

**WONINGHUUROVEREENKOMST
(HOOFDVERBLIJFPLAATS)**

**APPARTEMENT OP DE 2^{de} VERDIEPING GELEGEN AAN DE BREDABAAN 483, TE 2170
MERKSEM, VANAF 1/08/2020 VOOR 2 JAAR**

Tussen de partijen:

1. [REDACTED], waarvoor optreedt als rentmeester Housing Beheer B.V., maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Plantin en Moretuslei 12, vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED] erkend vastgoedmakelaar B.I.V. ingeschreven op het tableau onder nummer 505901 in haar hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder.

En

2. [REDACTED] ingeschreven op 2 mei 1999, wonende
en z [REDACTED], wonende te [REDACTED]

Hierna genoemd: "de huurder"

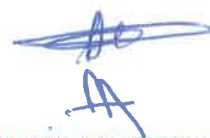
Het gezin van de huurder is samengesteld uit: drie (3) persoon, nl. de ondergetekende huurders en hun dochter.

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

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

INHOUDSTAFEL

WONINGHUUROVEREENKOMST (HOOFDVERBLIJFPLAATS)	1
ARTIKEL 1. Partijen.....	2
ARTIKEL 2. Verhuurd onroerend/roerend goed	3
ARTIKEL 3. Doel van deze overeenkomst	4
ARTIKEL 4. Looptijd	4
ARTIKEL 5. De huurprijs	6
ARTIKEL 6. De huurwaarborg.....	7
ARTIKEL 7. Verwerking van persoonlijke gegevens.....	7
ARTIKEL 8. Staat van het goed – Plaatsbeschrijving	8
ARTIKEL 9. Onderhoud en herstellingen.....	9
ARTIKEL 10. Kosten	9
ARTIKEL 11. Verzekering	11
ARTIKEL 12. Onderverhuring en huuroverdracht	12
ARTIKEL 13. Bestemming van het goed	12
ARTIKEL 14. Verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken	12
ARTIKEL 15. Huisdieren.....	13
ARTIKEL 16. Bezoek en nazicht door de verhuurder	13
ARTIKEL 17. Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder	13
ARTIKEL 18. Onteigening door de overheid.....	13
ARTIKEL 19. Belastingen en taksen.....	13
ARTIKEL 20. Registratie	13
ARTIKEL 21. Hoofdelijkheid.....	14
ARTIKEL 22. Overlijden van de huurder	14
ARTIKEL 23. Bodem.....	14
ARTIKEL 24. Leegstand en verkrotting	14
ARTIKEL 25. Stookolietanks	15
ARTIKEL 26. Rookdetectoren	15
ARTIKEL 27. Energieprestatiecertificaat	15
ARTIKEL 28. Waterbeleid	16
ARTIKEL 29. Woonstkeuze	16
ARTIKEL 30. Allerlei Bepalingen	16
ARTIKEL 31. Vulgariserende toelichting.....	18



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 verhuurder:

Naam: [REDACTED]
[REDACTED]
En [REDACTED]

Nadere contactgegevens huurder:

Naam: [REDACTED]
Gsm: [REDACTED]
Email:

ARTIKEL 2. VERHUURD ONROEREND/ROEREND GOED

Omschrijving van het goed:

Aard: appartement op de 2^{de} verdieping

Adres: Bredabaan 483, 2170 Merksem

Samenstelling (ruimtes en gedeelten): inkom, living, berging, keuken, twee slaapkamers waarvan één met dressing, badkamer met ligbad/lavabo, aparte wc en terras.

met/ zonder individuele tellers voor gas en elektriciteit.

In voorkomend geval:

Individuele tellers:

Elektriciteitsmeter n°	Index dag:
EAN code:	Index nacht:
Gasmeter n°	Index dag:
EAN code:	Index nacht:
Watermeter n°	Index :

Collectieve tellers:

Elektriciteitsmeter n°	Index dag:
EAN code:	Index nacht:
Gasmeter n°	Index dag:
EAN code:	Index nacht:
Watermeter n°	Index:

De beheerwijze van het onroerend goed: syndicus geen syndicus

hierna "het goed".

ARTIKEL 3. 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. LOOPTIJD

4.1 Korte duur

De huur wordt afgesloten voor een duur van **2 jaar (maximum drie jaar), een aanvang nemend op 1/08/2020 om te eindigen op 31/07/2022.**

De huurovereenkomst neemt een einde wanneer één van de partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeenkomst een opzegging betekent.

- De huurder kan de overeenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De huurder is wel een vergoeding verschuldigd van anderhalve, één of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, tweede of het derde jaar van de huurovereenkomst.

De huur kan slechts éénmaal, 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, van een geldige verlenging 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.

4.2 Duur van 9 jaar - NVT

De huur wordt afgesloten voor een duur van negen jaar, aanvang nemend op XX/XX/XXXX om te eindigen op XX/XX/XXXX.

De huurovereenkomst eindigt niet automatisch, 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. Bij gebreke aan een betekende opzeg binnen de termijn is de huur 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.

Vervroegde opzegmogelijkheden bij een huur van negen jaar:

- A. **DE VERHUURDER** kan enkel vervroegd 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 voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner tot in de derde graad, conform de voorwaarden voorzien in artikel 17 § 1 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur.

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.

- vanaf het verstrijken van de eerste driejarige periode, te allen tijde 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 18 §1 eerste lid van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur.

De verhuurder bezorgt aan de huurder op het moment van de opzegging de stedenbouwkundige vergunning en een omstandig bestek of beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

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. Als de verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen waaruit blijkt dat voornoemde werken zijn uitgevoerd.

- Overeenkomstig artikel 19 van het decreet van 9 november 2018 met betrekking tot de woninghuur 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 17 tot en met 19 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur, 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.

ARTIKEL 5. DE HUURPRIJS

Bedrag

Basishuurprijs: **670 €** per maand.

Deze huurprijs wordt jaarlijks aangepast zoals nader bepaald onder punt 2 hierna. De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie als aandeel in de kosten en het verbruik.

De huurprijs wordt als volgt opgedeeld:

- 100 % (minimum 51 %) voor private bewoning
- 0 % voor beroepsdoeleinden.

Vooruit betaalbaar de telkens uiterlijk op elke **1^{ste} de van de maand en tot nader bericht op rekening nr. BE56 3200 4713 4188 van Housng Beheer BV met als referentie 'HUUR IMMO POWER 80237/5827/0440'**.

Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex) : JULI 2020 = (basis 2013 = 100)

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.

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 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en wel volgens de volgende formule:

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

In deze formule is de aanvangsindex de gezondheidsindex van de maand die de inwerkingtreding 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.

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, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

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

Bovendien kunnen partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen, zijnde investeringen die de energieprestatie van het goed vermeld in artikel 1.1.3, 42°/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009 verbeteren, werden gedaan met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt: basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer gezondheid van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer gezondheid 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, onder één van de volgende 3 vormen :

- ~~1. 3 maand , zijnde € huurwaarborg op geblokkeerde rekening bij~~
- ~~2. 3 maand huurwaarborg, zijnde € afgeleverd door de kredietinstelling~~
- ~~3. 3 maand huurwaarborg, zijnde € afgeleverd door het OCMW van~~
4. deponeren van een kapitalisatiebon ten bedrage van **€ 2010** bij Korfine.

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.

ARTIKEL 7. VERWERKING VAN PERSOONSGEGEVENS

- 7.1 De vastgoedmakelaar verwerkt de persoonsgegevens van de opdrachtgever overeenkomstig de bepalingen van de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens (hierna: AVG).
- 7.2 De vastgoedmakelaar verzamelt en verwerkt de persoonsgegevens van de opdrachtgever voor klantenbeheer (o.a. klantenadministratie, facturatie, opvolging van invorderingsdossiers en het verzenden van marketing en gepersonaliseerde reclame) én ter bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.
- 7.3 Persoonsgegevens worden verwerkt op basis van artikel 6.1 (a) (aangezien de opdrachtgever zijn expliciete toestemming met de verwerking geeft middels het

ondertekenen van deze overeenkomst), artikel 6.1 (b) (aangezien de verwerking soms noodzakelijk zal zijn voor de uitvoering van de overeenkomst tussen de vastgoedmakelaar en de opdrachtgever), artikel 6.1 (c) (aangezien de verwerking soms noodzakelijk zal zijn om te voldoen aan een wettelijke verplichting die rust op de vastgoedmakelaar) en artikel 6.1 (d) (aangezien de verwerking soms noodzakelijk zal zijn voor het gerechtvaardigd belang van de vastgoedmakelaar om te ondernemen) van de AVG. In zoverre de verwerking van de persoonsgegevens enkel op basis van artikel 6.1 (a) (toestemming) plaatsvindt, heeft de opdrachtgever steeds het recht om de gegeven toestemming terug in te trekken.

- 7.4 Indien dit noodzakelijk is ter verwezenlijking van de vooropgestelde doeleinden, zullen de persoonsgegevens van de opdrachtgever worden gedeeld met andere vennootschappen binnen de Europese Economische Ruimte die rechtstreeks of onrechtstreeks met de vastgoedmakelaar verbonden zijn of met enige andere partner van de vastgoedmakelaar. De vastgoedmakelaar garandeert dat deze ontvangers de nodige technische en organisatorische maatregelen zullen nemen ter bescherming van de persoonsgegevens.
- 7.5 De persoonsgegevens zullen worden bewaard gedurende de termijn die noodzakelijk is om aan de wettelijke vereisten te voldoen (onder andere op het gebied van boekhouding en antiwitwaswetgeving) en minstens zolang de wettelijke verjaringstermijn ten aanzien van de vastgoedmakelaar loopt.
- 7.6 De opdrachtgever heeft te allen tijde recht op inzage van zijn persoonsgegevens en kan ze (laten) verbeteren indien ze onjuist of onvolledig zouden zijn. Hij kan tevens – onder bepaalde voorwaarden – zijn persoonsgegevens laten verwijderen, de verwerking ervan laten beperken en bezwaar maken tegen de verwerking van hem betreffende persoonsgegevens op basis van artikel 6.1 (f) AVG. Bovendien heeft de opdrachtgever het recht om een kopie (in een gestructureerde, gangbare en machinaal leesbare vorm) van zijn persoonsgegevens te bekomen die hij zelf aan de vastgoedmakelaar heeft verstrekt en de persoonsgegevens te laten doorsturen naar een andere onderneming. Teneinde bovenvermelde rechten uit te oefenen, wordt de opdrachtgever gevraagd een e-mail te verzenden naar het volgende e-mailadres: info@housing-beheer.be.
- 7.7 De opdrachtgever heeft het recht zich kosteloos te verzetten tegen elke verwerking van zijn persoonsgegevens met het oog op direct marketing.
- 7.8 De opdrachtgever beschikt over het recht om een klacht in te dienen bij de Gegevensbeschermingsautoriteit (Drukpersstraat 35, 10000 Brussel commission@privacycommission.be)

ARTIKEL 8. VAN HET GOED – PLAATSBESCHRIJVING

Ingaande en uitgaande plaatsbeschrijving zal worden opgesteld door een expert toegewezen door Housing Beheer. De expert wordt door de huurder en de verhuurder onherroepelijk gemandateerd om op gedeelde kosten de plaatsbeschrijving bij intrede en vertrek voor hun rekening op te stellen en te ondertekenen, waarbij zij ook gemachtigd wordt om de huurschade namens hen te bepalen. Het huurschadebedrag wordt door haar als bindende derden beslisser definitief vastgesteld. Indien deze persoon bij het verlaten van het goed niet kan optreden voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij oplevering, dan verbinden de partijen er zich toe binnen de 7 dagen een deskundige aan te duiden. Bij gebreke aan overeenstemming ter zake wendt meest gereede partij zich tot de rechter.

ARTIKEL 9. 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.

Zelfs als de vereiste herstellingswerken meer dan dertig dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding of kwijtschelding van huurgelden voor de huurder.

De algemene verplichtingen van de huurder zijn de volgende :

- Overgaan tot huurherstellingen ¹of herstellingen van klein onderhoud, hieronder wordt verstaan de onbelangrijke herstellingen te wijten aan het normaal gebruik van de plaats door de huurder met uitzondering van de toevallige huurherstellingen te wijten aan ouderdom of overmacht die ten laste blijven van de verhuurder
- Het pand als een goede huisvader gebruiken en zich op redelijke en vooruitziende wijze gedragen;
- Herstellingen die nodig zijn omdat de huurder zijn meldingsplicht niet is nagekomen (tenzij die kan aantonen dat de verhuurder toch op de hoogte was van de nodige herstellingen en ze niet heeft gedaan).

ARTIKEL 10. KOSTEN

[indien het onroerend goed een woning is]

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]

Gemeenschappelijke delen:

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, het ereloon 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.

Keuzeclausules:

- de gevraagde bedragen van de gemeenschappelijke lasten zijn gebaseerd op de reële kosten. Ze zullen het voorwerp uitmaken van periodieke provisies van **75€/maand** betaalbaar op hetzelfde moment als de huurprijs, op dezelfde bankrekening en op dezelfde vervaldatum.
 - Het verbruik en onderhoud van alle gemeenschappelijke elektrische installaties, zoals verlichting, parlofoons, bellen, pompen, verluchtungs- en afzuigsystemen.

¹ De Vlaamse regering zal een lijst vaststellen van herstellingen die in elk geval als kleine herstellingen moeten worden gezien.

- Onderhoud gemene delen indien dit niet gedaan wordt door de mede-bewoners van het gebouw.
- De diensten- en woonstvergoeding van conciërge, de dienst van werkvrouw of onderhoudsbedrijf voor de gemeenschappelijke delen, verzekering van het personeel, sociale lasten, enz. indien het onderhoud van de gemene delen niet door de bewoners onderling in het gebouw wordt gedaan.
- Het onderhoudscontract van de liften, evenals de wettelijke keuringen, elektriciteitsverbruik, depannages, verzekeringen, enz.
- Het abonnement en verbruik op meter of forfait van koudwater levering.
- De heffing ter bescherming van de oppervlaktewateren tegen verontreiniging.
- 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 en de video-parlofonie.
- 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 verwarmingssysteem.

Een jaarlijkse afrekening van de gemeenschappelijke lasten zal door de verhuurder aan de huurder worden bezorgd binnen de maand na de ontvangst van de afrekening van de syndicus van de mede-eigendom. Bij de ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de

andere partij het verschil vereffenen tussen de reeds gestorte provisies en de reële lasten. Elk jaar zal het bedrag van de provisie herzien worden op basis van het bedrag van de reële kosten van het verlopen jaar.

- de gevraagde bedragen van de gemeenschappelijke lasten zijn gebaseerd op een forfait in de veronderstelling het bedrag van de lasten hiermee te dekken.
De forfait is vastgelegd op een bedrag van€.
Hij zal betaald worden op hetzelfde moment als de huurprijs, op dezelfde bankrekening en op dezelfde vervalddag.
De wijze van berekening van de gemeenschappelijke lasten ziet eruit als volgt :
.....

Privatieve delen:

Beschrijving en opsomming van de lasten behorend tot de privatieve delen en voor privé-gebruik:.....

Keuzeclausules:

- de huurder neemt zelf de abonnementen met betrekking tot de openbare nutsvoorzieningen (**elektriciteit en gas**) op zijn eigen naam en zal de verschuldigde sommen zelf betalen aan de leveranciers.
- de gevraagde bedragen van de privatieve lasten en voor het privé verbruik zijn gebaseerd op de reële kosten
Ze zullen het voorwerp uitmaken van periodieke provisies van€/betaalbaar op hetzelfde moment als de huurprijs, op dezelfde bankrekening en op dezelfde vervalddatum.
Een jaarlijkse afrekening van de privatieve lasten zal door de verhuurder aan de huurder worden bezorgd binnen de maand na de ontvangst van de afrekening van de syndicus van de mede-eigendom. Bij de ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil vereffenen tussen de reeds gestorte provisies en de reële lasten. Elk jaar zal het bedrag van de provisie herzien worden op basis van het bedrag van de reële kosten van het verlopen jaar.
- de gevraagde bedragen van de privatieve lasten en voor het privé verbruik zijn gebaseerd op een forfait in de veronderstelling het bedrag van de lasten hiermee te dekken.
De forfait is vastgelegd op een bedrag van€.
Hij zal betaald worden op hetzelfde moment als de huurprijs, op dezelfde bankrekening en op dezelfde vervalddag.
De wijze van berekening van de gemeenschappelijke lasten ziet eruit als volgt :
.....

De huurder verklaart kennis genomen te hebben van de clausules m.b.t. de kosten in de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) of in het reglement van inwendige orde, evenals van de beslissingen van de algemene vergadering of raad van beheer.

ARTIKEL 11. VERZEKERING

De huurder en de verhuurder zijn beiden verplicht een verzekering voor brand en waterschade af te sluiten.

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

ARTIKEL 12. ONDERVERHURING EN HUUROVERDRACHT

De huurder mag het pand niet onderverhuren. Met expliciete instemming van de verhuurder mag hij echter een gedeelte van het goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft.

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder.

ARTIKEL 13. BESTEMMING VAN HET GOED

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.

OFWEL

Het goed is hoofdzakelijk ('niet-uitsluitend') bestemd voor private bewoning (als hoofdverblijfplaats). De huurder mag de huurgelden fiscaal als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen voor het gedeelte van de huurprijs dat betrekking heeft op het gebruik voor beroepsdoeleinden.

In voorkopend geval :

De bestemming van het goed wordt als volgt opgedeeld:

- % (minimum 51 %) voor private bewoning
- % (maximum 49%) voor beroepsdoeleinden.

Iedere eventuele fiscale meerlast in hoofde van de verhuurder (o.a. tweedeverblijftaks bij gebrek aan inschrijving op het bevolkingsregister op het adres van de huurwoning) ingevolge het niet-naleven van deze afspraken zal op de huurder verhaald worden.

ARTIKEL 14. VERFRAAIINGS-, VERBETERINGS- EN VERANDERINGSWERKEN

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 15. 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 16. 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 zoals onderling bepaald. 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 17. 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 wederverhuringvergoeding van drie maand en de kosten voor herstelling in goede staat.

ARTIKEL 18. 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 19. 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 20. REGISTRATIE

De verplichting tot registratie van het huurcontract rust op de verhuurder, die daarvoor beschikt over twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst. De registratie is principieel kosteloos. Indien evenwel ingevolge laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de verhuurder.

Na de periode van twee maanden waarover de verhuurder beschikt om de huurovereenkomst te laten registreren en zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd door de verhuurder, zijn de opzegtermijnen en opzegvergoedingen verschuldigd door de huurder aan de verhuurder niet van



toepassing in geval van opzeg door een huurder. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

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. OVERLIJDEN VAN DE HUURDER

De huurovereenkomst neemt niet van rechtswege een einde door de dood van de huurder.

De huurovereenkomst wordt beëindigd van rechtswege op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder en de verhuurder heeft recht op een vergoeding van 1 maand huur indien de erfgenamen niet reageren of laten weten dat ze de huurovereenkomst niet willen verderzetten.

Indien het goed tegen het einde van voormelde termijn van 2 maanden niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt. De vrederechter zal dan een beschrijving laten maken van het huisraad, alsook van het geld en de roerende goederen die ter plaatse worden gevonden. Deze beschrijving wordt toevertrouwd aan de curator die de goederen zal verkopen.

ARTIKEL 23. BODEM

De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in de verhuurde plaatsen na afloop van de overeenkomst.

De verhuurder verklaart dat hij in het verhuurde goed geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of laten uitoefenen die van aard zou zijn verontreiniging teweeg te brengen voorafgaandelijk aan deze overeenkomst en dat hij geen kennis heeft van welke verontreiniging ook. Indien bij ontdekking van verontreiniging wordt aangetoond dat ze dateert van vóór het sluiten van deze huurovereenkomst, kan de huurder niet aansprakelijk worden gesteld voor de saneringskosten en de maatregelen die noodzakelijk zouden zijn.

ARTIKEL 24. LEEGSTAND EN VERKROTING

De huurder verbindt zich ertoe het goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.



ARTIKEL 25. STOOKOLIETANKS

De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed beschikt/ niet beschikt over een ondergrondse/niet ondergrondse en ingegraven/niet ingegraven stookolietank waarvan het opslagvolume liter bedraagt.

In elk geval verklaart de verhuurder dat deze tank beantwoordt aan de toepasselijke wetgeving. De verhuurder overhandigt een kopie van het dichtheidsattest aan de huurder. De huurder mag in of op het goed geen stookolietank installeren of laten installeren zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder.

ARTIKEL 26. ROOKDETECTOREN²

Er is 1 rookdetector 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 27. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met energiescore 132 kWh/m² opgesteld op 6/12/2019 met als certificaatnummer 20191206-0002225681-RES1.

Dit certificaat werd overhandigd aan de huurder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud ervan en dit voor de ondertekening van huidige overeenkomst.

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

De huurder kan in geen enkel geval een vermindering van de huurprijs of uitvoering van aanpassingswerken eisen van de verhuurder op basis van de informatie die het energieprestatiecertificaat levert.

² 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 28. WATERBELEID

De huurder is zich ervan bewust dat, voor zover de verhuurder weet, het gehuurde goed zich bevindt / zich niet bevindt in een overstromingsgebied. De huurder is tevreden met deze informatie en ontslaat de verhuurder van elke aansprakelijkheid in dit verband.

ARTIKEL 29. 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.

ARTIKEL 30. ALLERLEI BEPALINGEN

- 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 verbindt zij er zich toe bij einde huur deze vakkundig te overschilderen in een lichte kleur (een variante 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.
- Het is de huurder verboden in de gemeenschappelijke delen spullen te plaatsen.
- De huurder zal jaarlijks het bewijs van premiebetaling van zijn brandverzekering zoals hoger aangeduid in artikel 11 aan de verhuurder. Thans is bepaald dat zulks tot nader order zal dienen te geschieden aan de bv "HOUSING BEHEER" voornoemd.
- 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 halfuur (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.
- Het appartement wordt bij aanvang huur voorzien van de verplichte rookmelder. De huurder is gehouden voor het onderhoud van dit toestel en zal de batterijen vervangen indien nodig.
- De huurder zal bij einde huur alle nagel en/of boorgaatjes dewelke tijdens de verhuring werden aangebracht terug dienen te dicht en indien nodig herschilderen zodat geen sporen hiervan zichtbaar zijn.

- De huurder zal bij aanvang huur de meterstanden voor elektriciteit en gas op zijn naam overschrijven.
- In de verhuring is geen kelder begrepen. De huurders mogen echter wel tot nader order zonder recht noch titel en op eigen verantwoordelijkheid gebruik maken van de derde kelder. Het volledig en regelmatig onderhoud van deze kelder valt ten laste van de huurders en zij zullen 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 zullen de huurders deze kelder volledig ontruimd en in goede staat van zuiverheid en onderhoud ter beschikking dienen te stellen van de eigenaar.
- De huurder zal de filter van de dampkap regelmatig vervangen en/of reinigen.
- Bij einde huur en na het verlaten van het gehuurde pand zal de huurder nog aansprakelijk blijven voor eventueel nog te betalen rekeningen van nutsvoorzieningen en/of van overheidsdiensten dewelke nog zullen kunnen volgen en betrekking hebben op de periode dat zij huurder waren.
- Voor wat betreft het onderhoud van de gemene delen zal de huurder van de 3^{de} verdieping instaan voor het onderhoud van de gemene delen vanaf de 3^{de} verdieping naar de 2^{de} 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 van het gebouw.
- In aansluiting bij hetgeen voorafgaat, is uitdrukkelijk bepaald en/of herhaald dat naast het jaarlijks of tweejaarlijks (al naar gelang het type van toestel) 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 huurder en/of een fout van de huurder) ten laste van de huurders vallen. De huurders zullen jaarlijks of tweejaarlijks 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 bv "HOUSING BEHEER" vernoemd. Indien de huurders nalaten dit attest tijdig te bezorgen zal de verhuurder, voor rekening van de huurders, en mits een provisionele forfaitaire toeslag van 150 euro aan te rekenen aan de huurders, een erkende installateur opdracht geven dit onderhoud uit te voeren. Bij het einde van de verhuring zullen de huurders 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 huurder enkel gebruik mag maken van het bestaande verwarmingssysteem.
- De huurder zal de rooster van de dampkap regelmatig afwassen en de filter regelmatig vervangen.
- Dat de toestellen en installaties, dewelke zich bij de aanvang van de verhuring in de keuken of elders in het gehuurde bevinden en zoals deze nader zullen aangeduid en vermeld worden in de op te stellen plaatsbeschrijving, eigendom zijn en blijven van de verhuurder, doch gratis ter beschikking van de huurder worden gesteld. De huurder staat in voor het regelmatig onderhoud ervan en alle herstellingen, ongeacht de oorzaak ervan. De eventuele vervanging ervan, om welke



reden deze ook noodzakelijk is geworden, kan niet van de verhuurder geëist worden en zal geschieden door de zorgen van de huurder. Bij de bepaling van de huishuur werd hiermede rekening gehouden. In de keuken bevindt zich een elektrisch vuur met oven die niet inbegrepen zijn in de huur.

ARTIKEL 31. VULGARISERENDE TOELICHTING

Conform artikel 10 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur wordt een vulgariserende toelichting opgemaakt door de Vlaamse regering. De toelichting bevat informatie over de regelgevende bepalingen zoals o.a. de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid, de aard van de dwingende regel, de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosten van registratie, het belang van de plaatsbeschrijving, de duur

Opgemaakt Antwerpen op 14 juli 2020 in 2 exemplaren [*zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang*] vermeerderd met één, dit laatste bestemd voor het registratiekantoor.

De verhuurder(s)
(handtekening(en))


VOOR HOUSING-BEHEER nv
[REDACTED]
[REDACTED]
VASTGOEDMAKELAAR
BIV 505901

De huurder(s)
(handtekening(en))

Gelezen en goed gekeurd
[Handwritten signature of the tenant]
[Handwritten signature of the tenant]