



Federale  
Overheidsdienst  
**FINANCIEN**



**MyRent**  
Ontvangstbewijs

## DOCUMENTINFORMATIE

Type van akte:

HUURCONTRACT - HUISVESTING

Barcode van de akte:



## BEVOEGDE KANTOOR

G28 Kantoor Rechtszekerheid Gent 2

Sint-Lievenslaan 29  
9000 Gent

Tel: 02 572 57 57

E-mail: rzsj.kantoor.gent2@minfin.fed.be

## CONTRACTGEGEVENS

Verhuurder *(beperkt tot de eerste 2 verhuurders):*

Huurder *(beperkt tot de eerste 2 huurders):*

Ligging van het goed:



Begindatum van de huurtermijn:

01/01/2023

Duur:

365 dag(en)

Huur - Kosten:

850,00 euro / jaar - 700,00 euro / jaar

Datum handtekening:

01/01/2023

Neerleggingsdatum:

06/03/2023 *(datum waarop het contract aan de registratieformaliteit onderworpen is)*



MyRent  
[www.myrent.be](http://www.myrent.be)



Raadpleeg uw online dossier op  
[www.myminfin.be](http://www.myminfin.be)

ALGEMEEN KONTRAKT VOOR ALLE TYPES VAN EIGENDOMMEN VOOR ENKEL PRIVEGEBRUIK

HUUROVEREENKOMST MET HOOFDVERBLIJFPLAATS

Familiale woonst voor één enkele gezin met maximum 2 kinderen

Deze huurovereenkomst wordt pas ondertekend door alle partijen na het ondertekenen van de plaatsbeschrijving opgesteld door de eigenaar in het bijzijn van de huurder en/of het immobiliënkantoor.

Geen handelshuurovereenkomst.

Minimum verzekeringswaarde reële waarde voor de huurder : of aantal plaatsen zie Kontrakt A.6

Of gezamenlijke brandverzekering eigenaar + huurder voor afstand van verhaal enkel betreffende het gebouw

Deze eigendom

Toekomende aan de huurder :

Ref. : Gebouw :

Huur per maand : 250 € acht honderd vijftig euro

Borg : 3 x huur of 1 x per samenwonend vanaf 3 huurders (zie pag.6 en 7)

Anno: 1931

Vaste Kosten per jaar : zie pag.3 voor huurder

Attest : EPC : 340

Provisie onroerende goederen : zie pag.3

Provisie vaste onkosten : zie pag.3 (samen 1 maand) voor

huurder

} 700 € (zeven honderd euro)

Met verplichting heraanvullen van som na totaal of gedeeltelijk verbruik, gelijk aan 1 maand provisie. De provisie vertegenwoordigt een deel van de algemene onderhoud van het gebouw en tuin. Kan indien nodig bij verlaten van huurceel overschreden worden.

Opgelet : bij co-of medeverhuring zijn de huur en borg te bespreken.

Variabele kosten : gas, water, elek, tv, telenet, internet, mazout enz. ... zijn ten laste van de huurder alsook het onderhoud van gordijnen en overgordijnen alsook frigo, diepvriezer, vuren, radiatoren, ketels van gas of mazout en alles wat zichtbaar is en lös in het gebouw staat.

TUSSEN

Verhuurder :



De huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden

EN: Huurder :



Verhuurd goed : enkel woongelegenhed geen handels en dienst welke aard

Aard : huis in de Ruy van Art nouveau type 1930 Dendruumontrestanweg 432 Sint Annabrug - Gent

Goed gekend door de huurders die verklaren het goed bezichtigd te hebben en zich ertoe verbindt het als een goede huisvader te betrekken en zonder dieren.

Gelezen en goedgekeurd De huurders

Gelezen en goedgekeurd De eigenaar



Samenstelling van het gebouw :

Gelijkvloers : worden met ingang hall, Trapzaal  
bijzondere rechts voorkamer of Salon (Living), minierplaats tweede  
Salon (Living)  
acht de midelen plaats, eetplaats, Keuken, badkamer  
Koei;

eerste verdiep : Trapzaal, eerste slaapkamer aan gevel kant, tweede slaapkamer  
aan achterkant.

tweede verdiep : Trapzaal, derde slaapkamer aan gevel kant, achtere plaats  
vrijde slaapkamer of badkamer  
gem toilet

Kelvin : enkel een gang van ± 1,53 Breed op de lengte van de twee  
voorkamer  
Borst de Teller van water en Gas  
Koei soms water badten, werd geschikt maar wordt de andere  
gehuurden een gang de steen is wettenswijzig mogelijk

Bestemming : het goed wordt verhuurd als woongelegenheden en is bestemd als  
hoofdverblijfplaats voor de huurder en zijn gezin. Het zal betrokken worden door  
maximaal ... 6... personen. twee volwassene vader en moeder en 4 kinderen  
De huurder zal de bestemming van het gehuurde goed niet mogen wijzigen zonder  
schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

Huur : 1 jaar

termijn : Korte Dure in voege tredend op 1/1/2023  
en eindigend op 31/12/2023

met mogelijke verlenging op schriftelijk aanvraag van alle partijen afzonderlijk (en  
handgeschreven)

de huursom - basishuurprijs :

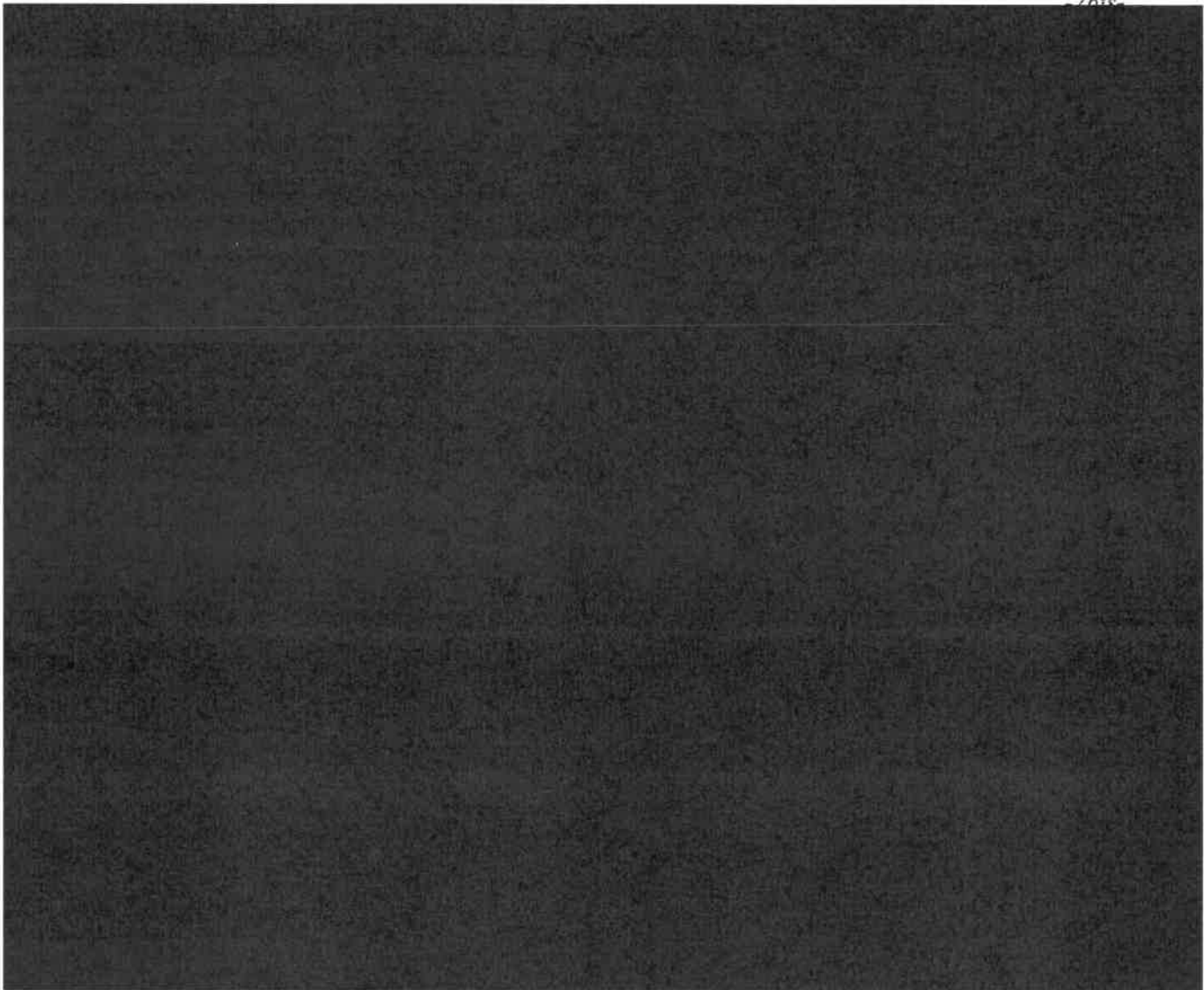
Vooruitbetaalbaar binnen de eerste 5 dagen van de maand en met bestendige opdracht.  
Op rekening nr. [redacted]

Basisindex : jaar  
maand :

volgens de wet

Gelezen en goedgekeurd  
De huurder

Gelezen en goedgekeurd  
De eigenaar



Attest goed gedrag en zeden

**Geen enkele andere persoon volwassen of kinderen mogen bijwonen die niet op het contract vermeld staan.**

**In geval van overtreding zal een som van € 5.000,00 opgeëist worden en dit teneinde de nodige stappen te ondernemen voor onmiddellijke uittreding, onder toezicht van de overheid.**

*Gelezen en goedgekeurd*  
De huurder

*Gelezen en goedgekeurd*  
De eigenaar



Lasten en provisies voor de huurder : (te voorzien per jaar). Provisie kan verbruikt worden en nadien heraangevuld worden. Bij uittreden van de huurceel kan indien nodig het afgetrokken worden van de borg.

- 1 septische put : 200 € tot 250 € per put
- 2 boilers : gas en elektrisch : ± 160 €
- 3 verwarmingsinstallatie : brander en ketel : per vuur monding kuisen : ± 45 tot 150 €
- 4 schouw : ± 75 € tot 125 €
- 5 putjes : ±150 € met mogelijke supplement per uur
- 6 onderhoud van tuin, oprit : 40 € / uur : voor gras, snoeien, sproeien, struiken
- 7 opkuisen zolder en kelder indien nodig : ± 350 € + of man uren 45 €/uur
- 8 kostprijs container € 200,00.

Bij voorleggen van de nodige facturen zal de provisie integraal met intresten uitbetaald worden.  
Onroerende voorheffing kan ten laste van de huurder zijn indien geen hoofdverblijfplaats, mits schriftelijke verwittiging van de eigenaar. Dit geldt voor alle medehuurlers afzonderlijk.

Provisie : kan dienen onder meer voor onderhoud van overgordijnen en andere voorwerpen toebehorend aan de eigenaar, in en buiten het gebouw alsook het onderhoud van de tuin.  
Idem voor post 1 tot 8 : provisie kan verbruikt worden bij het verlaten van de huurceel

Staat van bevinding opgesteld door : bij intrede . . . [redacted]  
bij uittreden expert . . . [redacted]  
Onkosten te delen of huurder kiest zelf zijn expert

Uitsluitende bestemming van het goed : uitsluitend woongelegenheid als privéwoning, geen handel onder gelijke welke vorm

Allerlei bepalingen :

- 1) een globale brandverzekering nemen liefst met eigenaar (afstand van verhaal-goedkoper samen)
- 2) geen wapens houden, welke deze ook kunnen zijn
- 3) **geen handel drijven**, welke deze ook kan zijn
- 4) **geen sekten en politieke vergaderingen**
- 5) geen muziekinstrumenten spelen, noch feestelijkheden
- 6) geen plakbrieven op de ruiten van politieke, religie en zelfs kunstactiviteiten
- 7) geen gevaarlijke verzamelingen, obussen, kogels
- 8) geen laboratorium of chemische produkten bewaren en verwerken
- 9) **geen TV antenne of andere antenne op dak en gevel. Het wegnemen op kosten van huurder**
- 10) **GEEN DIEREN** welke deze ook mogen zijn. Kan aanleiding geven tot allergiën en ziektes en kan het textielgedeelte van het gebouw aantasten. In elk geval zal een algemene ontsmetting door de eigenaar of door privéfirma uitgevoerd worden, alsook het vernieuwen van gordijnen en overgordijnen of het algemeen kuisen door de eigenaar of privéfirma op kosten van de huurder
- 11) niet lopen op het plat dak, erop spelen of barbecue maken
- 12) **kelders en zolders zijn onbewoonbaar**, en moeten leegstaan en blijven
- 13) geen bloembakken aan de vensters van voor- en achtergevels
- 14) **geen kinderverblijf, geen koffiehops, geen drugsaanleggenheden**
- 15) **de opritten mogen niet bereden worden boven de 1.000 Kg en moeten perfect onderhoud worden middels gebruik van toegelaten sproeimiddel zowel de erf kant.**

Gelezen en goedgekeurd  
De huurders

Gelezen en goedgekeurd  
De eigenaar



hoeve als de erf kant landbouwgrond. De erfdienstbaarheid kan alleen gebruikt worden door eigenaar en huurders te allen tijde.

- 16) geen samenkomst van boven de 10 personen
- 17) bij het niet laten binnenkomen van een hersteller aangeduid door de eigenaar zullen de onkosten voor de huurder zijn
- 18) bij een herstelling moet de eigenaar de gelegenheid hebben om de schade te zien en de hersteller te kiezen. Bij het vernieuwen van stukken moeten de oude bewaard worden als bewijs van de herstelling.
- 19) Geen ophoping van vuil in garage, koer, tuin, tuinhuis en in het gebouw in het algemeen. Indien nodig zal een opkuisstussenkomst uitgevoerd worden door de eigenaar op kosten van de huurder
- 20) Verboden dieren te slachten in huis
- 21) De herstellende in rust laten werken

### AANSLUITEND OP ALLERLEI BEPALINGEN PAGINA 2.

Totaal verboden door de wet en door de eigenaars en mede-eigenaars :

1. geen prostitutie onder gelijk welke vorm of handel
2. geen enkel verbruik van alcohol, drugs, nevenprodukten en aanverwanten alsook organisatie van bendevorming onder vorm van coffeeshop
3. geen enkele vorm van kindermishandeling, alsook het opsluiten in kelders en zolders, die onbewoonbaar zijn en kunnen vochtig zijn
4. vechtpartijen zijn totaal uit de boze zowel in het gebouw als op straat en zal achtervolgd worden met terugvordering in geval van schade zowel lichamelijk als materiële schade
5. geen enkele godsdienstige aangelegenheden, daarvoor zijn er kerken, moskeën en andere gebouwen
6. geen wapenhandel

Bij klachten van geburen of derden zal er een onmiddellijke tussenkomst van de bevoegde overheid gevraagd worden. Een vergoeding voor deze tussenkomsten zal dan ook aangerekend worden.

Dit zal voor gevolg hebben een onmiddellijke uittreding van het goed bijgestaan door de bevoegde overheid mits vergoedingen voor contractbreuk en andere vergoedingen voor lasten aan eigenaar of aan geburen en andere derden.

Voor eventuele opmerkingen gelieve deze hieronder mede te delen en te ondertekenen :

Gelezen en goedgekeurd  
De huurder

Gelezen en goedgekeurd  
De eigenaar

## ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

### Artikel 1 : wie zijn de partijen ?

In deze overeenkomst treden twee partijen op :

- De verhuurder is degene, privaats persoon, die het aangeduide goed onbemeubeld verhuurt
- De huurder is degene, die het aangeduide goed huurt uitsluitend als woongelegenheid met hoofdverblijfplaats, zonder zelfstandige beroepen en activiteiten en als goede huisvader het goed onderhouden volgens de algemene normen.

### **WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :**

#### • **VOORWERP – BESCHRIJVING – STAAT**

De verhuurder verhuurt aan de huurder het goed dat als volgt wordt beschreven :

Gebouw : type *huis in de Remy Art nieuw Type 1930*

En gelegen op de *Dendermonde Steenweg n° 432 9040 Sint Amantbrug - Gent*

Bij het opmaken van de plaatsbeschrijving zal achteraf niets meer veranderd worden zowel voor de eigenaar als voor de huurder.

Bij nieuwe verandering zal de huurder het schriftelijk moeten aanvragen bij de eigenaar met de nodige reden.

De huurder verklaart dat hij het verhuurde goed aandachtig heeft bezocht en dat hij er geen nadere Beschrijving van vraagt. Er wordt verklaard dat het goed wordt geleverd in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt er een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.

Deze expert krijgt ook de opdracht de plaatsbeschrijving op het einde van de huur op te stellen, tenzij een van de partijen de contactgegevens van haar eigen expert meedeelt ten minste 15 dagen vóór de datum die voor deze vaststelling is bepaald. Behoudens akkoord van de partijen wordt de plaats beschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, dewelke volledig ontruimd moet zijn. Ieder gebrek aan akkoord betreffende de plaatsbeschrijving wordt geregeld via de arbitrage die deze overeenkomst organiseert of de rechtbank.

Indien het gebouw niet ontruimd is zal een bezettingsvergoeding opgesteld worden per dag.

De partijen verbinden zich ertoe aanwezig of behoorlijk vertegenwoordigd te zijn bij de expertise, die zij aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

#### 2. **DUUR** *nieuw: na 1 jaar duurt de huur is 9 jaar*

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van korte duur :

- 1 jaar gevolgd door 2 jaar : **totaal 3 jaar**

- gelijk of korter dan **18 maanden** gevolgd door nogmaals **18 maanden**

- **9 jaar : lange duur**

Op aanvraag van de huurder na 1 jaar kan het verlengd worden van jaar op jaar

1 jaar (zogenaamde huurovereenkomst van korte duur), die ingaat op

1.01.2022 en verstrijkt op 31.12.2022. Opzegbaar bij het verstrijken van elke periode van 1 jaar door middel van een opzegging die ten minste 3 maanden van tevoren wordt betekend.

Gelezen en goedgekeurd

Gelezen en goedgekeurd  
De eigenaar

Bovendien en tenzij een van de partijen een opzegging betekent per aangetekend schrijven ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de overeengekomen korte duur, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een periode van negen jaar vanaf de datum van inwerkingtreding van deze overeenkomst.

Bovendien, indien de huurovereenkomst is gesloten voor een vaste periode van drie jaar, kan de huurder de overeenkomst beëindigen wegens buitengewone omstandigheden, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden die aangetekend moet worden betekend en met betaling, benevens de betaling van de vervallen en nog te vervallen huur, van een vergoeding gelijk aan een anderhalve maand, een maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het 1<sup>ste</sup>, het tweede of het derde jaar, rekening houdende met de aanvangsdatum van de eerste huurovereenkomst.

**Persoonlijk voorstel van de eigenaar [REDACTED] en andere huurder zoeken die u vervangt mits de goedkeuring van de eigenaar.**

Bij een huurovereenkomst van negen jaar kan de verhuurder de overeenkomst beëindigen met naleving van de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de afdeling van het Burgerlijk Wetboek met de titel "Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder", tenzij de partijen overeenkomen deze mogelijkheid van vervroegde ontbinding uit te sluiten of te beperken :

- te allen tijde met inachtneming van een opzeggingstermijn van 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, 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 tot in de derde graad;
- bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw echter te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd;
- bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Van zijn kant kan de huurder de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en met betaling van een vergoeding gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst verstrijkt tijdens het 1<sup>ste</sup>, het 2<sup>de</sup> of het 3<sup>de</sup> jaar.

Maakt de verhuurder gebruik van de mogelijkheid om de huurovereenkomst vervroegd te verbreken, dan kan ook de huurder de huurovereenkomst gelijk wanneer beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand en zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn.

**Bij niet-blokken van de borg is het goed onmiddellijk vrij met 1 maand opzeg.**  
**Intrest bepaald bij het begin van het contract 2% per jaar** *Kan veranderen*  
*een %*

**Bij einde van de huurceel** zal een voorafgaandelijk bezoek gebracht worden om de huurschade en vaste kosten te begroten om de gelegenheid te geven aan de huurder om zelf de nodige werken uit te voeren vooraleer de eigenaar het zelf doet opdat de huurders geen verassingen zouden kennen van de onkosten.

Gelezen en goedgekeurd  
De huurder

Gelezen en goedgekeurd  
De eigenaar

Voor onverantwoorde oproepen of verplaatsingen van de eigenaar zal een forfaitair vergoeding van 100 € gevraagd worden bij elke verplaatsing." Wel te verstaan scheiding, splitsingen, vechtpartijen, problemen met geburen of derden of met de herstellende die hun beroep uitoefenen" Bij verandering van contract € 200,00 + verandering van plaatsbeschrijving wetende dat een plaatsbeschrijving door een expert minimum € 250,00 kost + 21% BTW.

• **BESTEMMING – OVERDRACHT – ONDERVERHURING – BEWONING**

Onderverhuring en overdracht huur : totaal verboden

Het goed krijgt een bestemming als hoofdverblijfplaats en kan niet de plaats van enige openbare verkoop zijn. De verhuurder staat niet toe dat een deel van het goed wordt aangewend voor de uitoefening van een beroepsactiviteit door de huurder. Deze activiteit kan geen activiteit zijn die onder het toepassingsgebied van de wet op de handels-huurovereenkomsten valt. De huurder draagt alleen, ter ontlasting van de verhuurder, de eventuele fiscale gevolgen van de uitoefening van een beroepsactiviteit die krachtens deze overeenkomst verboden is.

De huurder verklaart dat hij in verband met de geplande of aangegeven bestemming van het goed alle vereiste stappen heeft genomen en alle inlichtingen heeft ingewonnen met betrekking tot de naleving van de stedenbouwkundige wetgeving inzake, onder meer, de bewoning van het gebied waar het gebouw staat en de stedenbouwkundige voorschriften inzake het toekennen van vergunningen enzovoort. Bijgevolg heeft de verhuurder geen enkele verbintenis tot waarborg betreffende de geplande of aangegeven bestemming van het goed door de huurder, behoudens omstandig stilzwijgen of bedrog. Alle rechten of boeten die conform de wetgeving verschuldigd zijn, vallen uitsluitend ten laste van de huurder en de verhuurder is alleen gehouden binnen de beperkingen bedoeld in het voorgaande lid. Geen enkele wijziging door de huurder van de bestemming of van de stedenbouwkundige voorschriften is toegelaten, behoudens schriftelijk akkoord van de verhuurder en de betrokken overheid. Alle kosten die de verhuurder kan oplopen als gevolg van een inbreuk door de huurder op de vorige paragraaf, worden aan de huurder aangerekend en op hem afgewenteld. De huurder kan zijn rechten niet overdragen en kan het goed niet onderverhuren zonder het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurovereenkomst moet geregistreerd worden door de eigenaar.

4. **HUUR – INDEXERING (zie bijlage : algemene opmerkingen)**

Maandelijkse basishuur van ...~~250,00~~..., betaalbaar binnen de eerste 5 dagen van de maand en met bestendige opdracht en op voorhand op rekening : [redacted] op naam van de [redacted]

Overeenkomstig art. 34 van het Vlaamse Woninghuurrecreet zal de huurprijs jaarlijks op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij de verhuurder aangepast worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De formule is :

$$\frac{\text{basishuur} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

Gelezen en goedgekeurd  
De huurder

Gelezen en goedgekeurd  
De eigenaar

Het basisindexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huur-overeenkomst wordt gesloten.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het betrokken indexcijfer is het indexcijfer dat conform de wetgeving wordt aangeduid en berekend.

- *Herziening van de huurprijs*

Partijen kunnen tussen de 9<sup>de</sup> en 6<sup>de</sup> maand, voorafgaand aan het verstrijken van iedere drie-jarige periode, overeenkomsten dat de huurprijs wordt herzien en dit door bv. belangrijke vernieuwingswerken zoals ramen, verwarming, gordijnen en overgordijnen, sanitaire- en keukeninstallatie.

Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed tengevolge van nieuwe omstandigheden 10% hoger of lager is dan de op het tijdstip van indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

De rechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder indien deze bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken uitgevoerd op zijn kosten, met minstens 10% is gestegen.

Deze vorderingen kunnen slechts worden ingesteld tussen de 6<sup>de</sup> en de 3<sup>de</sup> maand voor het Verstrijken van de driejarige periode.

- **GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN – PRIVE-VERBRUIK – FINANCIERING**

Alle abonnementen en contracten voor geïndividualiseerde diensten en diensten voor privé-doeleinden (bv. teledistributie, telefoon, electriciteit, gas of het huren van meters) vallen exclusief ten laste van de huurder.

Indien een belasting zou vallen voor samenwonenden studenten of anderen zal dit ten laste vallen van de huurders.

- **OP DE VERVALDATUM NIET BETAALDE BEDRAGEN**

Bij niet-tijdige betaling van gelijk welk verschuldigd bedrag is de huurder vanaf de vervaldag, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, een interest van 12% per jaar verschuldigd, waarbij de interest volledig wordt aangerekend voor elke begonnen maand.

Indien een partij zich onterecht verzet tegen het vrijgeven van de volledige of gedeeltelijke huurwaarborg op het einde van de verhuurperiode, brengt het ingehouden bedrag, na ingebrekestelling waaraan gedurende acht dagen geen gevolg wordt gegeven, een interest van 1% per maand voort, waarbij de interest van elke begonnen maand voor de hele maand verschuldigd is.

- **AANSLAGEN – REGISTRATIE VAN DE HUUROVEREENKOMST**

Alle belastingen en heffingen van welke aard ook die direct of indirect betrekking hebben op het verhuurde goed, zijn verschuldigd door de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing. De verhuurder laat deze overeenkomst registreren binnen de wettelijke termijnen (2 maanden indien de huurovereenkomst uitsluitend voor bewoning is bestemd – 4 maanden in het andere geval). De eventuele registratiekosten worden gedragen door de eigenaar.

*Gelezen en goedgekeurd*  
*De huurder*

*Gelezen en goedgekeurd*  
*De eigenaar*

8. **VERZEKERINGEN : liefst dezelfde als deze van de eigenaar gezien de contracten van verzekeringen jaarlijks opzegbaar zijn : kost eigenaar 55% in NW, huurder 45% in RW mits afstand van verhaal (komt ook goedkoper uit voor beide partijen en alleen voor het gebouw)**

De huurder zal de huurrisico's, waaronder brand, glas- en waterschade, op behoorlijke wijze en voldoende wijze laten verzekeren gedurende de hele looptijd van de overeenkomst. Het verhaal van derden dient mee te zijn verzekerd. Het gedeelte dat de verzekeringsinstelling of anderen niet verzekeren of niet aanvaarden wegens hun eigen conditie van hun contract zal de onkosten door de huurder zelf moeten gedragen worden.

Indien er een gemeenschappelijke polis bestaat, is de huurder er toe gehouden zijn aandeel hierin te betalen, onverminderd de verplichting op zijn kosten een gebeurtelijke aanvullende dekking te laten waarborgen indien zulks nodig mocht blijken.

De onderschreven polis zal nauwkeurig bepalen dat de maatschappij zich echter verbindt de verhuurder te verwittigen wanneer de overeenkomst opgeschorst of opgezegd wordt. Het afschrift van de polis zal aan de verhuurder overhandigd worden. De verhuurder kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor brandschade, of andere gevolgen veroorzaakt door verborgen gebreken van het verhuurde goed. De verhuurder kan ook niet verantwoordelijk gesteld worden voor mogelijke inbraak en diefstal bij de huurder, welke onroerende beschadigingen zou teweeg brengen.

De huurder moet dit voorzien in zijn brandpolis of zelf er de gevolgen of onkosten van dragen. Een dubbel van de brandpolis van de huurder moet in het bezit gesteld worden van de eigenaar.

De huurder moet eveneens zijn inboedel voldoende laten verzekeren.

In geval diefstal is de schade betreffende de esthetische en mechanische letsels aan het gebouw voor de verantwoordelijke huurder die het gebouw doeltreffend moet beschermen en bewaken zoals een goede huisvader.

9. **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.

**De huurders erkennen dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.**

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, voor het intrekken van de huurder, een omstandige plaatsbeschrijving op gemene kosten zal opgemaakt worden in der minne of door een deskundige.

In het laatste geval duiden zij in gemeen overleg [REDACTED] aan als deskundige voor deze opdracht.

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

- C. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst opgemaakt ten laatste twee maanden Voor 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.

*Gelezen en goedgekeurd  
De huurders*

*Gelezen en goedgekeurd  
De eigenaar*

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 1 maand voor het einde van de huurovereenkomst. De watertellers evenals de tellers voor gas en electriciteit 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 gereede partij. Het verzoekschrift tot aanstelling van een deskundige moet ingediend worden voor het verstrijken van een termijn van 1 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.
- E. In geval van verhuring van een gemeubelde woning wordt een inventaris met beschrijving van de meubelen opgesteld. Tenzij anders overeengekomen zal dit gebeuren samen met hierboven vermelde plaatsbeschrijvingen bij ingebruikneming en bij vertrek (artikel 7 B tot en met D).

**9bis. ONDERHOUD EN REPARATIES – VERFRAAIINGEN – VERBETERINGEN – VERBOUWINGEN – HUISHOUELIJK REGLEMENT**

**A. Welke herstellingen zijn ten laste van de verhuurder ?**

De verhuurder neemt de grote herstellingen aan het gebouw te zijne laste, waaronder worden begrepen de herstellingen aan het dak en de ruwbouw, **alsook het schilderen van het buitenschrijnwerk**. De huurder zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen van de noodzaak en genoemde herstellingen uit te voeren

De huurder zal de herstellingswerken moeten gedogen en verklaart geen schadevergoeding te verlangen, zelfs indien de gehele of gedeeltelijke gebruiksduur meer dan 40 dagen bedraagt.

**B. Welke herstellingen zijn ten laste van de huurder.**

De overige herstellingswerken en het onderhoud zijn ten laste van de huurder. Daar kan de provisie verbruikt worden maar bij uitputting van de som zal de provisie moeten heraangevuld worden.

Deze omvatten ondermeer :

- 1) het regelmatig onderhoud van de verwarmings,-electriciteits- en gastinstallatie. Als het gebouw uitgerust is met centrale verwarming zal de huurder met een erkend vakman een onderhoudscontract afsluiten, dat minstens een jaarlijkse nazichts- en onderhoudsbeurt omvat. De huurder zal jaarlijks de schouwen laten vegen. Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden. Zij moeten gevrijwaard worden voor vorst- en andere risico's. Indien de woning uitgerust is met een lift zal de huurder een onderhoudsovereenkomst afsluiten met een erkend firma en de nodige controles laten uitvoeren.
- 2) het onderhoud en nazicht van de sanitaire installatie, met inbegrip van het ontkalken van de boiler, het vervangen van kranen, het ontstoppen van leidingen, enz.... Kleine Herstellingen van afvoerbuizen en leidingen zijn eveneens ten laste van de huurder.

Gelezen en goedgekeurd  
De huurders

Gelezen en goedgekeurd  
De eigenaar

- 2a) Bij het slecht gebruiken van de toestellen zijn de onkosten voor de huurder alsook de mogelijke vervanging van de toestellen.

- De huurder zal geregeld de putten (septische putten, regenputten, enz....) laten ledigen en afvoerpijpen en goten reinigen
- 3) het regelmatig vernieuwen van vloerbekleding, verf- en behangwerken, zelfs indien deze door slijtage of toeval zouden teniet gaan. De woning moet steeds in onberispelijke staat van onderhoud verkeren
- 4) het vervangen van gebroken of gebarsten ruiten, ongeacht de oorzaak van de breuk
- 5) het onderhoud van de tuin en de opritten links en rechts van de hoeve. De huurder zal de wegen en boorden gastvrij houden, het grasperk regelmatig naaien, de bomen snoeien en afgestorven of vernielde planten en bomen door gelijksoortige vervangen
- 6) alle veranderingen blijven eigendom van de eigenaar. Geen enkele vergoeding of tussenkomst zal toegestaan worden bij overname
- 7) Steeds voorafgaandelijk schriftelijk akkoord vragen van de eigenaar, geen sms of e-mail.

Binnen het gebouw :

- 2) alles moet in zijn oorspronkelijke staat blijven rekeninghoudend met de stijl van het gebouw
- 3) eventuele veranderingen zijn niet toegelaten
- 4) regelmatig en met de geschikte produkten ten onderhoud : de parketvloeren, planken vloeren, en andere vloeren welke die ook kunnen zijn, het marmer, het schilderwerk van de muren, van deuren als ze geschilderd waren, de lambrisering, de plinten (zoals van deuren), de sanitaire installaties en deze tijdig af te blikken.
- 5) de deurbengsels, de deur- en vensterschamieren en sloten met sleutels te oliën of van graffiet te voorzien en dat bij elke verandering van seizoen het is te zeggen 4 x per jaar.
- 6) de riemen en de koorden en singels van de rolluiken en luiken, zonneblinden tijdig te vervangen
- 7) alle mechanische systemen van deuren, rolluiken regelmatig te vetten en binnenin te smeren met de gewenste produkten alsook voor de metallische ramen
- 8) eenmaal, en indien nodig, tweemaal per jaar de schouwen te laten vegen en het deurtje van de gedoofde vervangingsketel open te zetten
- 9) de te zijner beschikking gesteld moderne uitrusting te gebruiken volgens de regels van de kunst en te doen onderhouden (o.a. liften, branders, boilers en verwarmingsketels, wanneer hij hiervan de leiding heeft, ontkalkers, waterpompen, zuigpompen, dompelpompen, electrisch motoren en dergelijke)
- 10) de waterdichtheid van de kranen na te gaan : de leidingen en de toestellen te beschermen tegen de gevolgen en de schade van de vorst en in geval van afwezigheid tussen 1 oktober en 1 mei, het binnenstelsel en de uitrustingen die kunnen bevrozen door een vakman te laten ledigen
- 11) de openhaarden regelmatig te ledigen en te kuisen en de schouw speciaal onderhouden. De haard zelf beschermen met gietijzeren plaat of refractaire stenen.
- 12) zorgen dat afloopbuisen, rioleringen, en vuilniskokers niet verstopt geraken en deze regelmatig te laten ontruimen en vrij te maken
- 13) de water, gas, electriciteit, telefoon, radio en TV leidingen met alle toebehoren die er van afhangen, zoals kranen, schakelaars, stopcontacten, lichtpunten, enz.... in volkomen goede bruikbare staat houden.  
Zichtbare leidingen vallen onder de verantwoordelijkheid van de huurder, de ingewerkte leidingen voor de eigenaar
- 14) slot en emmer van pompen intijds doen hernieuwen
- 15) bij gebruiken van frituren en boilers, dampkappen en schouwen plaatsen met uitlaat naar buiten van het gebouw en 2 meters van het dak en dakgebinten
- 16) de tanken, septische putten, de sterfputjes, de regenputten, de waterputten en dergelijke regelmatig te onderhouden

Gelezen en goedgekeurd  
De huurder

Gelezen en goedgekeurd  
De eigenaar

- 17) de ruiten gebarsten of gebroken welke de raamkozijn ook kan zijn en spiegels, zowel binnen als buiten en ongeacht de oorzaak, is ten laste van de huurder (voorgaande opsomming is niet beperkend)
- 18) verboden frietvet en andere vetten in de sanitaire installaties te gieten
- 19) **verboden schilderwerken te veranderen tijdens de eerste 9 jaar huur.** Nadien dezelfde kleuren moeten gerespecteerd worden met de nodige referenties opgegeven door de eigenaar of terug te vinden in de plaatsbeschrijving en in stijl van het gebouw
- 20) decoratie en schilderwerken, badkamer- en keukeninstallaties moeten gerespecteerd worden op zijn identiek
- 21) Rookschade wordt opgenomen als huurschade (herschikeren op kosten van huurder)
- 22) Gordijnen en overgordijnen blijven eigendom van de eigenaar en moeten bij vertrek gekuist worden en gestreken.
- 23) bij breken van geplaatste roerend goed in keuken, badkamer en garage : wordt niet vervangen door eigenaar, moet de huurder ze herstellen of vernieuwen
- 24) bij luxe-aanvraag gelieve dit schriftelijk aan de eigenaar aan te vragen. Antwoord binnen de 10 dagen
- 25) geen serre plaatsen in de tuin zonder schriftelijke aanvraag aan de eigenaar en van de overheid.
- 26) Het voetpad rond de woning vrijlaten van alle voorwerpen
- 27) De parking en opritten "erf" vrijlagen van alle objecten
- 28) De badkamer heeft een bad en dient zich om zich te baden
- 29) De douche dient om zich te douchen

Indien de huurder nalaat de hierbeschreven 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

#### Buiten het gebouw

- 1) terrassen, de bereikbare kroonlijsten : de roosters en kijkgaten, vooral tijdens de herfst bij het vallen van de bladeren na te kijken en onderhouden
- 2) hetzelfde voor de afvoerleidingen
- 3) hekken en sloten alsook brievenbus regelmatig te onderhouden  
buitenstaande garages sluiten alsook de gronden ten einde diefstal te vermijden
- 4) **de architectuur van de tuin te bewaren in de oorspronkelijke staat**
- 5) grasperken, hagen, fruitbomen, sierbomen, enz. te onderhouden
- 6) geen moestuin zonder schriftelijk akkoord van de eigenaar
- 7) geen gebruik maken van Karchertuigen om te kuisen
- 8) ruiten kuisen
- 9) geen enkele dieren buiten in een kooi
- 10) de ingangshek aan de tuin systematisch sluiten met grendel indien nodig

Bij gebrek aan onderhoud, vastgesteld door de verhuurder, of ingeval van een gewettigde klacht van een andere bewoner of gebuurbewoner, verbindt de huurder zich nu reeds om zijn deel van de in opdracht van de verhuurder gemaakte reinigingskosten te betalen.

**Artikel : het is de huurder ten strengste verboden iets te veranderen in *HET GEBOUW en Tuin***

- 1) **de gehuurde plaatsen te wijzigen, zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder** bv. : verven of behangpapier, muren afbreken of muur bijbouwen, plankenvloer uitbreken, sanitaire toestellen veranderen, verwarmingswijzer veranderen, enz  
**De algemene stijl en de Fang Shui van het gebouw en tuin moeten bewaard blijven in hun oorspronkelijke stijl.**
- 2) **verboden waterleiding als aardleidingen te gebruiken**

Gelezen en goedgekeurd  
De huurder

Gelezen en goedgekeurd  
De eigenaar

- 3) rode en zwarte verf te gebruiken binnen en buiten het gebouw, behalve uitgevoerd door de eigenaar
- 4) alle governiste houtwerk te bewaren
- 5) het parket als dusdanig blijven bewaren
- 6) dallenvloer niet verven
- 7) vijvers niet gebruiken als stortplaatsen en onderhouden
- 8) grachten en duikers respecteren
- 9) geen stortplaats in de hof plaatsen
- 10) lambrisering, muurbekleding in plaatwerk of andere materialen en andere vernieuwingen doorboren of vernietigen
- 11) geen bijtende produkten te gebruiken die het glazuur van de badkuipen en leidingen kunnen aantasten : bv. chloor, zuur, enz
- 12) geen sauna installeren in de kelders, alsook zwembaden in tuin en kelders
- 13) aftakkingen uit te voeren op elektrische geleiders en elektrische draden af te snijden vlakbij lichtpunten. De lengte van de voorlopig ongebruikte draden moet minstens 10 cm. zijn.
- 14) de kelder en de zolder moeten leeg staan en zijn onbewoonbaar
- 15) de binnenkoer moet leeg en zuiver zijn van alle voorwerpen
- 16) in de garages en bergplaatsen mogen geen ophopingen van brandbare voorwerpen vertoeven
- 17) geen tv-antenne plaatsen of ander voorwerpen op het dak of tegen een gevel
- 18) geen muziekinstrumenten
- 19) geen potten en bloembakken plaatsen op de buitendorpels van de vensters
- 20) verhoden levende dieren te slachten in het verhuurde goed
- 21) de huurders moeten dulden dat eigenaar het goed kan, wil, nodig acht, herstellingen, verbeteringen, onderhoud aangaat in oorspronkelijke staat
- 22) alle veranderingen welke deze ook kunnen zijn aan gas- of elektriciteitsleidingen alsook aan vuren en branders zijn totaal verboden en zullen bij controle terug veranderd worden op kosten van de huurder. De toestellen in het algemeen moeten verplichtend dezelfde blijven en op dezelfde plaats.
- 23) de elektriciteitsinstallatie niet overbelasten. Elk gebouw 1 frigo, 1 diepvriezer, 1 wasmachine, 1 droogkast.
- 24) op parking en oprit dezelfde kleur van grind , bij te voegen indien nodig

**De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van elk ongeval. Bij tekortkoming aan de verwittigingsplicht zal de huurder verantwoordelijk worden gesteld.**

Vallen ten laste van de huurder : de kleine herstellings- en onderhoudswerken, alsook de grote herstellingen, die normaliter ten laste van de verhuurder zijn, maar die veroorzaakt zijn door de huurder of door een derde waarvoor de huurder verantwoordelijk is

De huurder zal, indien nodig, zorg dragen voor het herstellen en vervangen van elk toestel of installatie, die gedurende de huur beschadigd worden, tenzij deze schade te wijten is aan ouderdom.

#### VERHAAL :

*Gelezen en goedgekeurd  
De huurder*

*Gelezen en goedgekeurd  
De eigenaar*



## 12. HUURWAARBORG

De huurder is gehouden een waarborg te stellen tot naleving van zijn verbintenissen, zijnde Een bedrag gelijk aan 3 maanden huur, zijnde ..~~2500,-~~ 2.550,- of 1 maand per samenwonende persoon. *twee duizend vijftig euro*

Indien borg niet geblokkeerd op aanvraag van huurder : intrest 2% per jaar uitbetaalbaar door de eigenaar aan de huurder(s) en dit jaarlijks.  
De huurder is dus vrij om het goed te verlaten mits 1 maand opzeg.

Waarborg : bedrag :

In geval hoofdverblijfplaats geblokkeerde rekeningnr. : (intrest voor bank)

Bewijs van hoofdverblijfplaats komende van stad of gemeente

Attest Dienst Bevolking model 2

Attest goed gedrag en zeden

Bestendige opdracht met document van bank

Naargelang het geval wordt de waarborg op het einde van de huurovereenkomst vrijgegeven of opgeheven, na aftrek van de eventueel verschuldigde bedragen, na goede en volledige uitvoering van alle verbintenissen van de huurder.

Behoudens akkoord van de partijen leidt de vrijgave of opheffing van de waarborg niet tot de kwijting van de eventuele saldi van kosten die nog verschuldigd zijn, met uitzondering van die welke op het einde van de huurovereenkomst worden begroot. De waarborg kan intussen niet worden aangewend tot betaling van de huur of kosten van één of meer periodes.

De waarborg wordt gesteld in overeenstemming met de duur van de huurovereenkomst en zijn opvraging wordt mogelijk gemaakt binnen de materieel of juridisch vereiste termijnen. Behoudens het akkoord van de verhuurder kan de huurder niet over het verhuurde goed beschikken zolang de waarborg niet behoorlijk is gesteld.

## 13. BEZOEKEN VAN DE VERHUURDER – AFFICHES – ONTEIGENING

De verhuurder of zijn vertegenwoordiger, in de ruimste betekenis, heeft het recht binnen de drie maanden die voorafgaan aan het einde van de overeenkomst, als gevolg van opzegging of het verstrijken van een termijn, het goed te laten bezichtigen door kandidaat-huurders, drie dagen per week en gedurende twee opeenvolgende uren, overeen te komen met de huurder. Behoudens andersluidende overeenkomst zorgt de verhuurder ervoor dat de affiches (die de huurder tijdens diezelfde periode moet dulden op zichtbare plaatsen van het verhuurde goed) geen abnormale stoornis voor de huurder veroorzaken als gevolg van hun plaats of bij de huurder niet leiden tot ontijdige bezoeken of contacten.

Het voorgaande is ook van toepassing in geval van verkoop van het goed, zelfs indien de verkoop plaatsvindt meer dan drie maanden vóór het einde van de huurovereenkomst. De huurder verbindt zich ertoe samen te werken met de verhuurder in geval van werkzaamheden die ten laste vallen van de verhuurder, met betrekking tot de toegankelijkheid van de plaatsen. De verhuurder mag ook afspraken maken met de huurder met het oog op de controle van de goede uitvoering van de verbintenissen van de huurder of om het goed te laten bezichtigen door een professioneel vastgoedmakelaar, een agent, makelaar, aannemer, architect enzovoort. Hierbij moet rekening worden gehouden met het privé-leven van de huurder en deze mogelijkheid moet in goede trouw en met de grootste gematigdheid worden uitgeoefend.

Bij onteigening verwittigt de verhuurder de huurder, die op geen enkele vergoeding aanspraak kan maken. Hij kan zijn rechten alleen doen gelden tegen de onteigenende overheid, zonder direct of indirect afbreuk te doen aan de schadevergoedingen waarop de verhuurder recht heeft.

Gelezen en goedgekeurd  
De huurders

Gelezen en goedgekeurd  
De eigenaar

#### 14. DOMICILIËRING

De huurder kiest woonst in het verhuurde goed voor elke betekening of kennisgeving betreffende deze huurovereenkomst en haar gevolgen. Bij het versrijken van deze huurovereenkomst kan de huurder aan de verhuurder melden dat hij woonst kiest op het adres dat hij opgeeft, voor zover dit adres in België is gelegen.


#### 15. INVLOED VAN DE BURGERLIJKE STAAT VAN DE HUURDER

Het recht op de huurovereenkomst van het goed dat wordt gehuurd door de ene of andere echtgenoot, zelfs vóór het huwelijk, en dat volledig of gedeeltelijk is bestemd voor de hoofdwoning van het gezin, komt de echtgenoten gezamenlijk toe, in weerwil van eender welke andersluidende overeenkomst. De opzeggingen, betekeningen en exploiten met betrekking tot deze huurovereenkomst moeten afzonderlijk aan elke echtgenoot worden gericht of betekend of van hen beiden uitgaan. Een echtgenoot kan zich echter alleen beroepen op de nietigheid van deze akten die naar zijn echtgenoot worden verzonden of van deze laatste uitgaan indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk.

Het bovenstaande is naar analogie toepasbaar voor wettelijk samenwonenden.

De huurder verbindt zich ertoe de verhuurder onverwijld kennis te geven van de eventuele wijziging van zijn burgerlijke staat.

#### 16. VASTGOEDMAKELAAR

Deze verhuring en/of de plaatsbeschrijving kan worden opgesteld door een vastgoedkantoor of een expert met name : 

#### 17. ARBITRAGE

De partijen gaan er vanaf heden mee akkoord om elk geschil dat tussen hen kan ontstaan snel en via een eenvoudige procedure op te lossen.

In evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, plus één exemplaar bestemd voor de registratie.

De verhuurder \*

De huurder \*



\* naam, voornaam, handtekening, eventuele hoedanigheid, dit alles voorafgegaan door de vermelding "Gelezen en goedgekeurd".

*Gelezen en goedgekeurd*  
*De huurders*

*Gelezen en goedgekeurd*  
*De eigenaar*

