

**HUURCEEL VOOR EEN GEMEUBELDE OF ONGEMEUBELDE WONING  
BESTEMD ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS EN GELEGEN IN HET VLAAMS  
GEWEST**

**TUSSEN**

De verhuurder (volledige identiteit van de verhuurder(s)) :

a. ~~De heer mevrouw~~<sup>(1)</sup>

Naam : .....

Eerste twee voornamen : .....

Rijksregisternummer : .....

Woonplaats (volledig adres) : .....

.....

Bij gebrek aan rijksregisternummer, datum en plaats van geboorte : <sup>n</sup>.....

~~De heer mevrouw~~<sup>(1)</sup>

Naam : .....

Eerste twee voornamen : .....

Rijksregisternummer : .....

Woonplaats (volledig adres) : .....

.....

Bij gebrek aan rijksregisternummer, datum en plaats van geboorte : .....

**EN**

De huurders (volledige identiteit van de huurder(s)) die zich hoofdelijk en ondeelbaar verbinden

.....

Bij gebrek aan rijksregisternummer, datum en plaats van geboorte : .....

~~Scrappen wat niet van toepassing is~~

Woc .....  
.....  
Bijgc .....

**IN BIJZIJN VAN** (Facultatieve clausule)<sup>(1)</sup> NIET VAN TOEPASSING  
De borg: *A of B invullen*  
A. De heer-mevrouw<sup>(1)</sup>  
Naam en voornaam: .....  
Rijksregisternummer :.....  
wonende te .....

B. NV/BA/VZW<sup>(1)</sup> ..... NIET VAN TOEPASSING  
met maatschappelijke zetel te .....  
ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder nr .....  
en hier vertegenwoordigd door M. ....  
overeenkomstig de bevoegdheden verleend door besluit van .....  
verschenen in het Belgisch Staatsblad van .....

die verklaart zich overeenkomstig artikel 37, § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet en artikel 7 a. van onderhavige huurovereenkomst hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen die uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen ten belope van een bedrag dat gelijk is aan drie maanden huur. Hij/zij verklaart kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels. De verplichtingen van de borg blijven van kracht in geval van verlenging van huidige huurovereenkomst en na omzetting ervan tot een overeenkomst voor een duur van negen jaar. Deze borgstelling geldt als huurwaarborg en mag niet gecumuleerd worden met een andere vorm van huurwaarborg.

**WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:**

**BIJZONDERE BEPALINGEN**

**1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST**

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een ~~gemeubelde~~ - ongemeubelde<sup>(1)</sup> woning gelegen te ...~~3001~~..... (postnummer) ...~~Heverlee~~..... (gemeente) ...~~Mezenlaan~~.....  
nr. ~~36~~.....  
omvattende (aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn) ...~~Volledige woning: voortuin, hall, living, badkamer met bade en wc, keuken, achtertuin met tuinhuisje, eerste verdieping: 2 slaapkamers, tweede verdieping: 1 slaapkamer, 1 zolderberging, aparte ruimte met toilet en wastafel; kelder~~.....  
goed gekend door de huurder die verklaart het te hebben bezichtigd en zich ertoe verbindt het als een voorzichtig en redelijk persoon te betrekken.

**2. BESTEMMING**

Het goed wordt verhuurd als woongelegenheid en is bestemd als hoofdverblijfplaats voor de huurder en zijn gezin. Het zal betrokken worden door maximaal ...~~twee~~..... personen. De huurders hebben een Gecko in De huurder zal de bestemming van het gehuurde goed niet mogen wijzigen zonder de schriftelijke en een terrarium. voorafgaande toestemming van de verhuurder.

\_\_\_\_\_

Handwritten signatures and a circled number 2.

**Opgelet :** Keuze maken tussen hiernavermelde paragrafen A of B en schrappen wat niet van toepassing is

A. Het is de huurder verboden een deel van de woning te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Evenmin mag hij, op welke grond ook, de huur en lasten fiscaal in mindering brengen van zijn inkomsten.

In geval van niet-naleving van vorige alinea, zal hij alle supplementaire belastingen dienen te dragen die ten laste van de verhuurder zouden vallen, ook indien deze slechts na het vertrek van de huurder opeisbaar worden. De clausule "voor slot van alle rekening" zal deze hypothese niet dekken.

~~B. Het is de huurder toegestaan een deel van de woning te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Evenmin mag hij, op welke grond ook, de huur en lasten fiscaal in mindering brengen van zijn inkomsten.~~

~~<sup>1)</sup> Schrappen wat niet van toepassing is~~

~~In dit geval komen de huurder overeen in acht te nemen de bepalingen van artikel 8 van het Wetboek van de Inkomstbelastingen dat hij zal betalen van de woning die voortvloeit uit de uitoefening van de beroepsactiviteit van de huurder, te weten % van de totale huur en tevens % van de lasten~~

~~Deze verdeling is slechts van toepassing op de fiscale aanslag op de huurder die voortvloeit uit de uitoefening van de beroepsactiviteit van de huurder.~~

### 3. DUUR

**Opgelet :** De duur van de huurovereenkomst bepalen overeenkomstig de voorgestelde keuzemogelijkheden (A. of B.) Enkel de clausule van uw keuze invullen.

#### A. Kortlopende huurovereenkomst (met een duur gelijk aan of korter dan drie jaar)

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van twee jaar..... (2.jaar).....  
die ingaat op...1 september 2024..... om te eindigen op 31 augustus 2026.....

#### Enkel voor huurovereenkomsten met een duur gelijk aan of korter dan 18 maanden

Indien er geen opzeg wordt betekend ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de overeengekomen duur wordt de huurovereenkomst verlengd onder dezelfde voorwaarden en voor dezelfde duur.

#### Voor elke kortlopende huurovereenkomst

Indien er geen opzeg wordt betekend ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de overeengekomen duur of van de verlenging, of nog indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar vanaf de datum van inwerkingtreding.

#### ~~B. Huurovereenkomst met een duur van 9 jaar~~

~~De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van negen jaar die ingaat op de datum van ondertekening en eindigt op de datum van ondertekening plus betrekking tot een opzegging door de verhuurder ten minste zes maanden vóór de datum van ondertekening. Bij gebrek aan opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder zal de huurovereenkomst worden verlengd onder dezelfde voorwaarden voor een duur van negen jaar.~~

~~De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van negen jaar die ingaat op de datum van ondertekening en eindigt op de datum van ondertekening plus betrekking tot een opzegging door de verhuurder ten minste zes maanden vóór de datum van ondertekening. Bij gebrek aan opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder zal de huurovereenkomst worden verlengd onder dezelfde voorwaarden voor een duur van negen jaar.~~



Handwritten signature and date.

De huurder kan de huurovereenkomst op elk tijdstip opzeggen mits naleving van een opzeggingstermijn van drie maanden en de betaling van een vergoeding indien de huurovereenkomst beëindigd wordt in de loop van de eerste drie jaar, zoals hieronder uiteengezet in artikel 4.

#### **4. VERVROEGDE BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST**

##### **A. Kortlopende huurovereenkomst (met een duur gelijk aan of korter dan drie jaar)**

De huurder kan de kortlopende huurovereenkomst te allen tijde vroegtijdig beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. In dit geval heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar, rekening houdend met de aanvangsdatum van de eerste huurovereenkomst.

##### **B. Huurovereenkomst met een duur van negen jaar**

De **huurder** kan de huurovereenkomst te allen tijde opzeggen mits naleving van een opzeggingstermijn van drie maanden en de betaling van een vergoeding gelijk aan drie, twee of één maand huur indien de huurovereenkomst eindigt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

De **verhuurder** kan de huurovereenkomst te allen tijde opzeggen mits naleving van een opzeggingstermijn van zes maanden:

- indien hij het goed persoonlijk wil betrekken;
- indien hij het goed wil laten betrekken door zijn afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of in de zijlijn tot in de derde graad, door zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner, door diens afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of in de zijlijn tot in de derde graad; in dit geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst;
- indien hij het verhuurde goed of een gedeelte ervan wil weder opbouwen, verbouwen of renoveren onder de voorwaarden bepaald door artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet; de kostprijs van de werken moet meer dan drie jaar huur van het gehuurde goed bedragen of, als de verhuurder in het gebouw verscheidene woningen verhuurt, meer dan twee jaar huur van de woningen waaraan werken worden uitgevoerd. De opzeggingstermijn kan niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Na de beëindiging van de werken, dient de verhuurder een conformiteitsattest aan te vragen.

De **verhuurder** kan de huurovereenkomst zonder motivering beëindigen bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode mits naleving van een opzeggingstermijn van zes maanden en de betaling van een vergoeding gelijk aan negen of zes maanden huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode

#### **5. HUURPRIJS**

Onderhavige verhuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de maandelijkse huurprijs van .....  
~~duizend driehonderd en vijftig euro 1.350 euro~~..... EUR (in letters en cijfers) op voorhand betaalbaar en uiterlijk op de laatste werkdag die de ~~eerste~~... van elke maand voorafgaat.  
Behoudens andersluidende instructies van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekeningnummer ...~~BE98.2100.6963.0793~~.....~~met een domiciliëringsopdracht~~

**Opgelet : Clause enkel in te vullen in geval van verhuring van een gemeubelde woning NVT**

Het gedeelte van de huur dat betrekking heeft op de meubelen vertegenwoordigt ..... % van de totale huur.  
Het gedeelte van de huur dat betrekking heeft op het gebouw vertegenwoordigt .....% van de totale huur.



Opmerking: deze bepalingen zijn slechts tegenstelbaar aan de fiscale administratie als de huurovereenkomst geregistreerd wordt.

## 6. INDEXERING

Overeenkomstig artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet zal de huurprijs jaarlijks op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij, aangepast worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De aanpassing zal gebeuren overeenkomstig de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$$

De basishuurprijs is deze vermeld in artikel 5.

De aanvangsindex is deze van de maand die de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst voorafgaat.

De nieuwe index zal deze zijn van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

## 7. WAARBORG

Tot zekerheid van de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen zal de huurder een waarborg stellen ten gunste van de verhuurder. Deze dient gesteld te worden **alvorens de sleutels overhandigd worden en alvorens de overeenkomst in werking treedt.**

De waarborg zal, onder aftrek van eventueel nog verschuldigde bedragen, vrijgegeven of uitbetaald worden aan de huurder wanneer deze het gehuurde goed verlaat en nadat de verhuurder de goede en volledige uitvoering van **alle verplichtingen** van de huurder heeft vastgesteld. In geen geval mag de huurwaarborg **door de huurder** aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welkdanige lasten ook.

De huurwaarborg stemt in alle hieronder vermelde gevallen overeen met **drie maanden huur**. In geval van verhoging van de huurprijs zal de waarborg proportioneel aangepast worden.

De waarborg zal overeenkomstig artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet gesteld worden hetzij<sup>(1)</sup>:

### ~~a) door een hypotheek~~

~~De waarborg wordt gesteld door de verhuurder op naam van de huurder op een rekening van de huurder bij een bank of andere financiële instelling die is gevestigd in België.~~

~~De waarborg wordt gesteld door de huurder op naam van de verhuurder op een rekening van de verhuurder bij een bank of andere financiële instelling die is gevestigd in België. De waarborg wordt gesteld op naam van de verhuurder op een rekening van de verhuurder bij een bank of andere financiële instelling die is gevestigd in België. De waarborg wordt gesteld op naam van de verhuurder op een rekening van de verhuurder bij een bank of andere financiële instelling die is gevestigd in België. De waarborg wordt gesteld op naam van de verhuurder op een rekening van de verhuurder bij een bank of andere financiële instelling die is gevestigd in België.~~

### **b) door middel van een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder**

De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

De waarborg zal bij het einde van de huurovereenkomst vrijgegeven worden mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord van de partijen hetzij een kopie van een rechterlijke beslissing.

<sup>(1)</sup> de onnodige vermelding schrappen



~~pl) door middel van een zakelijke zekerheidsstelling op naam van de huurder~~

~~De opgeboekte en/of gekapitaliseerde betragen van de huurder. De verhuurder kan weigeren toestemming te geven voor de zakelijke zekerheidsstelling voor de schuldoordering te verkrijgen van het bedrag van de schuldbetalingen van de huurder.~~

~~De waarborg zal bij het einde van de huurperiode worden afgestaan met voorlegging van het zijden schriftelijk akkoord van de partijen met zijn kopie van een rechterlijk beskikking.~~

~~nl) door middel van een bankwaarborg~~

~~De huurder stelt aan de verhuurder een bankwaarborg ter handten gevolge van een standaardcontract tussen een GCMW en een financiële instelling die in het door de Vlaamse regering opgesteld formulier bevestigd dat de bankwaarborg is toegestaan.~~

## 8. PLAATSBESCHRIJVING

A. De woning wordt verhuurd in de staat waarin ze zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart ze te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht.

**Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitseisen, vermeld in artikel 3.1. van de Vlaamse Codex Wonen.**

Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst moet hij het goed ter beschikking stellen van de verhuurder in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet.

B. Partijen komen overeen dat, vóór het intrekken van de huurder, een omstandige plaatsbeschrijving op gemene kosten zal opgemaakt worden in der minne<sup>(1)</sup> ~~of door een deskundige~~ door middel van een ondertekende foto met het laatste geval zullen zij in gemeen overleg .....reportage.....  
..... van de deskundige voor de huurovereenkomst

De aldus opgestelde plaatsbeschrijving zal bij het huurcontract worden gevoegd en geregistreerd worden.

C. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst opgemaakt ten laatste twee maanden vóór het einde van de huurovereenkomst zal de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt worden volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij de ingebruikneming. De plaatsbeschrijving bij uittrede wordt op gemene kosten opgemaakt nadat de huurder de plaatsen volledig heeft ontruimd en uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels.

Daartoe wordt dezelfde deskundige aangesteld als deze vermeld sub B, met als opdracht de schade vast te stellen waarvoor de huurder aansprakelijk is en deze te begroten. Indien deze deskundige inmiddels zijn werkzaamheden zou hebben stopgezet, dienen partijen een andere deskundige aan te stellen ten laatste één maand vóór het einde van de huurovereenkomst.

De watertellers evenals de tellers voor gas en elektriciteit moeten geopend blijven totdat de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt is.

Bij gebrek aan akkoord dienaangaande zal de deskundige benoemd worden door de Vrederechter op verzoek van de meest gerede partij. Het verzoekschrift tot aanstelling van een deskundige moet ingediend worden vóór het verstrijken van een termijn van één maand na de teruggave van de sleutels

D. Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige welke door partijen of door de Vrederechter werd aangeduid definitief bindend.

~~Ex) In geval van verhuur van een gemeubileerde woning wordt een inventaris met beschrijving van de meubelen opgesteld. Het zij anderszins overeengekomen dat dit gedeelte samen moet hierboven vermeldde plaatsbeschrijvingen bij ingebruikneming en bij vertrek (artikel 8.1. van de Codex Wonen).~~

<sup>(1)</sup> de onnodige vermelding schrappen

  
6  
  


## 9. PRIVATIEF VERBRUIK

### a) Privatieve abonnementen

De privatieve abonnementen op water-, gas- en elektriciteitsdistributie, telefoon, radio- en teledistributie, internet en andere zijn ten laste van de huurder; zo ook alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van meters, de kosten van verbruik, speciale taken, enz...

Ean-code gas: 541448820059871147. Ean-code elektriciteit: 5414488200598711130.....

Alle tellers zijn digitaal en de contracten worden overgenomen van de vorige huurster rechtstreeks.

### b) Abonnementen op naam van de verhuurder NIET VAN TOEPASSING

Ingeval de abonnementen op water-, gas- en elektriciteitsdistributie, telefoon, radio- en teledistributie, internet en andere op naam van de verhuurder blijven en het verbruik en de kosten van de huurder worden voorafbetaald door de verhuurder, betaalt de huurder elke maand samen met zijn huur een bedrag van ..... EUR.

De huurder zal bijdragen in deze kosten volgens de in onderstaande tabel bepaalde modaliteiten en verhoudingen.

**Opgelet : Enkel invullen indien bepaalde abonnementen op naam van de verhuurder blijven**

	Werkelijke kosten (met tussentellers en jaarlijkse afrekening)		of	Aandeel (met jaarlijkse afrekening)		of	Forfait (kan niet herzien worden)
	Opname van de tussentellers	Bepaling van het bedrag van de maandelijkse provisie in €		Bepaling van het aandeel (procent of breukdeel)	Bepaling van het bedrag van de maandelijkse provisie in €		Bepaling van het bedrag van het maandelijks forfait in €
Verwarming		..... €	of		..... €	of	..... €
Warm water		..... €	of		..... €	of	..... €
Koud water (stadswater)		..... €	of		..... €	of	..... €
Elektriciteit		..... €	of		..... €	of	..... €
Gas		..... €	of		..... €	of	..... €

In het geval van een voorschot zal het bedrag ervan aangepast kunnen worden indien het onvoldoende blijkt te zijn. Het aangepaste bedrag zal vastgesteld worden rekening houdend met o.a. het voorgaande verbruik, de evolutie van de prijzen en de eventuele brandstofvoorraad.

Ten minste éénmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder toegestuurd. Het verschuldigd bedrag dient betaald te worden binnen vijftien dagen te rekenen vanaf deze verzending.

Indien de lasten op forfaitaire basis vastgesteld werden, heeft uitsluitend de verhuurder het recht het forfait jaarlijks te indexeren volgens de formule van artikel 6 van onderhavige huurovereenkomst.

Er zal compensatie plaatsvinden tussen de betaalde en de verschuldigde bedragen en dit op welke grond ook.

  
7  




## ALGEMENE BEPALINGEN

### 10. ONDERHOUD

De huurder dient in te staan voor het toezicht en het onderhoud van het gehuurde goed en alles wat het goed stoffeert. Hij voert op zijn kosten de kleine herstellingen uit, waaronder deze die opgelijst zijn door de Vlaamse Regering in uitvoering van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet

De huurder zal op zijn kosten :

1. minstens éénmaal per jaar de waterverwarmers laten ontkalken en onderhouden;
2. de ontkalkingsapparaten en waterverzachters regelmatig vullen en jaarlijks laten onderhouden;
3. het periodieke onderhoud van de verwarmingsinstallatie laten uitvoeren en de ermee in verbinding staande schouwen laten controleren en reinigen, overeenkomstig de regionale regelgeving, tenzij de installateur een hogere frequentie adviseert.
4. Elke verwarmingsinstallatie op vaste brandstof jaarlijks laten onderhouden;
5. jaarlijks alle andere schoorstenen laten vegen.

Deze opsomming is niet limitatief.

De huurder zal aan de vakmensen van elke onderhoudsbeurt een attest vragen en dit onverwijld toesturen aan de verhuurder.

Ongeacht het tijdstip waarop het periodiek onderhoud dient te worden uitgevoerd, zijn de kosten ervan ten laste van de huurder in verhouding tot de duur van zijn bewoning. Desgevallend zal een verrekening pro rata gebeuren op eerste verzoek van de belanghebbende partij.

Indien de huurder bij de beëindiging van de huurovereenkomst de vereiste attesten van onderhoud en controle niet kan voorleggen, is hij verplicht de onderhoudsbeurten en controles op zijn kosten te laten uitvoeren en hiervan een attest te overhandigen aan de verhuurder, zo niet zal de verhuurder deze kosten doorrekenen aan de huurder.

Indien de huurder bij de beëindiging van de huurovereenkomst de vereiste attesten van onderhoud en controle kan voorleggen of indien de huurovereenkomst een einde neemt voordat het periodiek onderhoud diende plaats te vinden, zullen de onderhoudskosten die betrekking hebben op de periode tussen het laatste onderhoud en zijn vertrek ten laste zijn van de huurder.

Partijen gebruiken als maatstaf voor de verrekening in beginsel de factuurprijs of de prijs voorzien in een offerte. Bij gebrek zal de geïndexeerde kostprijs van de laatste gekende factuur met betrekking tot het onderhoud in aanmerking genomen worden.

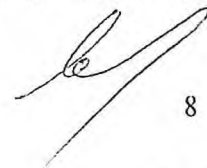
De huurder erkent de door de regionale wetgeving opgelegde documenten ontvangen te hebben met betrekking tot de verwarming, alsook de attesten van de laatste twee onderhoudsbeurten.

Hij zal de gebarsten of gebroken ruiten doen vervangen, tenzij die gebarsten of gebroken zijn door hagel of andere door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is. De huurder die zijn sleutels verliest zal op zijn kosten instaan voor de vervanging van de overeenstemmende sloten met zoveel sleutels als vereist.

De huurder zal de luiken in goede staat onderhouden, evenals alle apparaten en leidingen van de water-, gas- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de elektrische zwakstroominstallaties enz. Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de sanitaire apparatuur, leidingen, septische putten en riolering niet verstopt geraken.

Hij staat tevens in voor het ruimen van de aalputten, sterfputten en reservoirs.

Indien het gehuurde goed voorzien is van huishoudelijke apparaten, zal de huurder deze op zijn kosten laten onderhouden.



8



Indien het gehuurde goed uitgerust is met een ventilatie- of afzuigsysteem, dient de huurder dit op zijn kosten regelmatig te laten reinigen.

De huurder zal erover waken dat de woning in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en dat het schilderwerk indien nodig afgewassen wordt.

Hij zal de tuin in goede staat onderhouden, in voorkomend geval de muren witten, de bomen en struiken snoeien en ze zo nodig vervangen door bomen/struiken van dezelfde soort. Hij zal regelmatig de bladeren ruimen die de goten en daklijsten zouden kunnen verstoppen.

In geval de woning voorzien is van een lift, zal de huurder op zijn kosten een onderhoudscontract afsluiten bij een gespecialiseerde firma. Hij dient tevens de wettelijke verplichtingen na te leven inzake controle door een erkend controle-organisme.

Indien de huurder nalaat de hiervoor beschreven onderhoudsverplichtingen te vervullen, heeft de verhuurder het recht de nodige werken te laten uitvoeren op kosten van de huurder, die de volledige verantwoordelijkheid draagt voor ongevallen ingevolge slecht gebruik of onderhoud van bedoelde zaken.

#### **11. VERHAAL**

De huurder mag tegen de verhuurder enkel verhaal uitoefenen indien het is bewezen dat deze laatste, na over gebreken of schadegevallen te zijn ingelicht, niet onmiddellijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen. Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiend uit de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van de noodzaak van alle andere, door de wet of de huurovereenkomst aan de verhuurder opgelegde herstellingen. Hij moet deze herstellingen dulden, ongeacht de ongemakken die hij daardoor zou ondervinden. Hij verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving voor zover de herstellingen niet langer dan 30 dagen duren. In geen geval mag de huurder op eigen initiatief werken of herstellingen (laten) uitvoeren die aan de verhuurder zijn opgelegd tenzij in geval van hoogdringendheid.

#### **12. VERANDERINGEN AAN HET GEHURDE GOED**

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed mogen enkel uitgevoerd worden met het schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

Behoudens andersluidende overeenkomst, opgenomen in een schriftelijke en voorafgaande toelating, blijven de werken, zonder vergoeding, ten bate van de verhuurder verworven; deze behoudt zich evenwel het recht voor te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden.

De huurder mag geen buitenantenne plaatsen zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de verhuurder en zonder eerst de eventueel vereiste administratieve stappen te ondernemen.

#### **13. BELASTINGEN**

Alle belastingen, taksen en heffingen van elk openbaar bestuur, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, zijn ten laste van de huurder in verhouding tot de duur van zijn bewoning.

De pro rata tenlastelegging is evenwel niet van toepassing voor belastingen en lasten die door de overheid op forfaitaire wijze worden gevestigd op basis van de toestand op 1 januari van het belastingjaar (zoals de belasting tweede verblijf). Voor deze belastingen is de huurder het integrale bedrag verschuldigd, onafhankelijk van de duur van zijn verblijf in het gehuurde pand.

#### **14. VERZEKERINGEN**

Gedurende de hele duurtijd van de huurovereenkomst verbindt de huurder er zich formeel toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid – inclusief brand, glasbreuk en waterschade – te verzekeren bij een



verzekeringsmaatschappij met zetel in België, met dien verstande dat de verzekeringspolis de toepassing van het proportionaliteitsbeginsel uitsluit.

De huurder zal van deze verzekering jaarlijks het bewijs leveren en mag de polis niet opzeggen zonder de verhuurder ervan te verwittigen.

Overeenkomstig artikel 29, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet zal ook de verhuurder zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade verzekeren.

#### **15. DIEREN**

De huurder mag enkel huisdieren houden mits schriftelijk akkoord van de verhuurder en op voorwaarde dat ze noch direct, noch indirect enige schade veroorzaken.

Bij niet-naleving van deze voorwaarden kan de toestemming ingetrokken worden.

De verhuurder mag in beginsel de huurder niet verbieden om huisdieren te houden, in zoverre het gehuurde goed niet ongeschikt is om het (de) specifieke huisdier(en) te houden.

#### **16. ONTEIGENING**

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder hiervan verwittigen. Deze laatste mag geen enkele schadevergoeding eisen van de verhuurder. De huurder kan zijn rechten enkel doen gelden tegenover de onteigenaar en mag aan deze geen vergoeding vragen, die de vergoeding toekomend aan de verhuurder zou verminderen.

#### **17. AANPLAKKING – BEZOEK**

Gedurende de hele opzeggingstermijn alsook bij de tekoopstelling van de woning moet de huurder, tot op de dag van zijn vertrek, het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen dulden.

Hij dient ook de vrije en volledige bezichtiging van de woning toe te staan aan de geïnteresseerden, tweemaal in de week (waaronder de zaterdag), gedurende twee opeenvolgende uren, vast te stellen in gemeen overleg.

Bovendien mag de verhuurder of zijn afgevaardigde gedurende de hele looptijd van de overeenkomst het goed bezichtigen mits afspraak met de huurder.

#### **18. OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERVERHURING**

De huurder mag zijn rechten op het gehuurde goed niet overdragen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. De volledige onderverhuring van het goed is verboden.

~~De gedeeltelijke onderverhuring wordt slechts toegestaan mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder en op voorwaarde dat het resterende gedeelte van het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder bestemd blijft.~~

#### **19. VERTRAGING IN BETALING**



Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat 10 dagen na de vervaldag niet betaald is, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de verhuurder een intrest op van 1 % per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een hele maand aangerekend.

#### **20. VERBREKING VAN HET CONTRACT VÓÓR DE INWERKINGTREDING**

Indien de huurder het contract verbreekt vóór de datum van inwerkingtreding vermeld in artikel 3, is hij de verhuurder een forfaitaire en onherleidbare vergoeding verschuldigd gelijk aan drie maanden huur.

#### **21. ONTBINDING TEN LASTE VAN DE HUURDER**

Indien de huurovereenkomst te zijnen laste ontbonden wordt, moet de huurder alle kosten, uitgaven en gerechtskosten dragen die uit deze ontbinding voortspruiten of zullen voortspruiten. Hij zal tevens, buiten de

  
10  




reeds vóór zijn vertrek vervallen huur, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding betalen gelijk aan drie maanden huur.

Uitsluitend indien het Wetboek van Economisch recht van toepassing zou zijn op huidige huurovereenkomst, wordt tussen partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat in geval van ontbinding van de huurovereenkomst, de partij in wiens nadeel de ontbinding is uitgesproken, alle kosten, uitgaven en gerechtskosten moet dragen die uit deze ontbinding voortspruiten of zullen voortspruiten. Deze zal tevens aan de andere partij een forfaitaire en onherleidbare vergoeding betalen gelijk aan drie maanden huur.

## **22. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC)**

De huurder erkent een kopie van het energieprestatiecertificaat te hebben ontvangen. Het plat dak en de dakkoepel werden vernieuwd en geïsoleerd een nieuw EPC zal worden opgemaakt na afwerking.

## **23. ROOKDETECTOREN**

De huurder erkent dat het gehuurde goed uitgerust is met het vereiste aantal rookdetectoren. Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of te verplaatsen zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

Het is de huurder verboden de batterij van de rookdetector te gebruiken voor andere doeleinden.

De huurder dient de verhuurder per aangetekende brief te verwittigen in geval van gebrekkige werking van de rookdetectoren. De vervanging van de batterij is evenwel ten laste van de huurder.

## **24. HOOFDELIJKHEID**

De verplichtingen van onderhavige huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurders, hun erfgenamen of rechthebbenden, ten welke titel ook.

## **25. WOONSTKEUZE**

Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart de huurder woonst te kiezen in het gehuurde goed, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, en dit zelfs indien de huurder in werkelijkheid elders gedomicilieerd is.

Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart de borg woonst te kiezen op het adres vermeld op de tweede bladzijde van huidige huurovereenkomst, en dit voor zover ze de verhuurder(s) niet per aangetekende brief op de hoogte brengt (brengen) van een adreswijziging, met dien verstande dat dit adres zich noodzakelijk op het Belgisch grondgebied moet bevinden.

## **26. REGISTRATIE**

De registratie van onderhavige huurceel is ten laste van de verhuurder.

## **27. VULGARISERENDE TOELICHTING**

De huurder verklaart op de hoogte te zijn van de vulgariserende toelichting die het agentschap Wonen Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Omgeving opstelt in uitvoering van artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet en die via de website [woninghuur.vlaanderen](http://woninghuur.vlaanderen) kan geraadpleegd worden.

## **28. BIJZONDERE VOORWAARDEN**

\*er mag absoluut niet gerookt worden in de woning.....

\* de lampen en gordijnen te zien op de foto's in de plaatsbeschrijving zijn ter beschikking van de huurders maar worden niet vervangen noch hersteld in geval van defect.....

\* de elektrische grasmaaier wordt ter beschikking gesteld maar zal niet worden hersteld in geval van defect.....

  
11  



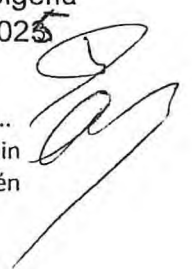

\* de vaatwasser, de ijskast met diepvries en het kookfornuis worden gratis ter beschikking gesteld van de huurders maar worden in geval van defect noch hersteld noch vervangen

\* de dakkoepel in de eetplaats is momenteel afgedekt door de dakwerker in afwachting van de levering en plaatsing door hem van het dakraam

\* het onderhoud van de verwarmingsketel vond plaats op 23/11/2023. eerstvolgend onderhoud te voorzien op kosten van de huurders uiterlijk 23/11/2025

de boiler in de badkamer werd vernieuwd op 23/11/2023 en hiervoor dient eerstvolgend onderhoud, op kosten van de huurders, ook te worden uitgevoerd uiterlijk 23/11/2025

Opgemaakt te .....Heverlee....., op 15 augustus 2024  
in 3 exemplaren, waarvan één wordt overhandigd aan de huurder en de overige in handen blijven van de verhuurder met het oog op de registratie. Elke partij verklaart minstens één e:



De verhuurder(s)  
Handtekening



De huurder(s)  
Handtekening

 verenigdeeigenaars propriétairesréunis	Dit document werd opgesteld en uitgegeven door vzw Verenigde Eigenaars   asbl Propriétaires Réunis Violetstraat 21 Rue de la Violette • 1000 Brussel/Bruxelles tel. 02 880 60 24 • fax 02 503 00 98 • info@ve-pr.be • www.ve-pr.be
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nadruk verboden Ref. : J19V5

