

HUUROVEREENKOMST — HUUR VAN EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS

TUSSEN

hoofdelijk en ondeelbaar gehouden;

hierna gezamenlijk de "**Verhuurder**";

EN

hoofdelijk en ondeelbaar gehouden;

hierna gezamenlijk de "**Huurder**",

IS ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

1. VOORWERP

De Verhuurder verhuurt aan de Huurder het goed gelegen te:

Ferdinand Maesstraat 132
2550 Waarloos,

dat de partijen zorgvuldig hebben bezocht en als volgt volledig beschrijven:

Gerenoveerd eengezinswoning, bestaande uit een gelijkvloerse verdieping met inkomhal en gastentoilet op natuursteen, leefruimte met gashaard op eiken

parket, open ingerichte keuken met toestellen (SMEG), berging met voorziening wasmachine/droogkast, wasbak en douchecel, beide op natuursteen.

Terras met berging, beide op natuursteen, overdekt terras en toegang via achterdeur tot extra parkingplaats achteraan.

Eerste verdieping bestaande uit 2 slaapkamers op eieren parket, badkamer op natuursteen, ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel en toilet.

All kamers voorzien van houten American Shutters.

hierna het "Goed".

2. PLAATSBSCHRIJVING

Het Goed voldoet aan de basisvereisten wat betreft veiligheid, hygiëne en voorzieningen, en is in goede staat van onderhoud.

Aan het begin van de huurovereenkomst zal, door de partijen, een gedetailleerde plaatsbeschrijving worden opgesteld tegen gemeenschappelijke kosten, die als bijlage bij deze huurovereenkomst zal worden gevoegd.

De plaatsbeschrijving bij uittreding wordt op gemeenschappelijke kosten uitgevoerd nadat het Goed is ontruimd en voordat de sleutels aan de Verhuurder worden overhandigd.

3. BESTEMMING VAN HET GOED

De huurovereenkomst is bedoeld om te worden gebruikt als hoofdverblijfplaats van de Huurder.

De Verhuurder geeft geen toestemming aan de Huurder om het Goed geheel of gedeeltelijk te gebruiken voor de uitoefening van een professionele activiteit. Alleen de Huurder neemt, in het voordeel van de Verhuurder, de eventuele fiscale gevolgen van de uitoefening van een door deze overeenkomst verboden beroepsactiviteit op zich.

De Huurder verklaart dat hij met betrekking tot de beoogde of opgegeven bestemming van het Goed alle nodige maatregelen heeft genomen of zal nemen en alle vereiste informatie heeft ingewonnen met betrekking tot de naleving van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening, onder meer met betrekking tot de bestemming van het gebied waarin het Goed zich bevindt en de stedenbouwkundige voorschriften en eventuele vergunningsverplichtingen.

De Verhuurder is derhalve niet belast met enige verplichting om de door de Huurder beoogde bestemming van het Goed te garanderen.



Wijzigingen aan de bestemmingsregels of stedenbouwkundige voorschriften door de Huurder zijn niet toegestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de Verhuurder en de betrokken overheid.

Alle kosten en boetes, van welke aard ook, als gevolg van een inbreuk op dit artikel zullen uitsluiten ten laste komen van de Huurder en zullen kunnen worden verhaald op de Huurder.

4. DUUR

De huur vangt aan op 1 juli 2023 en is gesloten voor een duur van _____.

De huur kan één of meer malen schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd, zonder afbreuk te doen aan de indexering van de huurprijs op het moment van de verlenging en zonder dat de totale duur van de huurovereenkomst meer dan drie jaar mag bedragen.

5. OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN VAN DE PARTIJEN

De opzeggingsmogelijkheden van de partijen worden geregeld volgens artikelen 15 t.e.m. 23 van het Vlaamse Woninghuurdecreet.

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 waarin de opzegging wordt gedaan.

a. Opzeggingsmogelijkheden van de Huurder

De opzegging van de huurovereenkomst van korte duur door de Huurder wordt bepaald door artikel 21, § 2. van het Vlaamse Woninghuurdecreet dat als volgt luidt:

"§ 2. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Als de huurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar, rekening houdend met de aanvangsdatum van de eerste huurovereenkomst.

Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden, vermeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, zijn de opzeggingstermijn, vermeld in het eerste

lid, en de vergoeding, vermeld in het tweede lid, niet van toepassing. 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."

b. Opzeggingsmogelijkheden van de Verhuurder

De Verhuurder beschikt niet over een opzeggingsmogelijkheid.

6. BEEINDIGING VAN DE HUUR WEGENS FOUT OF ERNSTIGE TEKORTKOMING

a. Op grond van een fout van de Huurder

In geval van beëindiging van deze overeenkomst wegens een fout of tekortkoming van de Huurder, draagt deze laatste alle kosten en lasten die uit deze opzegging voortvloeien en betaalt hij, naast een opzeggingsvergoeding gelijk aan drie maanden huur, de verschuldigde huurgelden en de honoraria van de potentiële vastgoedmakelaar die verantwoordelijk is voor de wederverhuring van het Goed (binnen de grenzen van het beroepsgebruik).

b. Op grond van een fout van de Verhuurder

In geval van opzegging van de huurovereenkomst wegens het niet voldoen door de Verhuurder aan de basisvereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van de accommodatie bijvoorbeeld kan de aan de Huurder verschuldigde schadevergoeding onder andere bestaan uit de verhuiskosten.

7. HUURPRIJS

Deze huur wordt toegekend aan een maandelijkse huurprijs van 1.300 EUR, exclusief kosten.

De huurprijs moet door de Huurder uiterlijk worden betaald op het volgende tijdstip:

eerste dag van de maand

Tenzij anders aangegeven door de Verhuurder, wordt de huur overgeschreven op de bankrekening met nummer e overschrijving zal de volgende vermelding bevatten:

"huur F.Maesstraat 132"

8. INDEXATIE

De Verhuurder kan op elke verjaardag van de huurovereenkomst schriftelijk om een huurindexering verzoeken overeenkomstig de volgende formule: (basishuurprijs x nieuwe indexcijfer) / aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs die bepaald wordt in het vorige artikel van deze overeenkomst, met uitsluiting van alle kosten en lasten.

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

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de huurovereenkomst of de huurprijs herziening in werking zal treden.

9. KOSTEN

Naast de huurprijs worden er geen kosten in rekening gebracht aan de Huurder.

10. HUURWAARBORG

De Huurder moet, om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, een waarborg verstrekken voor het bedrag dat gelijk is aan drie maanden huur.

De waarborg kan naar keuze van de Huurder drie vormen aannemen:

- ofwel een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de Huurder;
- ofwel een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de Huurder;
- ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

De waarborg wordt vrijgegeven of opgeheven, al naar gelang het geval, aan het einde van de huurovereenkomst, na aftrek van eventueel verschuldigde bedragen en na volledige en behoorlijke nakoming van alle verplichtingen van de Huurder.

Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, zal de vrijgave of opheffing van de waarborg geen uitstaande lasten meebrengen, met uitzondering van de kosten die aan het einde van de huurovereenkomst worden vereffend. In de tussentijd mag de waarborg niet worden gebruikt om een of meer huurgelden of lasten te betalen. Het bedrag van de waarborg kan worden aangepast aan de evolutie van de huurprijs.

De Huurder mag niet zonder toestemming van Verhuurder over het Goed beschikken

voordat de waarborg naar behoren is verstrekt.

11. INTERESTEN

In geval van vertraging in de betaling die een partij verschuldigd is, is zij vanaf de vervaldag van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling interest verschuldigd aan de wettelijke interestvoet gepubliceerd door de FOD Financiën waarbij deze interest telkens voor de gehele begonnen maand in rekening wordt gebracht.

Indien een partij de volledige of gedeeltelijke vrijgave van de huurwaarborg aan het einde van de huurperiode ten onrechte verhindert, is zij over het ingehouden bedrag een interest verschuldigd van _____% per jaar, na een ingebrekestelling die acht dagen lang zonder resultaat is gebleven, waarbij de interest telkens voor de gehele begonnen maand wordt berekend.

12. BELASTINGEN EN HEFFINGEN

Alle belastingen en heffingen, van welke aard ook, die worden geheven of die zullen worden geheven op het gehuurde Goed, door eender welke overheid of instantie, met inbegrip van de onroerende voorheffing, vallen ten laste van de Verhuurder.

13. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Voor alle aangelegenheden die niet in dit artikel worden vermeld, verwijzen de partijen naar het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet.

a. Ten laste van de Verhuurder

De Verhuurder draagt de kosten van aanschaf, installatie en vervanging van de benodigde rookmelders en de kosten van eventuele grote herstellingen (andere dan de gewone huurherstellingen) die aan het Goed moeten worden uitgevoerd, waaronder onder meer dak- en constructiewerken, schilderwerken en werken aan het buitenschrijnwerk.

Deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd zonder dat de Huurder gerechtigd zal zijn tot enige schadevergoeding voor eventuele ongemakken of schade die gepaard gaan met dergelijke herstellingen.

Indien het noodzakelijk is om dergelijke reparaties uit te voeren, is de Huurder verplicht om de Verhuurder meteen en tijdig op de hoogte te stellen, bij gebreke

waarvan de Huurder verantwoordelijk kan worden gesteld voor de de door zijn nalaten veroorzaakte verergering van de schade.

b. Ten laste van de Huurder

De Huurder draagt de kosten van alle huurherstellingen die niet vermeld zijn in het vorige punt (en die niet veroorzaakt zijn door veroudering of overmacht), en van kleine herstellingen, alsmede van de werkzaamheden die voor rekening van de Verhuurder komen maar die het gevolg zijn van een handeling van de Huurder of van een persoon voor wie hij verantwoordelijk is.

De Huurder zal het schrijnwerk, het houtwerk en de kozijnen, de vereiste rookmelders, schoorstenen en andere evacuatiekkanalen laten onderhouden, onder andere volgens de frequentie vereist door de toepasselijke wetgeving of, bij gebrek daaraan, in verhouding met het gebruik ervan, en minstens kort voor het einde van de huurovereenkomst.

Hij onderhoudt de toegankelijke delen van de sanitaire en verwarmingsinstallaties. In overeenstemming met de geldende voorschriften, en in elk geval elk jaar in het geval van een stookolietank en om de drie jaar in het geval van een gasketel, laat de Huurder het individuele verwarmingssysteem periodiek controleren door een erkend technicus. Hij erkent het logboek van het verwarmingssysteem te hebben ontvangen en stelt het ter beschikking van degene die het nodig heeft in het kader van het onderhoud ervan. Alle installaties, leidingen en apparatuur moeten door de Huurder in goede staat worden onderhouden en moeten worden beschermd tegen bevriezing en andere gebruikelijke risico's.

De Huurder moet de afvoerleidingen en andere toegankelijke leidingen reinigen. Hij zal door zijn fout gebroken of gebarsten ruiten vervangen. Hij zal de luiken onderhouden.

14. WERKEN EN RENOVATIES

Alle werkzaamheden gericht op het verfraaien, verbeteren of wijzigen van het Goed mogen alleen worden uitgevoerd door de Huurder mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verhuurder en, indien van toepassing, de betrokken overheid. Deze werken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst, in overeenstemming met alle toepasselijke wetgeving en voor rekening van en op volledig risico van de Huurder. De verfraaiingen of verbeteringen worden verworven door de Verhuurder zonder enige vergoeding, dit onverminderd het recht van de Verhuurder om aan het einde van de huurovereenkomst te eisen dat het Goed in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld.

In geval van wijziging of aanpassing van de externe sloten of andere mechanismen

op initiatief van de Huurder, zorgt deze ervoor dat de Verhuurder een volledige set sleutels of inrichtingen ontvangt die enkel bedoeld zijn om de toegang tot het gebouw of de omheining ervan in zijn afwezigheid mogelijk te maken in geval van dwingende noodzaak om de woning, de bijgebouwen en de aangrenzende, gemeenschappelijke of privé-eigendom te beschermen. Deze bepaling doet op geen enkele wijze afbreuk aan enige andere verplichtingen van de Huurder of de Verhuurder ten aanzien van een orgaan van mede-eigendom.

15. OVERDRACHT EN ONDERHUUR

Het is de Huurder niet toegestaan zijn rechten uit hoofde van deze overeenkomst over te dragen of het Goed onder te verhuren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verhuurder.

16. REGISTRATIE

De Verhuurder zal deze huurovereenkomst, eventuele schriftelijke wijzigingen daaraan en de plaatsbeschrijving binnen twee maanden na het sluiten van de overeenkomst registreren.

In geval van laattijdige inschrijving zijn de kosten voor rekening van de Verhuurder.

Na deze termijn van twee maanden en indien de Verhuurder de huurovereenkomst nog steeds niet heeft geregistreerd binnen een maand na de ingebrekestelling door de Huurder, heeft deze laatste het recht om de overeenkomst op elk moment en zonder schadevergoeding te beëindigen.

17. ONTEIGENING

In geval van onteigening zal de Verhuurder de Huurder hiervan tijdig in kennis stellen. De Huurder kan geen enkele schadevergoeding eisen, met uitzondering van het uitoefenen van zijn rechten tegenover de onteigenaar, zonder dat dit rechtstreeks of onrechtstreeks een invloed mag hebben op de schadevergoeding die in dit verband verschuldigd aan de Verhuurder.

18. VERZEKERINGEN

De Huurder is verplicht om gedurende de looptijd van de huurovereenkomst een passende verzekering af te sluiten tegen huurrisico's, zoals brand, waterschade en glasbreuk. Bovendien zal hij zich moeten verzekeren tegen de schade aan de burens.

Hij zal de Verhuurder op zijn eerste verzoek het bewijs leveren van het afsluiten van een geldige en lopende verzekeringspolis en de betaling van de premies.

19. DIEREN

Gewone huisdieren zijn toegestaan in overeenstemming met de wetgeving, en zolang ze geen ongemak, overlast, zelfs sporadisch en van welke aard dan ook, vormen.

20. BEZOEKEN EN AANPLAKKINGEN

De Verhuurder of zijn vertegenwoordiger in de ruimste zin van het woord heeft het recht het goed drie dagen per week, gedurende twee aaneengesloten uren, binnen drie maanden voor het einde van het contract (omwille van een opzegging of bij het verstrijken van de duur van de overeenkomst) door derden te laten bezoeken. De Verhuurder en de Huurder komen de precieze tijdstippen dan onderling en te goeder trouw overeen.

Tijdens dezelfde periode moet de Huurder toestaan dat de affiches die de verhuur van het Goed aankondigen op de meest zichtbare plaatsen worden tentoongesteld. Tenzij anders is overeengekomen, zal de Verhuurder ervoor zorgen dat dergelijke affiches geen abnormale overlast voor de Huurder met zich meebrengen of tot vroegtijdige bezoeken of contacten leiden.

De twee voorgaande alinea's zijn ook te allen tijde van toepassing indien het goed te koop wordt aangeboden, zelfs indien dit meer dan drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst gebeurt.

De Verhuurder heeft ook het recht om een afspraak te maken met de Huurder, om de goede uitvoering van de verplichtingen van de Huurder te controleren, of om de woning te laten bezoeken door een vastgoedmakelaar, tussenpersoon, aannemer, architect, enz.

21. HOOFDELIJKHEID

De partijen, hun erfgenamen of rechtverkrijgenden, in welke hoedanigheid dan ook, zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

22. UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING

Dit contract wordt automatisch, onmiddellijk en zonder tussenkomst van de rechter ontbonden indien:

- de Huurder zijn verplichting tot betaling van huur en lasten niet nakomt;
- de Huurder zijn verzekeringsverplichtingen niet nakomt;
- de Huurder zijn waarborgverplichtingen niet nakomt;
- de Huurder zijn verplichting tot vreedzaam gebruik van het Goed niet nakomt en dit leidt tot een door een in kracht van gewijsde gegaan vonnis van burenhinder.

23. VULGARISERENDE TOELICHTING

Er wordt verwezen naar de vulgariserende toelichting opgesteld door de Vlaamse Regering bevattend informatie over de regelgevende bepalingen met betrekking tot de volgende elementen:

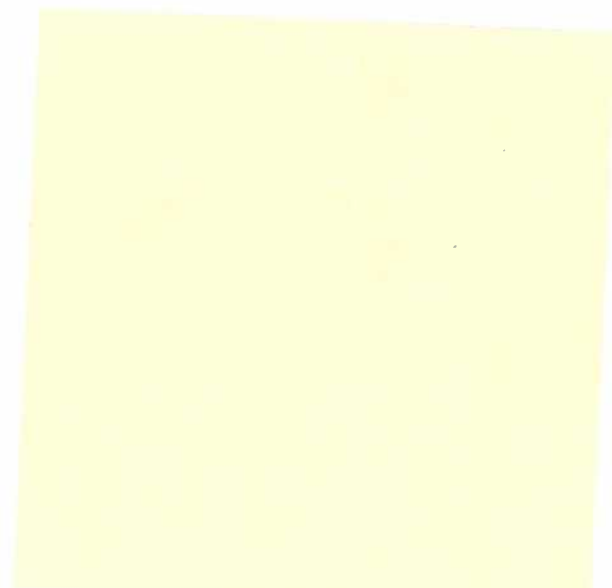
- 1° de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid;
- 2° de aard van een dwingende regel;
- 3° de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de regeling van de kosten van de registratie;
- 4° het belang van een omstandige plaatsbeschrijving;
- 5° de duur van de huurovereenkomst;
- 6° de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexering, de kosten en de lasten;
- 7° de mogelijkheden voor de vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders;
- 8° het regime inzake de huurherstellingen;
- 9° de verplichting van een brandverzekering;
- 10° de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen;
- 11° het regime bij een verandering van eigenaar;
- 12° de mogelijkheden voor de partijen bij een geschil met hun tegenpartij.

Op de website <https://www.woninghuur.vlaanderen/downloads> is deze toelichting beschikbaar.

24. BIJLAGEN

Zijn aangehecht aan dit contract:

- een kopie van het energieprestatiecertificaat (EPC);
- zodra deze is opgesteld, de plaatsbeschrijving.



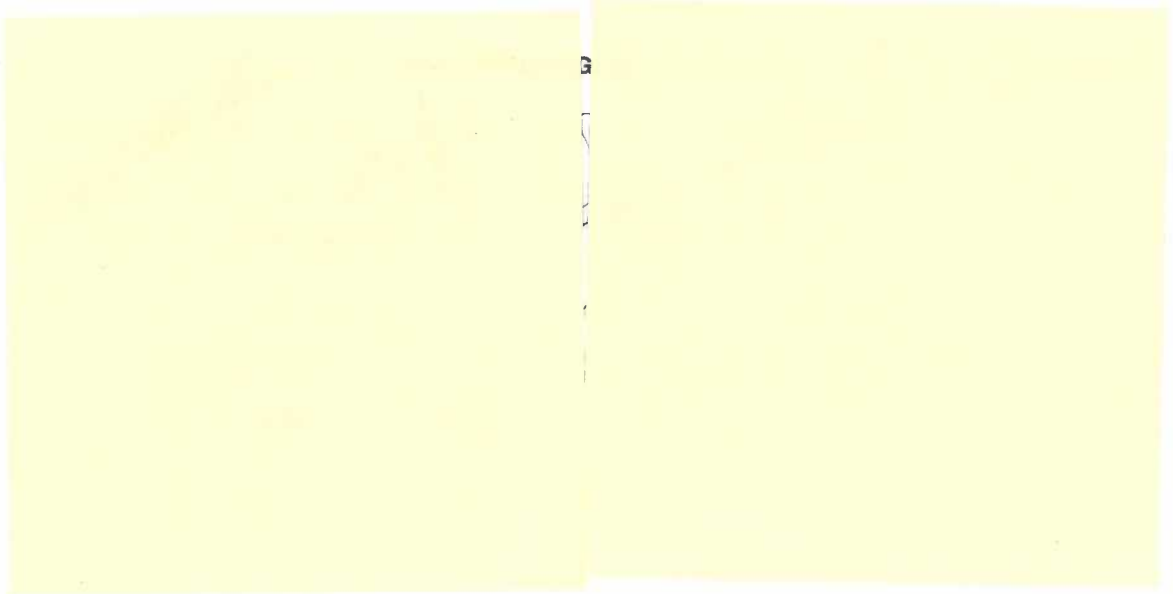
25. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENBESLECHTING

Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgische recht.

Elk geschil met betrekking tot deze overeenkomst zal worden voorgelegd aan de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement waar het Goed zich bevindt.

De partijen kunnen overeenkomen om, na het ontstaan van een geschil, dit geschil aan een arbiter voor te leggen.

Gedaan te EDEGEM, op 23 april 2023, in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, plus één voor registratie.



PLAATSBESCHRIJVING, PAND GELEGEN, FERDINAND MAESSTRAAT 132, 2550 WAARLOOS.

Waarloos, maandag 22 / 03 /2021

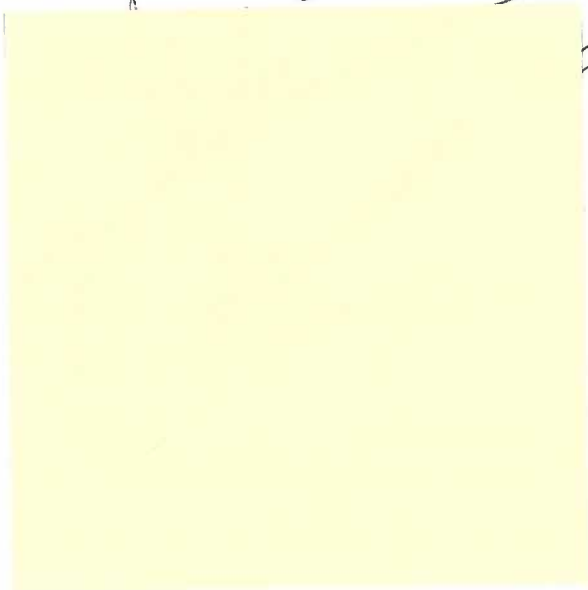
Staat van bevinding van bovenvernoemd pand.

1. Voortuin/parkeerplaats aangelegd met natuurstenen kasseien en langs beide zijden beukenhaag. Brieven bus in blauwe steen met inox deurtje (sleutel bijgeleverd).
2. Gevel voorzien van 2 gevelverlichtingen (up&downlight) en videophone.
3. Inkomhal op natuursteen, voorzien van 2 stopcontacten, enkele witte deur met toegang tot gastentoilet, dubbele deur met glazen ruitjes met toegang tot leefruimte, vestiaerekast met witte deuren, wit geschilderde trap en trapeuning naar eerste verdieping.
4. Gastentoilet voorzien van hangtoilet en handenwasser, op natuursteen en natuurstenen wandtegels.
5. Leefruimte op eiken parket, voorzien van een gashaard (Bodart&Gonay) met 2 afstandsbedieningen, schouwmantel uitgevoerd in grijs hout en cementtegels. 15 stopcontacten-intercom/camera Bticino-thermostaat verwarming Honeywell. Witte American shutters voorgevel.
6. Open keuken voorzien van volgende toestellen merk SMEG (met gebruiksaanwijzingen) Combioven-stoomoven-espressomachine-vaatwasser-6pits fornuis met oven-koelkast-diepvries. Natuurstenen werkblad-witte betegeling-kasten/lades wit gelakt-9 stopcontacten-inbouwverlichting plafond. Volledige keuken op natuursteen.
7. Berging/wasplaats op natuursteen, voorzien van aansluiting wasmachine/droogkast, douchecel met glazen wand, uitgietsbak porcelein, verwarmingsketel/installatie Daalderop, inbouwverlichting plafond, 4 stopcontacten, 3 hangkasten wit, 2 kasten wit.
8. Terras op natuursteen-houten berging/terrasoverkapping lichtgrijs geschilderd-1 stopcontact-buitenkraan leidingwater-inbouwverlichting in dakgoot.
9. Overloop eerste verdieping(op eiken parket) voorzien van inbouwverlichting plafond-drie witte deuren (2x slaapkamer – 1x badkamer)-1 stopcontact- witte American shutters voorgevel.
10. Wit geschilderde open trap naar zolderverdieping-2x inbouwverlichting wand-witte schuifdeur zolderruimte.
11. Badkamer op natuursteen-dubbel wastafelmeubel in natuurhout met natuurstenen blad-2 spiegels-hangtoilet-inloopdouche met glazen wanden/regendouche/handdouche/keramische tegels-ligbad omkast met natuursteen/handdouche-2 stopcontacten-inbouwverlichting plafond-afzuiging achtergevel-American shutters wit-thermostaat Honeywell.
12. Slaapkamer 1 (achterzijde)op eiken parket-American shutters wit-8 stopcontacten-1 aansluiting TV.

13. Slaapkamer 2 (voorzijde)op eiken parket-American shutters wit-9 stopcontacten-1 aansluiting TV-1 aansluiting internet.

Plaatsbeschrijving opgemaakt in drie exemplaren (verhuurder-huurder-registratie) op 22/03/2021 te Waarloos.

De verhuurder,
Naam – handtekening,



De huurder,
Naam – handtekening.



Lijst default :

*keuken : deur diepvries links beschadigd .

Kast onder steamer voorkant schabben 2 stuks.

*Living:

Schouw voorkant beschadigd.

Deur gang/living zijkant beschadigd, voor en achterkant vlekken van door komend terpentijn.

Voorste raam straat kant : schutter latje los.

*Gang :

Volledige trap , treden voor en boven vlakken beschadigd .

Leuning boven beschadigd.

*Achterste slaapkamer latje los van schutter.

*badkamer :voorste rand douche verduurd .

****Voordeur ,kan niet gesloten worden bij warm weer .

****Terras deur kan niet geopend worden bij warm .