

**HUUROVEREENKOMST VOOR EEN APPARTEMENT,  
BESTEMD TOT HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE HUURDER**

Werd het volgende overeengekomen :

**1. Omschrijving van de gehuurde woning**

De verhuurder verhuurt aan de huurder, die als hoofdverblijfplaats bestemt

- **een woning** gelegen te **Gent 9000 – Onderbergen 19/102 201**

en omvattend : (bv. tuin, garage, enz.) . . . zie staat van bevinding. . . . .

Het gehuurde goed mag enkel gebruikt worden als woning van de huurder (max 5 personen) met uitsluiting van ieder professioneel gebruik.

**2. Duur**

De huur vangt aan op 1 oktober 2022 tot 30 september 2023. Ze wordt gesloten: (mogelijkheid A of B aanduiden)

**A. Voor een duur van 9 jaar**

1°) Normale beëindiging van de huurovereenkomst

Ze zal een einde nemen na het verstrijken van deze 9 jaar, door een opzegging per aangetekende brief, 3 maanden

vóór de vervalddag voor de huurder en 6 maanden vóór de vervalddag voor de verhuurder.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt gegeven, wordt de huurovereenkomst telkens verlengd voor een

duur van 3 jaar onder dezelfde voorwaarden.

2°) Vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst

De huurder kan te allen tijde de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 3

maanden en betaling van de wettelijk opgelegde vergoeding. De verhuurder kan te allen tijde de huurovereenkomst

Huurovereenkomst van een woning bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder 2

beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden, indien hij de bedoeling heeft het goed

persoonlijk te betrekken. De opzegging gaat in de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

Bij het verstrijken van het derde en het zesde jaar kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen/kan de verhuurder de huurovereenkomst niet beëindigen\* zo hij de bedoeling heeft belangrijke werken uit te voeren in het

verhuurde goed, met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden. Bij het verstrijken van het derde

en zesde jaar kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen/kan de verhuurder de huurovereenkomst niet

beëindigen\* met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden en betaling van de wettelijke vergoeding.

**B. Voor een duur van .1 jaar van 01 10 2022 tot 30 09 2023 (maximum 1 jaar)**

De huurovereenkomst kan enkel beëindigd worden indien een van beide partijen ten minste 3 maanden vóór de vervalddag een opzegging betekent per aangetekende brief. Indien niet tijdig werd opgezegd of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn

aangegaan voor een duur van 9 jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

In dit geval blijven de huurprijs en de andere in het oorspronkelijke huurcontract overeengekomen voorwaarden ongewijzigd.

In onderling akkoord tussen beide partijen kan de overeenkomst van korte duur onder dezelfde voorwaarden verlengd worden. Dat moet verplicht schriftelijk gebeuren. Een verlenging is slechts eenmaal mogelijk. De totale duur van de huur mag dan in geen geval langer zijn dan 3 jaar.

In geval van overlijden van de huurder zullen zijn erfgenamen of andere rechthebbenden een einde kunnen stellen aan de huurovereenkomst, mits zij binnen de maand na het overlijden een opzeggingstermijn van 1 maand in acht nemen.

### 3. Huurprijs

**De basishuurprijs bedraagt € 925 (negenhonderdvijftwintig euro) per maand te storten op rekening bij de KBC op nummer BE56 7474 1717 4088 bic kredbebb onv Kesteleyn Carl**

Deze huurprijs kan eenmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, worden aangepast aan de index van de consumptieprijzen (gezondheidsindex) volgens de formule :

basishuurprijs x nieuw indexcijfer = aangepaste huurprijs

aanvangsindexcijfer

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die de ondertekening van uw huurovereenkomst voorafgaat, te weten **123.05** (juli 2022) (basis 2013 = 100). Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de maand die de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur voorafgaat.

De indexaanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot 3 maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

De huurprijs is betaalbaar vóór de 10de van de maand waarop hij betrekking heeft en zal in het bezit moeten zijn van de verhuurder vóór deze datum.

### 4. Waarborg

De waarborg, door de huurder verschuldigd, bedraagt **2775 euro** (tweeduizend zevenhonderdvijfenzeventig euro) drie maanden huurprijs.

De huurder kiest voor: (mogelijkheid A of B aanduiden)

#### A. Een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling

De waarborg mag niet méér bedragen dan 2 maanden huur. De huurder kan aan die verplichting voldoen door deze geldsom in één maal te storten op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam bij een financiële

instelling naar keuze. Dit bedrag brengt intresten op en de rente wordt gekapitaliseerd.

#### B. een bankwaarborg

De waarborg mag niet méér bedragen dan 3 maanden huur. Zij wordt door de huurder geleidelijk aan samengesteld

door constante maandelijkse stortingen, gedurende de duur van de huurovereenkomst met een maximum van 3 jaar, aan de financiële instelling waarbij de huurder een rekening heeft waarop zijn beroepsinkomsten of vervangingsinkomen wordt gestort.

Van zodra de waarborg volledig is samengesteld zal de financiële instelling intresten uitkeren aan de huurder. Huurovereenkomst van een woning bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder 3

### 5. Kosten

Zijn ten laste van de huurder :

- het abonnement op en het privéverbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming;
- het abonnement op en het gebruik van de telefoon;
- het abonnement op en alle kosten en belastingen m.b.t. radio, televisie en teledistributie;
- zijn aandeel in de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke delen;
- zijn aandeel in het verbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming van de gemeenschappelijke delen en hun onderhoudskosten.

### 6. Registratie

De verhuurder zal het huurcontract en de plaatsbeschrijving binnen 2 maanden laten registreren.

### 7. Verzekeringen

De huurder zal zijn aansprakelijkheid inzake brand en waterschade verzekeren. Gebeurt dit niet, dan mag de verhuurder op kosten van de huurder een verzekering sluiten die deze risico's dekt.

#### 8. Heffingen en belastingen

De verhuurder betaalt alle heffingen en belastingen die door de staat, de gemeenschap, het gewest, de provincie of de gemeente op de gehuurde woning worden geheven (bv. onroerende voorheffing).  
Alle heffingen en belastingen m.b.t. het genot of het gebruik van het gehuurde goed zijn ten laste van de huurder (bv. huisvuilophaling).

#### 9. Plaatsbeschrijving

De partijen zijn verplicht vóór de intrek van de huurder of binnen de maand na de intrek gezamenlijk een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen. Indien zij verkiezen een beroep te doen op een deskundige, dan wordt deze gezamenlijk aangewezen en draagt iedere partij de helft van de kosten. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en moet eveneens aangeboden worden ter registratie.  
Bij het verlaten van de huurwoning zal opnieuw een plaatsbeschrijving opgemaakt worden.

#### 10. Onderhoud en huurherstellingen

De huurherstellingen en het gering onderhoud vallen ten laste van de huurder. Deze omvatten onder meer :

- onderhoud van alle verwarmings-, elektriciteits- en gasinstallaties;
- onderhoud van de sanitaire installaties;
- onderhoud en bescherming van de aflopen en afwateringen tegen weersomstandigheden, vooral vorst
- vervanging van gebroken ruiten; of spiegels
- onderhoud van muur- en vloerbekleding, alsook van deuren, vensters, rolluiken, sloten, enz.;
- **2 jaarlijkse ontkalking van de waterverwarmers, en eveneens bij opzeg huurcontract; deze kosten zijn ten laste van de huurder .**

Alle andere herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, en onder meer deze te wijten aan normale slijtage, ouderdom, overmacht, en gebreken in de gehuurde woning.

Huurovereenkomst van een woning bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder 4

#### 11. Onteigening

In geval van onteigening is de verhuurder verplicht om de huurder hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen.

Gebeurt dit niet, dan heeft de huurder het recht van de verhuurder elke schadevergoeding te eisen die hij had kunnen bekomen, indien hij op tijd was verwittigd geweest.

#### 12. Veranderingen aan de gehuurde woning

Op het einde van de huur zal de verhuurder de huurder op een billijke wijze vergoeden voor alle toegestane veranderingen. In geval van niet-toegestane veranderingen is de verhuurder geen vergoeding verschuldigd, en mag hij eisen dat de woning in haar oorspronkelijke staat wordt hersteld.

#### 13. Bezoekuren op het einde van de huur of bij verkoop

De verhuurder heeft het recht tijdens de opzegtermijn, of ingeval van verkoop, een bericht van verhuring of van verkoop

aan te brengen op de meest zichtbare plaatsen.

Bovendien moet de huurder tijdens de twee laatste maanden vóór het einde van de huurovereenkomst, of ingeval

van verkoop, de verhuurder toelaten om de woning te laten bezichtigen, twee dagen per week en tijdens twee opeenvolgende uren. Deze dagen en uren worden na onderling overleg door de partijen vastgesteld.

#### 14. Bijzondere voorwaarden

Hij verbindt zich geen dieren te houden, en noch in noch buiten het gebouw dieren te voederen.

Geen fietsen in de gang

Vuilnis in de voorgeschreven zakken door stad Gent op de juiste ogenblik buiten te plaatsen.

Meterstanden bij intrek: TMVW nr 4510

stand

electr nr 85924

stand dag

stand nacht:

gas nr 9024

stand

**15. Domiciliëring.**

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

**16. Invloed van burgerlijke staat van de huurder.**

De echtgenoot of wettelijke samenwoner is van rechtswege huurder, ongeacht of de huurovereenkomst voor of na het aangaan van het huwelijk of de wettelijke samenwoning is gesloten. De huurder deelt de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner mee aan de verhuurder, de huurder verbindt zich ertoe de verhuurder onverwijld kennis te geven van de eventuele wijziging van zijn burgerlijke staat.

**17. Bemiddeling.**

De partijen bevestigen vanaf heden hun gemeenschappelijke wil om elk geschil dat tussen hen kan ontstaan trachten te regelen

Op een snelle manier via bemiddeling. Bijgevolg zal elk geschil met betrekking tot de onderhavige overeenkomst en alle gevolgen daaraan verbonden, worden voorgelegd aan een erkend bemiddelaar van de Kamer van Arbitrage en Mediation ([info@arbitrage-mediation.be](mailto:info@arbitrage-mediation.be) – [www.arbitrage-mediation.be](http://www.arbitrage-mediation.be)), aangewezen door zijn voorzitter of, ingeval van diens belemmering door zijn ondervoorzitter.

Opgemaakt te Gent, op 15 september 2022 in evenveel exemplaren als er partijen zijn, plus 1. Dit laatste exemplaar is voor de registratie bestemd.

Handtekening  
van de huurder  
voorafgegaan dr gelezen en goedgekeurd

Handtekening  
van de verhuurder