

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

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

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR: Gebruers Jolien

BIV-NR: 502895

Heylen Vastgoed, Grote markt 10, 2200 HERENTALS

Tel 014/70.51.58 - info@heylenvastgoed.be

0885588422

WAARBORGORGANISME DERDENGELDEN: KBC BE21 7330 3886 5203



## HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS VOOR HET VLAAMS GEWEST

**Tussen de partijen:**

Hierna genoemd: "de verhuurder"

En

Hierna genoemd: "de huurder"

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

## INHOUDSTAFEL

### HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS VOOR HET VLAAMS GEWEST 1

ARTIKEL 1.	Partijen .....	3
ARTIKEL 2.	Verhuurd onroerend/roerend goed .....	3
ARTIKEL 3.	Doel van deze overeenkomst .....	3
ARTIKEL 4.	Looptijd.....	3
ARTIKEL 5.	De huurprijs .....	5
ARTIKEL 6.	De huurwaarborg .....	6
ARTIKEL 7.	Staat van het goed - Plaatsbeschrijving.....	7
ARTIKEL 8.	Onderhoud en herstellingen .....	7
ARTIKEL 9.	Kosten.....	8
ARTIKEL 10.	Verzekering.....	9
ARTIKEL 11.	Onderverhuring en huuroverdracht.....	9
ARTIKEL 12.	Bestemming van het goed.....	9
ARTIKEL 13.	Verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken.....	9
ARTIKEL 14.	Huisdieren .....	10
ARTIKEL 15.	Bezoek en nazicht door de verhuurder .....	10
ARTIKEL 16.	Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder.....	10
ARTIKEL 17.	Onteigening door de overheid .....	10
ARTIKEL 18.	Belastingen en taksen.....	10
ARTIKEL 19.	Registratie.....	11
ARTIKEL 20.	Hoofdelijkheid .....	11
ARTIKEL 21.	Overlijden van de huurder.....	11
ARTIKEL 22.	Bodem .....	11
ARTIKEL 23.	Leegstand en verkrotting.....	12
ARTIKEL 24.	stookolietanks .....	12
ARTIKEL 25.	Rookdetectoren .....	12
ARTIKEL 26.	Energieprestatiecertificaat .....	12
ARTIKEL 27.	Woonstkeuze .....	13
ARTIKEL 28.	Vulgariserende toelichting .....	13
ARTIKEL 29.	Allerlei bepalingen.....	13
Bijlagen .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>	

---

## ARTIKEL 1. 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:

Nadere contactgegevens huurder:

---

## ARTIKEL 2. VERHUURD ONROEREND/ROEREND GOED

Omschrijving van het goed:

Aard: Appartement

Adres: Markgravenstraat 141, 2200 Herentals

beschrijving van het verhuurd goed (aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn): Woonkamer met open keuken, badkamer, slaapkamer, kelder en tuin.

Met individuele of collectieve tellers voor water, gas en/of elektriciteit

Voor de verschillende meterstanden, zie bijhorende plaatsbeschrijving.

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

Duur van 9 jaar

De huur wordt afgesloten voor een duur van negen jaar, aanvang nemend op **01/08/2019** om te eindigen op **31/07/2028**

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 zes maanden, indien hij voornemens is het goed **zelf persoonlijk en werkelijk te betrekken** conform de voorwaarden voorzien in artikel 17 § 1 van Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan de huurovereenkomst om het goed **persoonlijk en werkelijk 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 mits een opzegtermijn van zes maanden conform de voorwaarden voorzien in artikel 17 § 2 van Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. In dat laatste geval kan de opzeg te allen tijde gegeven worden maar mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. 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.

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

- te allen tijde en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, met dien verstande dat de opzeggingstermijn niet kan verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, 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 Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

De verhuurder bezorgt aan de huurder op het moment van de opzegging de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (indien er voor de werken een vergunning vereist is) 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. Na de beëindiging van de werken dient de verhuurder een conformiteitsattest aan te vragen. 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 Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 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 overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk 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 huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig artikel 17 tot en met 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet 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.

De verhuurder van zijn kant blijft gehouden tot uitvoering van het oorspronkelijke opzegmotief of tot de betaling van de vergoeding bedoeld in artikel 17 tot 19, voormeld, op straffe van een vergoeding aan de huurder van 18 maanden huur.

---

## **ARTIKEL 5. DE HUURPRIJS**

### *1. Bedrag*

Basishuurprijs: 500 € per maand.

Deze huurprijs wordt jaarlijks aangepast zoals nader bepaald onder punt 2 hierna. De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie voor gemeenschappelijke kosten en lasten.

De huur moet gestort zijn op de bankrekening van de verhuurder zijnde rekening nr.  
**voor de eerste werkdag van de maand waarop de huur betrekking heeft.**

Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex): maand: juli 2019

Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1 % per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten.

### *2. 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 decreet van 24 oktober 2018 met betrekking tot de woninghuur 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.

### 3. 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 herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen volledig zijn uitgevoerd.

---

## ARTIKEL 6. DE HUURWAARBORG

De huurder moet een waarborg stellen, onder de volgende vorm :

Een huurwaarborg van 1500 € de vorm aannemend van een zakelijke zekerheidstelling op naam van de huurder, afgeleverd door Korfine.

De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de zakelijke zekerheidstelling voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Met het akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon. De borgstelling heeft betrekking op alle verbintenissen uit de huurovereenkomst maar is beperkt tot maximaal het bedrag van drie maanden huur.

Deze waarborg dient tot zekerheid dat de huurder de verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven na voorlegging van een akkoord tussen huurder en verhuurder, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, of van een kopie van een rechterlijke uitvoerbare beslissing. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last.

---

#### **ARTIKEL 7. STAAT VAN HET GOED - PLAATSBESCHRIJVING**

De huurder verklaart het goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

▪ *Intredende plaatsbeschrijving:*

Conform artikel 9 § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt voor gezamenlijke rekening tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning.

De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie.

▪ *Uittredende plaatsbeschrijving:*

Volgens de bepalingen van artikel 39, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 behouden de partijen zich het recht voor om de opmaak van een omstandige uittredende plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening te verzoeken op het einde van de huur en ten laatste op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de woning.

De intredende plaatsbeschrijving zal worden opgesteld door: **Heylen Vastgoed BVBA**: Een medewerker van Heylen Vastgoed komt voor de ingang van de huur ter plaatsen. Het verslag zal u ontvangen tijdens de eerste maand huur. Indien niet binnen de 14 dagen na ontvangst van de plaatsbeschrijving aan- of opmerkingen worden doorgegeven, zal de plaatsbeschrijving als aanvaard worden beschouwd door alle partijen.

De uittredende plaatsbeschrijving zal worden opgesteld door: **Heylen Vastgoed BVBA**

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

---

#### **ARTIKEL 8. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

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

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de

ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.

Als die herstellingen langer dan dertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

De huurder moet overgaan tot huurherstellingen of 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. Hiervoor verwijst de huurder uitdrukkelijk naar de niet-limitatieve lijst van kleine herstellingen aangenomen bij uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 van de Vlaamse Regering in toepassing van artikel 26 al. 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018<sup>1</sup>.

De huurder gebruikt het pand als een goede huisvader en gedraagt zich op redelijke en vooruitziende wijze. Overeenkomstig artikel 28, § 2, informeert hij onmiddellijk de verhuurder over herstellingen die nodig zijn en die ten laste vallen van deze laatste. Indien hij zijn meldingsplicht niet is nagekomen, zal de huurder zelf gehouden zijn de nodige herstellingen uit te voeren.

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

Ook voor individuele stooktoestellen en schoorstenen die aanwezig zijn in het goed, verbindt de huurder er zich toe om een periodiek onderhoud te laten uitvoeren en dit minstens één keer per jaar en tweejaarlijks voor gastoestellen. Het ruimen van putten en secreten valt ten laste van de huurder (één keer per jaar en met verplichting tot afgifte van een ruimingsattest). De huurder bezorgt stipt een kopie van al deze attesten ter info aan de verhuurder. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zullen de laatste onderhoudsattesten bovendien telkens maximaal zes maanden oud mogen zijn.

Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden. Zij moeten worden gevrijwaard voor vorst en andere risico's. De huurder staat in voor het onderhoud en nazicht van de sanitaire installaties met inbegrip van het ontkalken, het vervangen van kranen, het ontstoppen van leidingen enz....

---

## ARTIKEL 9. KOSTEN

De verhuurder neemt de onroerende voorheffing voor zijn rekening en betaalt de kosten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten op de woning. De huurder betaalt de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning.

Geen gemeenschappelijke kosten

### In voorkomend geval : bij mede-eigendom:

Wat betreft de verdeling van de kosten en lasten verwijzen de partijen uitdrukkelijk naar het Uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 genomen door de Vlaamse Regering in toepassing van artikel 36 § 1, al. 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 dat een niet-uitputtende lijst heeft uitgewerkt van kosten die aan de verhuurder of huurder in meergezinswoningen in rekening kunnen worden gebracht<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Te consulteren op de website [www.woninghuur.vlaanderen](http://www.woninghuur.vlaanderen)

<sup>2</sup> Te consulteren op de website [www.woninghuur.vlaanderen](http://www.woninghuur.vlaanderen)



---

#### **ARTIKEL 10. 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 11. 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 12. 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.

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 13. 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 14. 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 15. 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. Bij gebreke aan overeenkomst zal er een bezoekrecht voorzien worden. **De verhuurder mag het pand jaarlijks bezichtigen, mits vooraf verwittiging aan de huurder..**

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.

In geval herstellingen vereist zijn die door de verhuurder moeten worden uitgevoerd, zal de huurder de verhuurder of zijn afgevaardigde de mogelijkheid geven om ter plaatse te komen om het schadegeval te beoordelen en om de vereiste herstellingen te beoordelen.

---

**ARTIKEL 16. 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, zijnde de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is en de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

---

**ARTIKEL 17. 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 18. 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 19. REGISTRATIE**

De verplichting tot registratie van het huurcontract en de plaatsbeschrijving 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 20. 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 21. OVERLIJDEN VAN DE HUURDER**

Bij het overlijden van de verhuurder neemt de huurovereenkomst niet automatisch een einde.

Bij het overlijden van de huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn de verhuurder schriftelijk hebben geïnformeerd de huurovereenkomst te zullen voortzetten

Indien de huurovereenkomst van rechtswege is ontbonden, is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van 1 maand huur.

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 22. 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 23. 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 24. STOOKOLIETANKS**

De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed **niet beschikt over een ondergrondse/niet ondergrondse en ingegraven/niet ingegraven stookolietank.**

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 25. ROOKDETECTOREN<sup>3</sup>**

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

Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere doeleinden.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant.

---

#### **ARTIKEL 26. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer \_\_\_\_\_ opgesteld op \_\_\_\_\_ met als \_\_\_\_\_

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.

---

<sup>3</sup> De verplichting tot het plaatsen van rookmelders geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

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.

---

#### **ARTIKEL 27. 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 28. VULGARISERENDE TOELICHTING**

Er is een vulgariserende toelichting opgemaakt door de Vlaamse regering conform artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (te consulteren op [www.woninghuur.vlaanderen](http://www.woninghuur.vlaanderen))

---

#### **ARTIKEL 29. ALLERLEI BEPALINGEN**

- De CV-ketel dient elke 2 jaar een onderhoudsbeurt te verkrijgen door een erkende technicus. Hierbij wordt er een kopij van het attest aan de eigenaar afgeleverd. Aan het einde van de huurperiode dient er tevens een attest voorgelegd te worden waaruit blijkt dat de CV-installatie een onderhoud heeft verkregen;
- De sleutels worden pas overhandigd van zodra de plaatsbeschrijving is opgemaakt, de betaling van de huur, alsook de huurwaarborg en de verzekering huurderaansprakelijkheid in orde zijn gebracht;
- De huurder verklaart kennis genomen te hebben dat, wanneer er door één van beide partijen een opzeg wordt gegeven, hij het gehuurde pand uiterlijk de laatste dag van de opzegperiode zal verlaten en dit uiterlijk om 12.00uur 's middags ;
- De huurder mag niet behangen met glasvezelbehang, structuurverf of structuurbepleistering gebruiken, geen lakverf gebruiken op de muren of plafonds, plafonds niet behangen, bepleisterde plafonds enkel schilderen wit of gebroken wit, bepleisterde muren enkel schilderen in neutrale kleuren.
- De huurder verklaart geverniste en kunststof zaken te behouden zoals omschreven in de plaatsbeschrijving en niet te overschilderen.
- De huurder verklaart geen vloerbedekking te kleven op de tegelvloeren. Los opleggen mag, doch zonder een stuk van de deuren te doen.
- De huurder verklaart geen gaatjes te maken in tegels, ramen, deuren, valse wanden, gyproc wanden,....
- De huurder mag gaatjes maken in de bepleistering, doch dient rekening te houden met de leidingen die in de muur lopen en dient bij het einde van de verhuring de gaatjes terug op te vullen.
- De huurder staat in voor het normale onderhoud aan toestellen, ook indien herstellingen dienen te worden aangebracht omwille van aangebrachte beschadigingen.
- De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van het ventilatiesysteem en maakt hiervoor zelf jaarlijks een afspraak met de installateur.
- De huurder zorgt voor het regelmatig onderhoud, ontkalken en vorstvrij houden van de sanitaire installatie.

- De huurder staat in voor het ruimen van putten (aalput,...) en ontstoppen van leidingen, dakgoten en goten.
- Het volledige tuinonderhoud dient uitgevoerd te worden door de huurder. Hieronder wordt verstaan: tuin en gazon onkruidvrij houden en regelmatig gras maaien, snoeien van hagen,... Indien dit niet gebeurt zal de verhuurder deze taak laten uitvoeren op kosten van de huurder.
- Bij de verhuizing dient de huurder het ganse huurpand incl. eventuele bijhorende garage, carport en tuin in goede staat van onderhoud achter te laten, zo niet zal dit gedaan worden door de verhuurder of door een door hem aangestelde persoon of firma, doch op kosten van de huurder.
- De huurder mag niets bevestigen aan de gevels van het gebouw, noch aan het dak.
- De huurder verklaart geen afvoer van droogkast te plaatsen in een verluchtungskoker.
- De huurder verklaart geen huisdieren te houden tenzij schriftelijk overeengekomen met verhuurder.
- De huurder verklaart voor alle wijzigingen steeds vooraf toestemming te vragen aan de verhuurder.
- Verhuizingen dienen te gebeuren met een verhuislift.
- Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. Partijen komen overeen dat op deze overeenkomst Belgisch recht van toepassing is.

**Bij het ondertekenen van dit huurcontract geven beide partijen toelating aan Heylen vastgoed voor het opmaken van de plaatsbeschrijving alvorens intrede en geven volledig mandaat, inbegrepen het geldig ondertekenen van het verslag in naam van alle partijen.**

- Energieprestatiecertificaat
- Plaatsbeschrijving

Opgemaakt te Herentals de 11/07/2019.

In evenveel exemplaren als partijen, vermeerderd met één, dit laatste bestemd voor het registratiekantoor.

De verhuurder

De huurder