voor delging van huurgelden. Over deze waarborg, zowel wat de hoofdsom als de intresten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

Art. 18.- In geval van verbreking van de huurovereenkomst door de huurder, of van wijziging van de identiteit of de hoedanigheid van de huurder, zal deze alle lasten en kosten moeten dragen die hieruit ontstaan of zullen ontstaan.

In geval van verbreking van het contract van korte duur, zal de huurder in elk geval de huurgelden van de lopende termijn verschuldigd zijn tot op het ogenblik dat desgevallend een nieuwe huurder het verhuurde goed in huur neemt, alsmede een schadevergoeding gelijk aan één maand huur, te vermeerderen met de kosten van oplevering en van plaatsbeschrijving bij einde huur.

Indien het contract van korte duur niet werd opgezegd tegen de vervaldag door één der beide partijen zal de overeenkomst overgaan in contract van onbepaalde duur. Bij opzegging of verbreking door de huurder van zulk contract van onbepaalde duur zullen de door de huurder verschuldigde vergoedingen bepaald worden conform de wettelijke bepalingen, onverminderd de verplichting voor de huurder om de lopende huurgelden te betalen tot het ogenblik dat de huurder effectief het verhuurde verlaat.

Bij gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst ten laste van de huurder, hetzij van korte, hetzij van onbepaalde duur, zal de huurder ten titel van wederverhuuringsvergoeding een schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan minimaal drie maanden huur, te vermeerderen met alle lasten en kosten die hieruit voor de verhuurder zullen ontstaan.

Art. 19.- Alle kosten van opstel van huidig huurcontract, zijn uitsluitend ten laste van de huurder. Voor de uitvoering van huidig huurcontract verklaart de huurder woonst te kiezen in het gehuurde.

Art. 20.- De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een verplichte formaliteit die door de verhuurder dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst - evenals de plaatsbeschrijving - in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het registratiekantoor van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd.

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de twee maand volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt - indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat - bovendien vanaf 1 juli 2007 de

regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

Art. 21.- Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

Art. 22.- BIJLAGE BIJ HET KONINKLIJK BESLUIT GENOMEN IN UITVOERING VAN ARTIKEL 11 bis , VAN BOEK III, TITEL VIII, HOOFDSTUK II, AFDELING 2, VAN HET BURGERLIJK WETBOEK HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET VLAAMS GEWEST

I. Normen inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Vlaamse Wooncode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Vlaamse Overheid.

De Vlaamse Wooncode stelt dat een woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten :

- 1) de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
 - 2) de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
 - 3) de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
 - 4) de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
 - 5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
 - 6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
 - 7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
 - 8) de toegankelijkheid.
- De woning moet bovendien voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en de omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting.

II. Federale wetgeving inzake woninghuur

Dit hoofdstuk bevat een uitleg omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst.

1) Voorafgaande opmerking : onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel

Een verplichtende regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn.

Een aanvullende regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een verplichte formaliteit die door de verhuurder dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst - evenals de plaatsbeschrijving - in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het registratiekantoor van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek « Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie ».

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de twee maand volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt - indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat - bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen

In alle gevallen waarin de 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.

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor :

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder

motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervalddag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken. De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de uitvoering van bepaalde werken. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze dienst).

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een vergoeding van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder.

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag op elk ogenblik vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een opzegging van 3 maand betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een tegenopzeg geven van 1 maand, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van niet meer dan 3 jaar.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4), b.

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden op het einde van elke driejarige periode. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn : tussen de 9de en 6de maand die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen :

- 1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;
- 2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is steeds toegelaten bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch : de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag. De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de onroerende voorheffing dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

Indien de kosten en lasten forfaitair werden vastgesteld (bijvoorbeeld : vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten.

Indien de kosten en lasten niet forfaitair werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

8) Regels inzake huurherstellingen

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen.

De huurder is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. « Huurherstellingen » zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder :

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

9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een vaste datum heeft vóór de vervreemding.

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Indien de huurovereenkomst geen vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden :

- 1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.
- 2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand. De koper treedt dan in de rechten van de hoofverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zittingen in de justitiehuisen en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn.

ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding. Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten. Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de « gerechtskosten ». Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de vrederechter die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

Gezien om te worden gevoegd bij Ons besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII,

hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Justitie,

Mme L. ONKELINX

Bijlage 2:

Koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid onbewoonbaarheid

Art. 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

- woning : een verhuurd gebouw onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder;
- woonvertrek : een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer.

Art. 2. De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen : de voor- of inkomhallen, de gangen, de toiletten, de badkamers, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden.

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn.

Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

Art. 3. Het onroerend goed en inzonderheid de fundering, de vloeren en het timmerwerk mogen geen

uitwendige of inwendige structurele of stabiliteitsgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, breuken, uitgesproken slijtageverschijnselen of de aanwezigheid van zwammen of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 4. De woning moet vrij zijn van vochtinfiltratie door het dak, de dakgoten, de muren of het buitenschrijnwerk alsook van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 5. Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moeten voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste 1/12 bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hiertoe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau.

De woonvertrekken en de sanitaire vertrekken zoals de badkamer, de douche en het toilet die niet kunnen worden verlucht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchtingsrooster of -koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen.

Elke warmwater installatie of elk ander verwarmingssysteem dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitgeeft op de open lucht.

Art. 6. De woning moet ten minste voorzien zijn van :

1° een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water; indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeelten gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen, dan volstaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen;

2° een gootsteen met een reuk afsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;

3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden :

a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;

b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;

c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen;

4° een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlicht of ten minste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomafname;

5° voldoende verwarmingsmiddelen die geen risico inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten;

6° een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning.

Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

Art. 7. De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of onrechtstreeks via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben.

De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik.

De woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten zodanig geconstrueerd zijn dat zij een snelle en gemakkelijke ontruiming van personen mogelijk maken.

De op een verdieping gelegen vensters en deuren die uitgeven op de buitenzijde van de woning tot op een hoogte van minder dan 50 cm van de vloer, moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.

Art. 8. Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.

Er is nog tussen partijen overeengekomen:

- **Deuren mogen niet overschilderd worden.**
- **Er mag enkel geschilderd worden in lichte kleuren. Indien de huurder toch een andere kleur wenst te plaatsen op de muren verbind hij er zich toe bij einde huur deze vakkundig te overschilderen in een lichte kleur (een variatie van wit/beige) op basis van waterverf.**
- **De huurder mag de muren niet behangen. Indien bij aanvang huur behang op de muren aanwezig is zal de huurder dit behang dienen te verwijderen alvorens te schilderen.**
- **De huurder zal bij aanvang huur de meterstanden voor gas en elektriciteit op zijn naam overschrijven.**
- **Voor wat betreft het onderhoud van de gemene delen zal de huurder van de eerste verdieping instaan voor het onderhoud van de gemene delen vanaf de**

eerste verdieping naar de gelijkvloerse verdieping en dienen zij zich te verstaan met de andere bewoners van het gebouw inzake het onderhoud van de gemene delen alsook deze in de kelder, de inkom en het stuk stoep voor het gebouw. Indien deze regeling niet gerespecteerd wordt zal de verhuurder een officiële firma aanstellen teneinde dit onderhoud te verzorgen en zullen de kosten hiervan verrekend worden tussen alle huurders in het gebouw.

- In de verhuring is geen kelder begrepen. De huurder mag echter wel tot nader order zonder recht noch titel en op eigen verantwoordelijkheid gebruik maken van de eerste kelder links. Het volledig en regelmatig onderhoud van deze kelder valt ten laste van de huurder en hij zal i.v.m. deze kelder nooit enige klacht en of vordering tegen de verhuurder kunnen indienen; zo zal hij ondermeer geen enkele schadevergoeding kunnen eisen van de verhuurder in geval van eventuele vocht- en/of waterinfiltratie. Bij einde huur zal de huurder deze kelder volledig ontruimd en in goede staat van zuiverheid en onderhoud ter beschikking dienen te stellen van de eigenaar. Het is de huurder verboden elders in de gemeenschappelijke delen spullen te plaatsen.
- De huurder zal jaarlijks het bewijs van premiebetaling van zijn verzekering Burgerlijk Aansprakelijkheid aan de verhuurder bezorgen alsook het jaarlijks onderhoudsattest inzake nazicht en onderhoud van het aanwezige verwarmings en/of warmwatertoestel. Beide attesten tot nader order te bezorgen aan de N.V. Housing Beheer.
- In aansluiting bij hetgeen voorafgaat, is uitdrukkelijk bepaald en/of herhaald dat naast het jaarlijks nazicht, onderhoud en afstellen van de verwarmings- en/of warmwaterinstallatie, eveneens alle onderhouds- en herstellingswerken (indien deze laatste te wijten zijn aan een gebrek aan onderhoud door de huurster en/of een fout van de huurster) ten laste van de huurster vallen. De huurster zal jaarlijks een afschrift van het afgeleverde attest inzake nazicht, onderhoud en afstelling aan de verhuurder of zijn vertegenwoordiger overhandigen; thans is bepaald dat zulks tot nader order zal dienen te geschieden aan de nv "HOUSING BEHEER" voornoemd. Bij het einde van de verhuring zal de huurster er eveneens toe gehouden zijn een officieel attest, dat niet ouder is dan veertien dagen - of een afschrift ervan - inzake nazicht, onderhoud en afstelling van de verwarmings- en/of warmwaterinstallatie aan de verhuurder of zijn vertegenwoordiger te overhandigen. Voorts weze uitdrukkelijk vermeld dat de huurster enkel gebruik mag maken van het bestaande systeem.
- Het is verboden wasdrogers te gebruiken dewelke niet aangesloten kunnen worden op een buitenverluchtingsgat uitgezonderd deze met een ingebouwde condensator.
- De huurder zal de slaapkamers dagelijks een half uur (maximaal) verluchten met open ramen en het gehuurde volledig laten ventileren.
- De huurder zal de aanwezige verluchtingsroosters regelmatig ontstoffen.
- De huurder zal gordijnen aanbrengen dewelke het aanzicht van het gebouw niet hinderen en in éénvormigheid zijn met de andere appartementen.
- De huurder zal de filter van de dampkap regelmatig vervangen en/of reinigen.
- In de onderhavige huurovereenkomst is tussengekomen : Dhr.GOOSENS Albert, wonende te 2620 Hemiksem, Heuvelstraat 129, die verklaart zich hoofdelijk borg te stellen voor de huurder tegenover de verhuurder voor de betaling van de huurprijs en de uitvoering van alle verplichtingen van de huurder, en de verbintenis aan te gaan, bij gebreke van uitvoering door de huurder, ze zelf in zijn plaats uit te voeren, zelfs voor het geheel.

Aldus opgemaakt te **Merksem** op **21 februari 2012**, in zoveel exemplaren als er partijen zijn plus één voor de registratie; ieder der partijen bovendien verklarende één exemplaar ontvangen te hebben.

De huurder,

De Borg,

De eigena

Geregistreerd op boek 6^e sp. 32
 te Antwerpen, elfde kantoor der registratie
 op 10 MEI 2012 11 vak 971
 Kosteloze registratie.
 id. De Ontvanger.

H. Huberland