

NEGENJARIGE HUUROVEREENKOMST VOOR WONING

Tussen de ondergetekenden:

, hierna
genoemd "verhuurder"

 hierna genoemd "huurder"

Werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1 : Omschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder geeft in huur, aan de verhuurder, het gebouw gelegen te Maaseik, Koningin Astridlaan 94-96, een woonhuis.

Het gehuurde goed is bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder en zijn/haar gezin.

Ingevolge artikel 2 van de woninghuurwet moet het gehuurde goed, van bij de aanvang van de huurovereenkomst, voldoen aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Zowel door de verhuurder en de huurder is de woning gecontroleerd op 28 juni 2024 en zijn beiden akkoord dat alles in orde is !

Is dit niet het geval, dan beschikt de huurder over het recht om hetzij de ontbinding van de huurovereenkomst samen met een schadevergoeding te vorderen, hetzij de gedwongen uitvoering van de werken op kosten van de verhuurder (eventueel een dwangsom) te vorderen, In afwachting van de volledige uitvoering van de werken kan de verhuurder een vermindering van de huurprijs eisen.

Een omstandige tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de staat van de woning bij de start van de huur wordt door huurder en verhuurder samen opgemaakt ten laatste binnen de maand nadat de huurder de huurwoning betrokken heeft. Dit document zal eveneens door de verhuurder ter registratie worden aangeboden.

Artikel 2: Duur van de huur (artikel 3 § 1 van de woninghuur)

Deze overeenkomst is gesloten voor een duur van negen jaar, met aanvang op 1 juli 2024.

De verhuurder kan met een opzegtermijn van minstens zes maanden de huurovereenkomst tegen het verstrijken van het negende jaar, of tegen een volgende driejaarlijkse periode, opzeggen.

Bij het gebreke hieraan wordt de huurovereenkomst telkens opnieuw aan dezelfde voorwaarden verlengd met drie jaar.

Artikel 3: Opzeggingsmodaliteiten (artikel 3 § 9 van de woninghuurwet)

Iedere opzegging kan ten vroegste ingaan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt aangeboden aan de post.

Artikel 4: (Vervroegde) Opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder

1.A. OPZEGGING VOOR EIGEN BETREKKING * (artikel 3 § 2 van de woninghuurwet)

De verhuurder kan op elk ogenblik met een opzeggingstermijn van drie maanden de huurovereenkomst opzeggen om de woning persoonlijk en daadwerkelijk te betrekken, of het op dezelfde wijze te laten betrekken door haar familieleden.

Dit zijn: haar afstammelingen, haar aangenomen kinderen, haar bloedverwanten in opgaande lijn, haar echtgenote, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door haar bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van haar echtgenote tot in de derde graad. Dit zijn kinderen, kleinkinderen, ouders en grootouders, broers, zussen, schoonbroers en schoonzussen, ooms en tantes, neven en nichten. Een opzegging voor de betrekking van het goed door bloedverwanten in de derde graad van de verhuurder of diens echtgenote (d.i. ooms en tantes, neven en nichten) kan evenwel niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de aanvang van deze huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Op verzoek van de huurder moet de verhuurder deze band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van het verzoek van de huurder; zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Binnen het jaar na het verstrijken van de opzeggingsperiode of, in geval van verlening, na de teruggave van het goed door de huurder, moet de woning gedurende minstens twee jaar werkelijk en doorlopend worden betrokken.

Indien de verhuurder zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

2.A. OPZEGGING VOOR VERBOUWINGSWERKEN * (artikel 3 § 3 van de woninghuurwet)

Tegen het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met een opzegtermijn van drie maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren.

De werken moeten:

- Worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordening bepalingen inzake stedenbouw;

- Worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte;
- Meer kosten dan drie jaar huur van het gehuurde goed.

Indien het gebouw waarin de woning gelegen is, uit verscheidene verhuurde woningen bestaat, toebehorend aan dezelfde verhuurder, volstaat het dat de kosten van de werken meer dan twee jaar huur bedragen van alle woningen die van de werkzaamheden ongerief hebben. In dit geval kan de verhuurder van verscheidene woningen in éénzelfde gebouw, met het oog op het goede verloop van de werken, deze huurovereenkomst altijd beëindigen, met een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.

De opzegging moet vergezeld zijn van of de bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen een termijn van zes maanden en beëindigd zijn binnen een termijn van vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van de verlenging na de teruggave.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken, zoals beschreven, zijn uitgevoerd. Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitgevoerd, heeft de huurder het recht op een vergoeding aan achttien maanden huur.

3.A. ONGEMOTIVEERDE OPZEGGING MITS BETALING VAN EEN SCHADEVERGOEDING * (artikel 3 § 4 van de woninghuurwet)

Tegen het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel aan zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of tweede driejarige periode.

Artikel 5: Opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder (artikel 3 § 5 van de woninghuurwet)

De huurder kan de huurovereenkomst altijd beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment tegen opzeggen met één maand, doch enkel indien de verhuurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigd voor eigen betrekking, verbouwwerken of ongemotiveerd mits betaling van een schadevergoeding. De huurder is dan geen vergoeding verschuldigd.



Artikel 6: Huurprijs en indexering (artikel 6 van de woninghuur)

De basisprijs bedraagt € 950,00 euro per maand.

De huurprijs zal worden betaald door overschrijving op rekeningnummer [REDACTED] naam van [REDACTED] voor de eerste van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft.

A. DE BASISHUURPRIJS WORDT GEÏNDEXEERD*

De indexering kan ten vroegste gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de formule:

Basishuurprijs X nieuw indexcijfer

Aanvangsindexcijfer

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voor de sluiting van de huurovereenkomst. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voor de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De indexering is slechts van toepassing op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

Artikel 7: Herziening huurprijs (artikel 7 van de woninghuurwet)

Beide partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand voor het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenkomst tussen de partijen kan de vrederechter een herziening toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20% hoger of lager is dan de eisbare huurprijs op het ogenblik van het verzoek tot herziening. De vrederechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het goed, als gevolg van op zijn kosten uitgevoerde werken aan het verhuurde goed, minstens 10% is gestegen ten opzichte van de eisbare huur.

Een verhoging van de huurprijs kan niet worden gevraagd voor de werken die nodig zijn om de woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

De vordering tot herziening kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejaarlijkse periode. De herziene huurprijs zal van toepassing zijn vanaf de eerste dag van de nieuwe driejaarlijkse periode.

Artikel 8: De waarborg (artikel 10 van de woninghuurwet)

De huurder komt met de verhuurder overeen een waarborg ten bedragen van € 2850,00 (drie maanden huishuur).

Artikel 9: Onderhoud en Herstellingen

De huurder verbindt er zich toe alle huurstellingen uit te voeren die krachtens de wet of de gebruiken te zijnen lasten zijn : het vervangen van gebroken of gebarsten ramen en ruiten, het vervangen van kranen, pompen, leidingen die ten gevolge van slecht onderhoud of slechte beschermingsmaatregelen stuk gaan, het ontstoppen van afvoerbuizen, het herstellen van kabels, leidingen, klinken, sloten, stopcontacten, lichtknoppen, etc., welke ook de oorzaak hiervan is.

De huurder zal instaan voor de herstellingen die te wijten zijn aan zijn fout of aan de fout van een persoon, zaak of dier, voor de welke zij moet instaan.

Indien zij ernstige gebreken vaststelt of indien ernstige herstellingen aan de woning, de toestellen of installaties noodzakelijk zijn, zal de huurder hiervan de verhuurder onmiddellijk verwittigen via aangetekend schrijven. In dat geval dient de huurder de verhuurder en door haar aangestelde herstellende personen toegang te verlenen tot de gehuurde woning. Zelfs indien de duur van de herstellingen de 40 dagen overschrijdt, is de verhuurder niet gehouden tot schadevergoeding opzichten de huurder, noch kan de huurder een vermindering van de huurprijs vragen.

De huurder verklaart ter verzaken aan het verhaal tegen de verhuurder uit hoofde van schade te wijten aan overmacht, toeval, fout van een derde of het gebrek aan het gebouw. De verhuurder is niet aansprakelijk voor gemis aanwerking of slechte werking van toestellen en diensten die het verhuurde goed bedienen, tenzij bewezen is dat zij, alhoewel ervan op de hoogte te zijn gesteld, niet alle in zijn macht liggende maatregelen heeft getroffen.

De huurder verklaart de woning voldoende te stoffen en te bemeubelen. Voor zover van toepassing, dient de huurder jaarlijks op zijn kosten te zorgen voor de reiniging van de ketel van de centrale verwarming en van de schoorstenen bij een daartoe erkend installateur. Zij dient het bewijs hiervan op een eenvoudig verzoek van de verhuurder te tonen.

De huurder verklaart in te staan voor het onderhoud van de tuin en het naar behoren snoeien van de bomen en hagen op het volledige terrein inclusief overhangende delen.

Artikel 10: Veranderingen aan het gehuurde goed

A. DE HUURDER MAG DE BESTEMMING NIET VERANDEREN*

De huurder mag slechts veranderingen of verbouwingen in het gehuurde goed uitvoeren, mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

In geval van toestemming kan de verhuurder bij het verstrijken van huurovereenkomst, het herstel van het gehuurde goed in de oorspronkelijke staat niet eisen.

Bij het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder echter eisen alle niet toegelaten veranderingen of verbouwingen te verwijderen en het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Als veranderingen of verbouwingen werden toegelaten, zal de verhuurder ze bij het einde van de overeenkomst in volle eigendom mogen behouden, mits een betaling van een vergoeding aan de uittredende huurder. Over het bedrag van deze vergoeding moet een uitdrukkelijke en schriftelijk akkoord vastgesteld zijn, vooraleer met de verbouwing een aanvang gemaakt wordt.

Artikel 11: Verzekering

De huurder zal voor de gehele duur van de huur een brandverzekering sluiten die zijn aansprakelijkheid als huurder dekt. Ook de verhuurder zal zijn eigen aansprakelijkheid dekken.

Artikel 12: Huisdieren

Het houden van huisdieren in het gehuurd goed is niet toegestaan.

Artikel 13: Vervreemding van het goed (bv. Verkoop) (artikel 9 van de woninghuurwet)

Indien de huurovereenkomst vaste dagtekening (hetzij door registratie, hetzij door het overlijden van een der ondertekende partijen, hetzij door opname van de hoofdinhoud van het contract in een officiële akte) heeft voor de vervreemding (bijvoorbeeld verkoop) van het gehuurde goed, kan de krijger (bijvoorbeeld koper) de huurovereenkomst enkel beëindigen in de gevallen en onder de voorwaarden voorzien in de artikelen 2 en 4 van deze huurovereenkomst.

Indien de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft en indien de huurder sinds tenminste zes maanden het goed betreft, zal de verkrijger de huurovereenkomst kunnen beëindigen in de welbepaalde gevallen voorzien in artikel 4 van deze huurovereenkomst, zonder het verstrijken van een driejarige periode te moeten afwachten, en met een opzeggingstermijn van drie maanden.

De vooropzegging moet in dit geval aan de huurder betekend worden binnen een termijn van drie maanden die volgt op de datum van het verlijden van de notariële akte tot vaststelling van de overgang van eigendom.

Is dit niet het geval, dan kan de verkrijger de huurovereenkomst slechts beëindigen in de gevallen en onder de voorwaarden voorzien in de artikelen 2 en 4 van deze huurovereenkomst.

Artikel 14: Publiciteit bij het einde van de huur

De verhuurder heeft het recht tijdens de voorziene opzeggingstermijn een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen, op een goed zichtbare plaats. Zij mag in deze periode het goed laten bezichtigen, gedurende twee dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag. Huurder en verhuurder zullen dagen en uren afspreken.

Artikel 15: Registratie

De verhuurder staat in voor de registratie en de hiermee eventueel verbonden kosten. De registratie van dit huurcontract en de ondertekende bijlagen (zie onderaan) dient te gebeuren binnen de 2 maanden na ondertekening. Na registratie bezorgt de verhuurder een kopie van het geregistreerde huurcontract en de bijlagen aan de huurder.

Artikel 16: Overlijden van de huurder

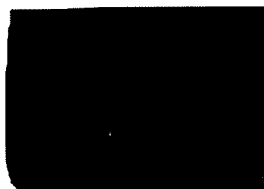
Bij het overlijden van de huurder kan deze huurovereenkomst door de erfgenamen beëindigd worden mits verwittigen per aangetekend schrijven één maand op voorhand.

Artikel 17: Verplichte bijlage bij het huurcontract*

Huurder en verhuurder verklaren in bijlage bij dit huurcontract de verplichte wettelijke bijlage te hebben ontvangen en tekenen voor ontvangst op bladzijde 15 van dit huurcontract.

Opgemaakt te MAASEIK 29 juni 2024 in drie exemplaren. De houdt na ondertekening één exemplaar onder zich; de overige exemplaren worden door de verhuurder aangeboden ter registratie bij het bevoegde registratiekantoor. De verhuurder zal één geregistreerd exemplaar aan de huurder overmaken.

De Verhuurder:



De Huurder:

