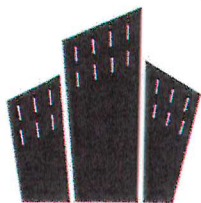


Reg. 9/3



VastgoedNBeheer

WIJ WORDEN HET VAST GOED EENS!

VASTGOED N BEHEER BV

Nelly Bartkiewicz - BIV 506 884

Nancy Bartkiewicz - BIV 514 268

HOVENIERSTRAAT 36

9090 MELLE

TEL 09 225 78 58

info@vastgoednbeheer.be

HUUROVEREENKOMST- HOOFDVERBLIJFPLAATS

Tussen de ondergetekenden :

A Verhuurder:

Vertegenwoordigd door VASTGOED N BEHEER bv (BE0650.595.133), de rentmeester
vert. door haar bestuurder, Nelly Bartkiewicz (BIV 506.884), Hovenierstraat 36 te 9090 Melle

Hierna genoemd de verhuurder

B Huuder(s):

Hoofdelijk en ondeelbaar gehouden, hierna genoemd de huurder

wordt overeengekomen wat volgt:

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die het aanvaardt in de toestand beschreven in een plaatsbeschrijving, door beide partijen ondertekend, aan de overeenkomst gehecht en die er deel van uitmaakt, volgend onroerend goed,

**GELIJKVLOERS APPARTEMENT, gelegen CONVENT TER LIEFDE
LANGE VIOLETTESTRAAT 261 – 9000 GENT**

Het verhuurde en in huur genomen pand bestaat uit volgende plaatsen en ruimten :

1 Leefruimte

1 Kitchenette

1 Berging

1 Badkamer

1 Slaapkamer

1 Gemeenschappelijke tuin

Plaatsbeschrijving wordt opgemaakt bij het betreden van het pand

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE VOORWAARDEN

Artikel 1 : Bestemming – Overdracht – Onderverhuring - Bewoning

De huurder mag het pand slechts aanwenden als privé-woning voor hem en zijn gezin en vestigt er zijn **hoofdverblijfplaats**. Bij niet-naleving zullen alle nadelige - inclusief de fiscale - gevolgen uitsluitend ten laste van de huurder komen (o.a tweedeverblijfstaks).

De verhuurder verwijst naar het belastingreglement op de tweede verblijven van Stad Gent, goedgekeurd door de gemeenteraad op 14/12/2020. De huurder erkent een exemplaar van dit reglement te hebben ontvangen.

Bij ontvangst van de heffing zal de huurder, op eerste verzoek, het bedrag van de verschuldigde belasting aan de verhuurder terugbetalen. Dit op basis van bijgevoegde tabel (onder voorbehoud van tariefwijzigingen door Stad Gent).

Artikel 3. Berekeningsgrondslag en tarief *[gewijzigd gemeenteraad 14 december 2020; treedt in werking 01/01/2021]*

De belasting is ineens en voor het hele jaar verschuldigd per woning zonder inschrijving op 1 januari van het aanslagjaar. De belasting bedraagt:

Tarief in euro	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	1.200	1.220	1.500	1.526	1.551	1.578

Ter voorafbetaling betalen de huurders, samen met de huurgelden, een voorschot voor de 2de verblijfstaks à rato van 125 €/maand. Het saldo zal in meer/min verrekend worden. Het voorschot kan aanpast worden in functie van de stijging van de taks.

Iedere wijziging van bestemming of gebruikswijze waartoe de verhuurder niet voorafgaandelijk, schriftelijk en uitdrukkelijk zijn toestemming heeft gegeven, wordt beschouwd als een zwaarwichtige reden tot onmiddellijke verbreking van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder.

In geen geval mag aan het gehuurde een bestemming gegeven worden die onder toepassing valt van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur. Bij niet-naleving hiervan zullen alle nadelige gevolgen van gelijk welk professioneel gebruik van het gehuurde - inclusief de fiscale gevolgen - ten laste komen van de huurder.

De huurder mag het pand noch geheel of gedeeltelijk onderverhuren, noch zijn huurderrechten overdragen zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

**Het hier gehuurde goed, voorwerp van deze overeenkomst, kan onder geen enkel beding gebruikt worden als woonruimte voor twee of meer personen die niet tot hetzelfde gezin behoren.
Appartement voor maximum 2 personen.**

Artikel 2 : Aanvangsdatum – Duur en Opzeg

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van **1 jaar die ingaat op 1 MAART 2022 om te eindigen op 28 FEBRUARI 2023.**

- 2.1 Bedraagt de duur **minder dan drie jaar**, dan neemt de huurovereenkomst een einde wanneer één van de partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeenkomst een opzegging betekent.

De huurder kan de overeenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De huurder is wel een vergoeding verschuldigd van anderhalve, één of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, tweede of het derde jaar van de huurovereenkomst.

De huur kan slechts éénmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Bij ontstentenis van een tijdig betekende opzegging, van een geldige verlenging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, en zelfs indien een nieuwe huurovereenkomst is gesloten tussen dezelfde partijen, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden. In dat geval kunnen de partijen de huurovereenkomst beëindigen volgens artikel 2.2.

- 2.2 Bedraagt de duur **méér dan drie jaar**, dan wordt de duur wettelijk op **negen jaar** gebracht. De huurovereenkomst eindigt niet automatisch, deze eindigt slechts als ofwel de verhuurder minstens zes maand voor de vervaldag een opzegging heeft betekend, ofwel de huurder een opzegging van tenminste drie maand heeft betekend. Bij gebreke aan een tijdig betekende opzeg binnen de termijn is de huur verlengd voor een periode van drie jaar.

Vervroegde opzegmogelijkheden bij een huur van negen jaar:

A. **DE HUURDER** krijgt de mogelijkheid de huurovereenkomst op ieder moment te beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Wanneer de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, zal deze een schadevergoeding moeten betalen aan de verhuurder van drie, twee of één maand huur, al naargelang de opzeg eindigt tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de eerste driejarige periode van deze overeenkomst.

B. **DE VERHUURDER** kan enkel vervroegd een einde stellen aan de huurovereenkomst om de hierna vermelde redenen:

- te allen tijde, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van minstens 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 of wettelijk samenwoner, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner tot in de derde graad, conform de voorwaarden voorzien in artikel 17 § 1 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur.

Wordt de opzegging gegeven voor een bloedverwant in de derde graad, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

- vanaf het verstrijken van de eerste driejarige periode, te allen tijde en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij het goed wenst weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren conform de voorwaarden voorzien in artikel 18 §1 eerste lid van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur.

- Overeenkomstig artikel 19 van het decreet van 9 november 2018 met betrekking tot de woninghuur bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder dat hij enige reden moet opgeven. De verhuurder moet dan wel een schadevergoeding betalen van negen of zes maand huur, al naargelang de opzeg wordt gegeven op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig artikel 17 tot en met 19 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 3 : Huurprijs – Indexering

- 3.1 De verhuring is toegestaan en aanvaard mits een huurprijs van **700 euro (zevenhonderd euro) per maand, betaalbaar op voorhand iedere eerste van de maand.**

Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekening **BE90 7360 7076 8032 op naam van BEHEER**



Iedere vertraging in de betaling heeft van rechtswege en zonder ingebrekestelling een toeslag van 12 % per jaar per ondeelbare schijf van een begonnen maand voor gevolg. Elke huurtermijn moet betaald worden onafgezien van eventuele klachten welke de huurder zou kunnen doen gelden. Het staat de huurder vrij zijn rechten te doen gelden, zonodig voor de rechtbank, doch nadat de huur vereffend is. Voor elke herinneringsbrief zal een forfaitaire administratieve kost aangerekend worden van 12,10 €.

- 3.2 De indexering is verschuldigd aan de verhuurder op elke verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, op zijn schriftelijk verzoek, door toepassing van de onderstaande formule:

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

Het basisindexcijfer is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand van de aanvang van de huurovereenkomst. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaring van de huurovereenkomst.

Basisindexcijfer: 143,40 van de maand FEBRUARI 2022

- 3.3 Partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand, voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode, overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

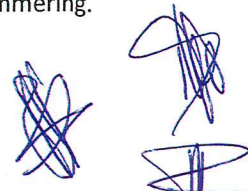
Bovendien kunnen partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen, zijnde investeringen die de energieprestatie van het goed vermeld in artikel 1.1.3, 42°/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009 verbeteren, werden gedaan met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Artikel 4 : Huurwaarborg

- 4.1 Tot zekerheid voor het nakomen van zijn verplichtingen voortvloeiend uit hoofde van de door de huurder ondertekende huurovereenkomst en om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te waarborgen, deponeert de huurder een kapitalisatiebon bij **Korfine** ten bedrage van **2.100 EUR**. Deze kapitalisatiebon is op naam van de huurder en de intresten zullen gekapitaliseerd worden. Over deze waarborg, zowel wat de hoofdsom als de intresten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.
- 4.2 Deze waarborg, zowel voor wat de hoofdsom als voor wat de intresten betreft, zal slechts worden vrijgegeven door de verhuurder onder aftrek van eventueel nog verschuldigde bedragen, na afloop van de laatste termijn van onderhavige huurovereenkomst en nadat de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de huurder zal zijn vastgesteld door de verhuurder.
- 4.3 In géén geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welkdanige lasten.
- 4.4 Behoudens akkoord van de verhuurder kan de huurder niet beschikken over de woning zolang de garantie niet gesteld werd.

Artikel 5 : Verplichtingen van de verhuurder

- 5.1 De verhuurder verbindt er zich toe aan de huurder het rustig genot van het in huur gegeven pand te verschaffen in de zin van artikel 1719 van het Burgerlijk Wetboek.
- 5.2 De verhuurder zal **enkel grote herstellingswerken** voor zijn rekening nemen waarvan hij de noodzakelijkheid zelf of door tijdige aanwijzing van de huurder zal hebben vastgesteld en die niet te wijten zijn aan de schuld of de nalatigheid van de huurder.
- Als de herstellingen niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.
- Deze werken omvatten o.a herstellingen aan het dak en de ruwbouw, de buitenverf en -betimmering.



Artikel 6: Gemeenschappelijke lasten voor de huurder

- 6.1 De door de huurder verschuldigde gemeenschappelijke kosten omvatten onder meer de kosten van huur van meters en het verbruik van water, elektriciteit, verwarming en onderhoud van het gebouw waarin het verhuurde goed zich zou bevinden. Evenzo, in geval van installatie van collectieve verwarming en distributie van (warm) water zal de huurder bijdragen in de kosten.
- 6.2 De kosten welke betrekking hebben op de verlichting, de liften, de technische uitrustingen.
- 6.3 De vergoedingen van de syndicus (of de eventuele rentmeester, bij gebrek aan een syndicus), het loon en de kosten van de eventuele conciërges.
- 6.4 De geringe kosten en de reparaties aan de gemeenschappelijke delen als gevolg van strafbare handelingen of vandalenstreken door personen die al dan niet vreemd zijn aan het gebouw.
- 6.5 Alle abonnementen en contracten voor geïndividualiseerde diensten en diensten voor privé-doeleinden (bvb. TV, telefoon, internet...), doch gemeenschappelijk aangerekend, vallen exclusief ten laste van de huurder.
- 6.6 Het onderhoud van de schoorstenen en de gemeenschappelijke afvoerleidingen en water, septische en regenputten. Opdrachten worden verzorgd door de syndicus / rentmeester.
- 6.7 De lonen, verzekering en sociale lasten van de conciërge en van het personeel dat gelast is met het onderhoud van de gemene delen. Indien de schoonmaak van de gemene delen niet uitgevoerd wordt door een conciërge of door daarmee gelast personeel, zal de huurder in overleg met zijn burens, mee instaan voor dit onderhoud.
- 6.8 Het aandeel van de door de huurder verschuldigde gemeenschappelijke kosten wordt berekend op basis van de kostenstaten die de verhuurder, zijn vertegenwoordiger of de syndicus ten minste eenmaal per jaar bezorgt.
- 6.9 Uit vooruitziendheid en ter afschrijving betaalt de huurder, samen met zijn huur, een provisie bestemd om deze kosten te dekken, tegelijk met de huur betaalbaar.
- 6.10 Bij ontvangst van de voornoemde kostenstaat betaalt de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil tussen de betaalde provisies en de reële kosten. Het bedrag van de provisie wordt jaarlijks herzien in functie van het bedrag van de reële uitgaven van het afgelopen boekjaar en van de evolutie van de prijzen van sommige goederen en diensten of van de voorzienbare evolutie van het gemeenschappelijk verbruik.
- 6.11 De huurder verbindt zich ertoe bij het einde van de huur, om welke reden ook, om de lasten en kosten over het dan lopende werkingsjaar, forfaitair vastgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke afrekening van het voorbije jaar, verhoogd met 2% en verminderd met de voldane provisies, aan de verhuurder te betalen.
- 6.12 De huurder kan steeds (op afspraak) de bewijsstukken van de kosten en lasten inzien bij de verhuurder/beheerder.

De provisie voor de gemeenschappelijke lasten, bij aanvang, wordt vastgelegd op:

Voor het convent 60 €/maand (incl water & CV) – jaarlijkse afrekening
Voor de site 15 €/maand – driemaandelijks afrekening

Artikel 7 : Onderhoud, kosten, taksen en verplichtingen van de huurder.

De huurder staat in voor het behoud en het onderhoud van het gehuurde goed en van alles wat de private en gemeenschappelijke delen stoffeert. De huurders zijn solidair aansprakelijk voor schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen, tenzij bewezen wordt wie de schade heeft berokkend.

- 7.1 De huurder is er toe gehouden zowel de buiten- als binnenruiten te onderhouden en deze die, zelfs door toeval of overmacht gebroken of gebarsten mochten zijn, op eigen kosten te vervangen.
- 7.2 De huurder draagt de reparaties ten laste van de huurder en het klein onderhoud, evenals de werkzaamheden die ten laste van de verhuurder zijn maar het gevolg zijn van het handelen van de huurder of van een persoon voor wie hij aansprakelijk is.
- 7.3 De huurder zal alle kosten **van gebruikelijk huuronderhoud en huurherstelling te zijnen laste nemen.**
Deze omvatten onder meer :
 - a. **Alle onderhoud, dépannage en herstellingen** van de leidingen, putten (bv. septische, regenputten, ...) kranen, stopcontacten, schakelaars, sloten en krukken, waterverwarmer en afvoeren, zowel binnen als buiten. Ook de ontkalking van warmwaterapparaten, leidingen, kranen, gootstenen en lavabo's en afvoerbuizen en gootstenen te laten schoonmaken.
 - b. Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden en beschermd tegen vorst en andere risico's.
 - c. De huurder verricht het onderhoud en de revisie van de sanitaire installaties, met inbegrip van het ontkalken van de individuele verwarmingsketel, het vervangen van kranen, het ontstoppen van de leidingen enzovoort.

- d. **Onderhoud** van muur- en vloerbekleding - zelfs als zij door toeval teniet gegaan zijn -, alsook van deuren, vensters, rolluiken evenals de terrassen en de privatieve omtrek ervan.
 - e. **Alle huurherstellingen** veroorzaakt door inbraak.
 - f. Hij laat overgaan tot het onderhoud van de rookdetectoren, de schoorstenen en andere afvoerleidingen volgens de frequentie vereist als gevolg van de gebruikte verwarmingsmethode, indien dit niet wordt gedaan door de syndicus of beheerder.
 - g. Hij onderhoudt de (rol)luiken in perfecte staat.
 - h. Hij onderhoudt de terrassen en de privé-omgeving in goede staat.
- 7.4 De huurder zal het (warm) water-, gas- en elektriciteitsverbruik, alsook de abonnementskosten hiervan en de huur van de telmeters voor zijn rekening nemen.
- 7.5 Alle kosten, BTW inbegrepen voor de abonnementen, provisies en verbruik van elektriciteit, telefoon, radio- & TV-distributie en taksen voor ophalen van huisvuil zijn ten laste van de huurder. Deze opsomming is NIET beperkend.
- 7.6 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.
- 7.7 De huurder verbindt zich ertoe om enkel verhaal uit te oefenen tegen de verhuurder op grond van de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek indien het bewezen is dat de verhuurder, na erover schriftelijk ingelicht te zijn geweest, niet tijdig de nodige maatregelen nam om te verhelpen aan de desbetreffende gebreken.
- 7.8 Wanneer de huurder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal de verhuurder, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de veertien dagen zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn om deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de huurder te laten doen.
- 7.9 De huurder gebruikt het pand als een goede huisvader en gedraagt zich op redelijke en vooruitziende wijze. Overeenkomstig artikel 28, § 2, informeert hij onmiddellijk de verhuurder over herstellingen die nodig zijn en die ten laste vallen van deze laatste. Indien hij zijn meldingsplicht niet is nagekomen, zal de huurder zelf gehouden zijn de nodige herstellingen uit te voeren.

Artikel 8 : Verzekering

- 8.1 De huurder is gehouden zich behoorlijk te laten verzekeren voor de volledige duur van de huurovereenkomst tegen de huurrisico's zoals brand, waterschade en glasbraak. Hij moet zich ook verzekeren tegen het verhaal van de bureu. Op verzoek van de verhuurder bezorgt hij hem het bewijs van de ondertekening van een geldige en lopende verzekering.
- 8.2 In geval door gelijk welke reden of oorzaak zou blijken dat het gehuurde pand niet, of niet langer meer verzekerd is door de huurder, kan dit contract onmiddellijk verbroken worden. Tevens kan bij gelijk welke verzekerbare schade, de huurder zelf volledig aansprakelijk en verantwoordelijk gesteld worden.
- 8.3 Daarnaast zal de huurder zijn persoonlijke inboedel verzekeren en een familiale verzekering aangaan.
- 8.4 De verhuurder **wijst alle verantwoordelijkheid af voor diefstal** welke zou kunnen gepleegd worden in het pand.

Artikel 9 : Bezoeken van de verhuurder – affiches - onteigening

- 9.1 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.
- 9.2 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.
- 9.3 De verhuurder of zijn aangestelde 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.
- 

- 9.4 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.

Artikel 10 : Veranderingen aan het gehuurde goed

- 10.1 Alle werkzaamheden met het oog op het verfraaien, verbeteren of verbouwen van het verhuurde goed kunnen alleen worden uitgevoerd met de voorafgaande en schriftelijke instemming van de verhuurder en, in voorkomend geval, van de betrokken overheid.
- 10.2 Deze werkzaamheden worden verricht volgens de regels van de kunst en op kosten en risico's van de huurder, tot volledige ontlasting van de verhuurder. Ze zijn verworven voor deze laatste zonder vergoeding, onverminderd zijn recht om op het einde van de huurovereenkomst te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat worden hersteld, dit alles behoudens andersluidende overeenkomst.
- 10.3 Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder. Indien er voor het goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.
- 10.4 Bij verandering of wijziging van de buitensloten of andere mechanismen op initiatief van de huurder, bezorgt deze laatste aan de verhuurder een volledig stel sleutels of inrichtingen die het mogelijk maken de plaatsen te betreden wanneer hij afwezig is of ze te sluiten in geval van dringende noodzaak die wordt ingegeven door het streven naar bescherming van de woning, haar bijgebouwen en de gemeenschappelijke of privatieve aanpalende gebouwen. Deze bepaling impliceert in geen geval enige kwijting uitgaande van de verhuurder.

Artikel 11 : Plaatsbeschrijving

- 11.1 Het goed waarvan hier sprake wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht. Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het goed moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met normale slijtage.
- 11.2 Partijen komen overeen dat een plaatsbeschrijving zal worden opgemaakt **vóór het intrekken van de huurder**. De kosten voor het opmaken van deze plaatsbeschrijving **is voor de helft ten laste van de huurder en de andere helft is ten laste van de verhuurder**.
- 11.3 De plaatsbeschrijving bij vertrek zal in gezamenlijk overleg en **niet later dan de laatste werkdag** van de huurovereenkomst opgemaakt worden, nadat de huurder het goed volledig zal verlaten hebben. De hieraan verbonden kost **is voor de helft ten laste van de huurder en de andere helft is ten laste van de verhuurder**.
- 11.4 Partijen duiden in gemeen overleg Vastgoed N Beheer BV aan voor deze opdracht. Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek verbinden de partijen er zich toe aanwezig of behoorlijk vertegenwoordigd te zijn bij de expertise.

Artikel 12 : Verhaal

Geen enkel verhaal zal kunnen ingeroepen worden tegen de verhuurder ingeval van accidentele storingen in de installaties.

Artikel 13 : Dieren

Huisdieren zijn NIET toegelaten in het Begijnhof O.L.V. Ter Hoyen (zie intern Reglement O.L.V Ter Hoyen Gent).

Artikel 14 : Registratie

- 14.1 Deze huurovereenkomst, met de erbij horende plaatsbeschrijving, dient door de verhuurder te worden geregistreerd binnen de wettelijke termijnen (2 maanden indien de huurovereenkomst uitsluitend voor bewoning is bestemd – 4 maanden in het andere geval).
- 14.2 De eventuele registratiekosten worden gedragen door de verhuurder.

Artikel 15 : Bodem

De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in de verhuurde plaatsen na afloop van de overeenkomst.

De verhuurder verklaart dat hij in het verhuurde goed geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of laten uitoefenen die van aard zou zijn verontreiniging teweeg te brengen voorafgaandelijk aan deze overeenkomst en dat hij geen kennis heeft van welke verontreiniging ook. Indien bij ontdekking van verontreiniging wordt aangetoond dat ze dateert van vóór het sluiten van deze huurovereenkomst, kan de huurder niet aansprakelijk worden gesteld voor de saneringskosten en de maatregelen die noodzakelijk zouden zijn.

Artikel 16 : Woonstkeuze – Burgerlijke stand

16.1 De huurder verklaart woonst te kiezen in het gehuurde goed zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de overeenkomst nadien, tenzij hij bij zijn vertrek, aan de verhuurder een woonstkeuze betekent, die verplicht in België dient te zijn.

16.2 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 exploten 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.

Artikel 17 : Verbreking ten nadele van de huurder

17.1 Bij verbreking van deze overeenkomst als gevolg van een fout van de huurder, draagt deze laatste alle kosten en uitgaven die voortvloeien uit deze verbreking en betaalt hij, naast een verbrekingsvergoeding gelijk aan drie maanden huur, de kosten voor het opnieuw in staat stellen evenals het volledige ereloon van de expert (of experts) die belast is (zijn) met het opstellen van de plaatsbeschrijving op het einde van de huur, de huur en het ereloon, binnen de beperkingen van de beroepsgebruiken, van de vastgoedmakelaar die eventueel de opdracht krijgt het goed opnieuw te verhuren, voor zover de overeenkomst in verband daarmee wordt geregistreerd binnen de acht dagen vanaf het einde van deze overeenkomst en de opdracht met succes wordt afgerond binnen de drie maanden vanaf de registratie.

17.2 De voornoemde verbrekingsvergoeding is gelijk aan zes maanden huur in het geval waarin wordt aangetoond dat de huurder het verhuurde goed bovendien heeft verlaten zonder kennisgeving.

Artikel 18 : Overlijden van de huurder

De huurovereenkomst neemt niet van rechtswege een einde door de dood van de verhuurder.

De huurovereenkomst wordt beëindigd van rechtswege op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder en de verhuurder heeft recht op een vergoeding van 1 maand huur indien de erfgenamen niet reageren of laten weten dat ze de huurovereenkomst niet willen verderzetten.

Indien het goed tegen het einde van voormelde termijn van 2 maanden niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt. De vrederechter zal dan een beschrijving laten maken van het huisraad, alsook van het geld en de roerende goederen die ter plaatse worden gevonden. Deze beschrijving wordt toevertrouwd aan de curator die de goederen zal verkopen.



Artikel 19 : Bijzondere bepalingen

- 19.1 De huurder verbindt er zich toe om het binnenschilderwerk in goede staat te onderhouden en het gehuurde niet te herschilderen in een donkere tint. Wanneer dit toch zou gebeuren, is de huurder ertoe gehouden om, bij het verlaten van het gehuurde om welke reden dan ook, het door hem geschilderde op zijn kosten en volgens de regels van de kunst te herschilderen in een wit- of crèmekleur. Wanneer de huurder dit zou nalaten, machtigt hij bij deze de verhuurder uitdrukkelijk om de herschilderingen op volledige kosten van de huurder te (laten) doen. Het is de huurder verboden om het goed te behangen, behoudens een andersluidende afspraak met de verhuurder. Plafonds, plinten & deuren dienen steeds (gebroken) wit geschilderd te worden.
- 19.2 Het is de huurder verboden invretende, bijtende, bodemvervuilende of gevaarlijke stoffen te bergen of te gebruiken, noch diegene welke door hun aard het brandgevaar zouden kunnen vermeerderen, noch de afvoeren en de leidingen te gebruiken hiervoor alsook geen vast afval of stoffen die kunnen stollen in de leidingen in te brengen.
- 19.3 Het is verboden vast tapijt te lijmen op bestaande ondergrond, alsook gaten te boren in keuken- en badkamermeubilair en wanden die bezet zijn met faience.
- 19.4 Het is de huurder ten strengste verboden om het even welke aanplakbrief, affiche, publiciteit, vlag of andere aan de vensters of voorgevel te hangen.
- 19.5 Op van buiten uit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.
- 19.6 Er geldt een ABSOLUUT VERBOD op de plaatsing van SCHOTELANTENNES op de gevel.
- 19.7 Er is 1 rookdetector geïnstalleerd in het goed. Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of te verplaatsen. Deze detector(en) is (zijn) voorzien van een batterij. Het is de huurder verboden deze batterij te gebruiken voor andere doeleinden en de huurder verbindt zich ertoe de batterij te vervangen wanneer deze leeg is of slecht functioneert.
- 19.8 Bij gebruik van een droogkast voor linnen, moet deze voorzien zijn van een ingebouwde condensator.
- 19.9 Gezien het historische karakter van de Begijnhofsite in het algemeen en het appartement in het bijzonder, mag om geen enkele reden dan ook, enige wijziging aangebracht worden.
- 19.10 De huurder zal het pand betrekken zodra beschikbaar – in overleg met de uittredende huurder. De huur zal in dat geval pro rata verrekend worden vanaf de datum van intrede à rato van 29,03 euro/dag.

Artikel 20 : Bijzondere voorwaarden bij vertrek

- 20.1 Herstelling en betaling van de huurschade volgens de bestekken opgemaakt door de diverse aannemers, die het onroerend goed terug in goede verhuurbare staat, zoals voorheen, moeten brengen.
- 20.2 De huurder zal bij vertrek de nodige bewijsstukken voorleggen van nazicht en onderhoud van de toestellen zoals boilers, centrale verwarming, enz ...
- 20.3 **Grote poetsbeurt** van het appartement en reinigen van alle vensters, vloeren, deuren. Zo dit niet gebeurt, kan de verhuurder dit op kosten van de huurder laten uitvoeren.
- 20.4 Alle toegevoegde en niet gedichte, vlakgesuurde en in dezelfde kleur als de muur herschilderde gaten, zullen aangerekend worden bij uitrede.

Artikel 21 : Huishoudelijk reglement – Gemeenschappelijke delen

- 21.1 De verhuurder brengt de huurder met deze overeenkomst op de hoogte van het bestaan van een huishoudelijk reglement en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars (na te leven zoals de verbintenissen die uit deze overeenkomst voortvloeien).
- 21.2 Het register kan worden geraadpleegd op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. De wijzigingen van het reglement en de toekomstige beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend voor de huurder zodra hij daarvan kennis krijgt.
- 21.3 De verplichting van de huurder om het verhuurde goed als een goed huisvader te genieten, is ook toepasbaar voor de gemeenschappelijke delen of bijgebouwen van het gebouw waarvan het verhuurde goed deel uitmaakt.

Artikel 22 : Vulgariserende toelichting

Conform artikel 10 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur wordt een vulgariserende toelichting opgemaakt door de Vlaamse regering. De toelichting bevat informatie over de regelgevende bepalingen zoals o.a. de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid, de aard van de dwingende regel, de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosten van registratie, het belang van de plaatsbeschrijving, de duur

HOOFDSTUK 2 : BIJLAGEN

- Verplichtingen huurder bij beëindiging overeenkomst
- Reglement Stad Gent tweedeverblijfstaks
- Reglement inwendige orde Convent 261-263
- Intern Reglement Begijnhof OLV Ter Hoven
- Plaatsbeschrijving

Aldus gedaan te Melle op 2/3/2022 in zoveel exemplaren als er partijen zijn die een afzonderlijk belang hebben in deze overeenkomst. Elk van deze partijen erkent één exemplaar van overeenkomst te hebben ontvangen. De overeenkomst wordt digitaal aangeboden ter registratie.

(*) Naam, voornaam en handtekening, voorafgegaan door de melding "Gelezen en goedgekeurd".

Voor de verhuurder,*
De rentmeester,

gelezen & goedgekeurd


Vastgoed N Beheer bv
Nancy Bartkiewicz - BIV 514 268

De huurder,*

gelezen en goedgekeurd


De borgsteller,*

gelezen & goedgekeurd


VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER BIJ DE BEÏNDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST VÓÓR DE UITTREDENDE PLAATSBSCHRIJVING

Eindschoonmaak van het gehuurde goed

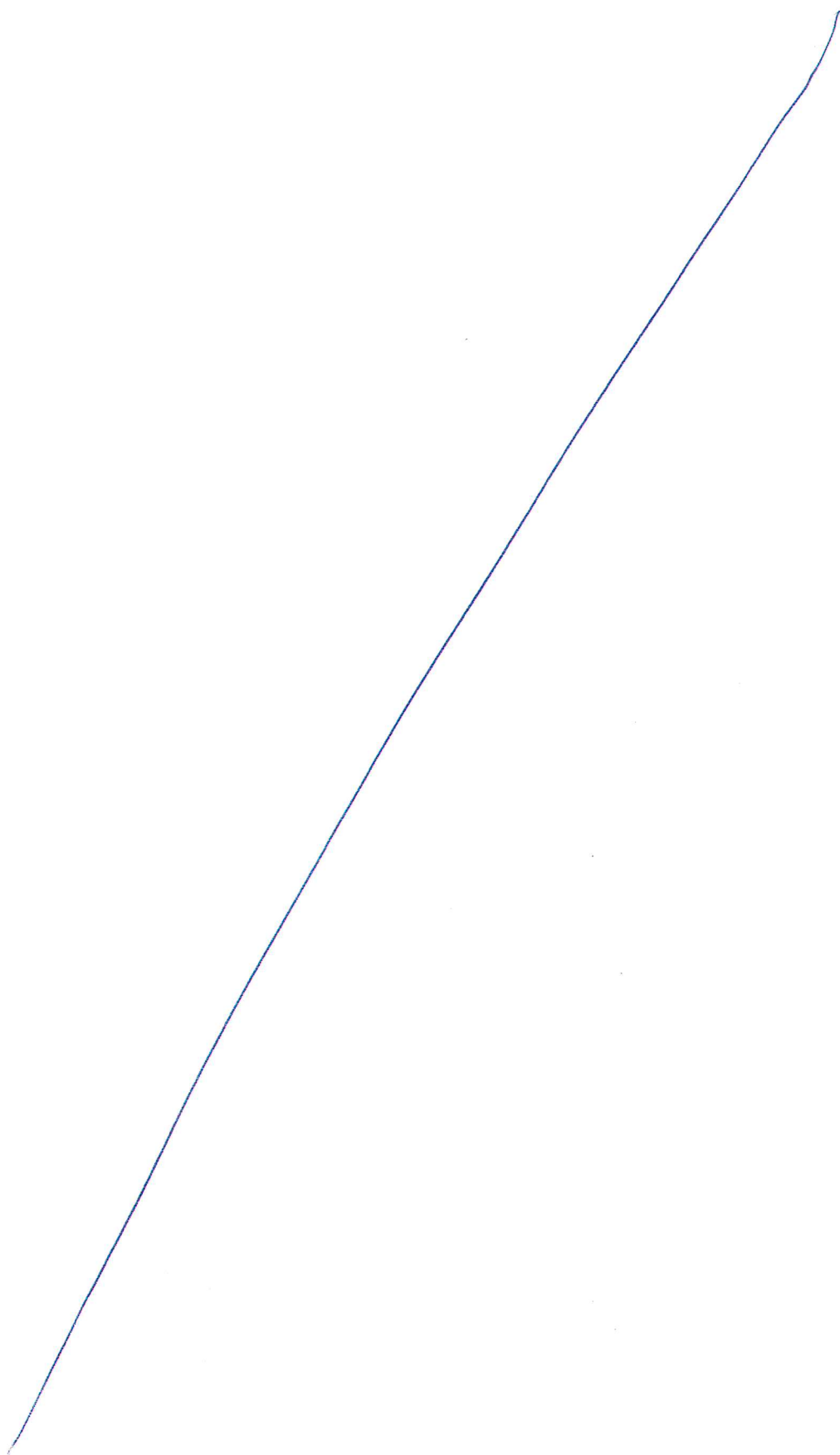
- De woning moet volledig leeggemaakt worden door de huurder. Alle meubels (indien ongemeubeld gehuurd), klein gerief, vuilnis en afval moeten verwijderd worden. De kelder(s), berging(en), zolder(s), garage(s), terras(sen) dienen eveneens leeggemaakt
- Grondige opkuis van de tuin (indien aanwezig)
- Grondige opkuis van alle delen van het onroerend goed:
 - o Stof en voorwerpen dienen verwijderd te worden na het wegtrekken van de kasten;
 - o Houten deuren, houten plankenvloeren, ingebouwde kasten moeten door de huurder in goede staat van onderhoud worden gehouden. Op het einde van de overeenkomst moet deze ook in propere staat achtergelaten worden. Dit betekent dat alle stof-, vet- en olievlekken moeten verwijderd worden. Sporen van krassen en schrammen op de parketvloer moeten door de huurder worden verwijderd, evenals sporen door de druk van te zware meubelen of scheuren te wijten aan het verschuiven of verplaatsen van meubelen.
 - o Het grondig kuisen van beglazing van de vensters.
 - o Grondige opkuis van de keuken : het kuisen van alle keukenkasten (binnen-, boven-, onder- en buitenkant), verwijderen van alle ingekookte vetplekken op de vuurplaten, het vernieuwen van de filter in de dampkap, leegmaken en proper maken van ijskast, diepvriezer, vaatwasser,...
- Alle pluggen en nagels moeten verwijderd worden en alle gaten moeten opgestopt worden.
- Vakkundig herstellen of laten herstellen van eventueel aangebrachte beschadigingen
- Verwijderen van alle kalkaanslag van de sanitaire toestellen (geen bijtende producten gebruiken)
- Alle kranen moeten nagezien worden en wanneer het leder of rubber van de kraantjes versleten is, dan moeten deze vervangen worden
- Het onderhoud van deurklinken en scharnieren vallen ten laste van de huurder. Loszittende scharnieren of deurklinken moeten worden vastgedraaid. Defecte of verdwenen klinken en scharnieren moeten vervangen worden.
- De huurder moet ruiten die gebroken of gebarsten zijn op eigen kosten vervangen. Indien de huurder opschriften op de ramen heeft aangebracht, zal hij deze bij het einde van de huur moeten verwijderen.

Administratieve regeling

- De uittredende huurder heeft de verantwoordelijkheid om de meterstanden van de nutsvoorzieningen op te nemen en door te geven aan de distributeur. Tellers MOGEN NIET AFGESLOTEN WORDEN zonder voorafgaandelijk akkoord. Alle gevolgen van niet of foutief doorgeven van de meterstanden zijn ten laste van de huurders.
- Bewijs van 2-jaarlijks nazicht van de warmwaterboiler(s) en/of CV-gaswandketel door erkend installateur is af te geven. Bewijs van eindnazicht (uit te voeren binnen de maand voorafgaand aan de beëindiging van de overeenkomst.)
- Bij collectieve CV (voor appartementen) is een tussenopname van de warmteverdelers aan te vragen (opnamefiche is voor te leggen)
- Bewijs reiniging alle schouwen (uit te voeren binnen de maand voorafgaand aan de beëindiging van de overeenkomst.)
- Bewijs ledigen aal-/beerputten (niet voor appartementsgebouwen)
- Alle sleutels dienen bij het plaatsnazicht afgegeven. Let op! Brievenbussleutels + keldersleutels niet vergeten.

**Niet uitgevoerde werken zullen op kosten en verantwoordelijkheid van de huurder worden uitgevoerd.
Extra administratiekosten (bestelling en opvolging van de werken) per niet uitgevoerd onderdeel :
35 euro + BTW te vermeerderen met de kosten van de uit te voeren werken.**





8

8

~~Handwritten scribbles and marks at the bottom right corner.~~

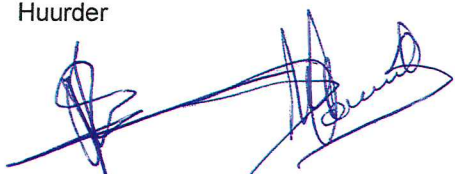
Reglement van inwendige orde

Convent gelegen in de
Lange Violettestraat 261-263
te 9000 Gent

1. Het is de huurders toegestaan bezoek te ontvangen in hun kamer/appartement mits de algemene rust en orde te respecteren.
2. Tussen 22.00 uur en 07.00 uur mag geen lawaai gemaakt worden om de rust van de andere bewoners van het begijnhof niet te verstoren.
3. De huurders dienen zorgzaam om te springen met het ter beschikking gestelde materiaal. Zij zorgen er tevens voor hun kamer/appartement te onderhouden zoals een goede huisvader. Eventuele beschadigingen dienen onmiddellijk gemeld te worden aan de eigenaar van het gehuurde goed.
4. De huurders letten erop dat - gedurende hun afwezigheid - de voordeur en de deur van hun kamer/appartement afgesloten zijn, alle ramen gesloten en de lichten gedoofd. Alle deuren steeds zachtjes sluiten. Voordeur zeker !
5. Het is verboden om, zonder voorafgaande toestemming van de eigenaar, hetzij schilderwerken uit te voeren, hetzij gaten te boren in de muren van de kamer/appartement of de gemeenschappelijke ruimten.
6. De huurders zijn verantwoordelijk voor het correct sorteren en tijdig buiten zetten (dit is met een wekelijkse frequentie) van het huisvuil. Het jaarprogramma van de vuilnisophaling kan geconsulteerd worden aan de binnenkant van de voordeur van het convent 261 en 263. Voor het verzamelen van vuilnis is plaats voorzien in de bergruimte, rechts in de voortuin. Daartoe worden grijze en blauwe IVAGO-vuilniszakken gebruikt, respectievelijk voor de restafval en het PMD-afval. Deze grijze IVAGO-huisvuilzakken worden door de huurders aangekocht (te verkrijgen in grootwarenhuizen), de blauwe PMD-zakken staan ter beschikking. Glas en papier dienen afzonderlijk te worden verzameld en gezamenlijk geëvacueerd. Het niet respecteren van deze regels zal leiden tot extra kosten die zullen aangerekend worden aan de huurders.
Het is verboden om vuilnis op de gang te bewaren. Zet je vuilnis elke woensdagavond buiten!
7. **ALGEMEEN ROOKVERBOD** in dit huis (ook in de studio's).
De huurder verbindt er zich toe de nodige maatregelen te treffen opdat er geen brand zou kunnen ontstaan in de kamer/appartement (zoals geen kaarslicht te gebruiken, geen brandende sigaretten binnenshuis te laten liggen...).
8. Het is verboden affiches of plakkers te bevestigen aan deuren, muren, ramen, waar ook aan de binnenzijde of de buitenzijde van het gebouw.
De huurder mag zijn kamer/appartement versieren naar goeddunken, doch op een zodanige manier dat geen schade toegebracht wordt (vb. posters worden enkel met duimspijkers of naalden opgehangen, niet met nagels).
9. Het is verboden huisdieren te houden.
10. Bij niet-naleving of overtreding van dit reglement, worden de nodige sancties getroffen. De extra kosten worden aangerekend aan de huurder.

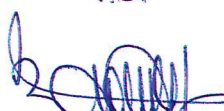
Opgemaakt te Gent, op 2/3/2022.

Huurder

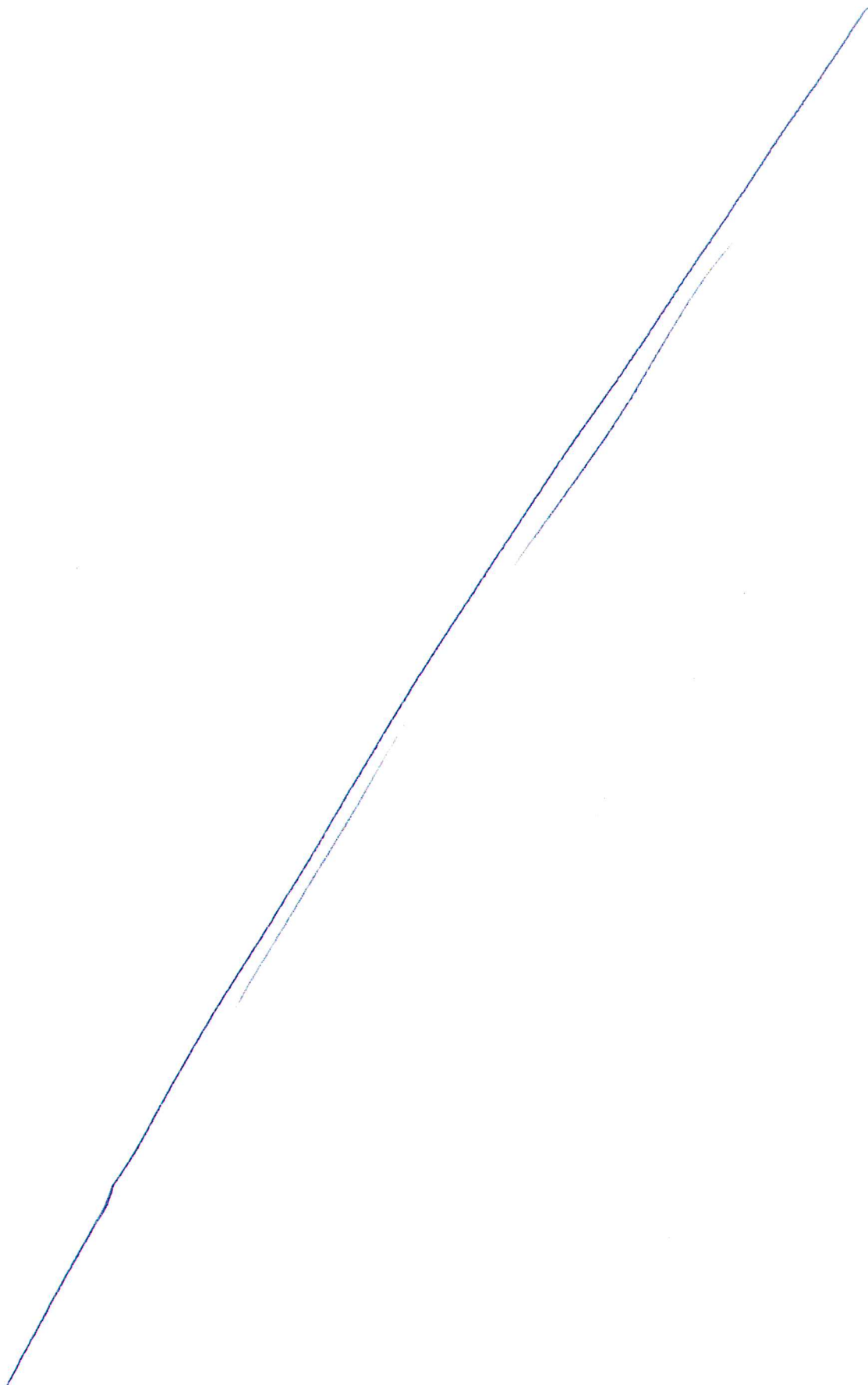


Eigenaar

i.o.



VASTGOED N BEHEER
Nelly Bartkiewicz
Hovenierstraat 36
9090 MELLE
tel 09 225 73 53
info@vastgoednbeheer.be



8

8

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

INTERN REGLEMENT

VAN HET BEGJINHOFF O.-L.-VROUW TER HOYEN TE GENT

1. ALGEMENE BEPALINGEN

§ 1. Toepasselijkheid van het Reglement

Art. 1.: Dit reglement is van toepassing op alle erfpachters, huurders, bewoners en gebruikers ten welken titel ook.

Art. 2.: Het geheel van de reglementen en schikkingen in deze akte vervat is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige erfpachters, alsmede voor allen die in de toekomst op het onroerend goed of op een gedeelte ervan een recht van welke aard ook zullen bezitten of uitoefenen.

Bijgevolg zullen deze bedingen en reglementen ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of van genot betreffende het geheel of een deel van het onroerend goed, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden volledig op de hoogte zijn van deze reglementen en schikkingen.

Zij zullen bovendien de melding moeten bevatten dat zij van rechtswege in de plaats gesteld worden in alle rechten of verbintenissen die er kunnen of zullen uit voortvloeien, enkel door het feit erfpachter, bewoner of titularis van om het even welk recht, op om het even welk gedeelte van het onroerend goed te zijn, of te worden.

§ 2. Bestemming van het Begijnhof

Art. 3.: Onder "Begijnhof" wordt verstaan de totaliteit van de hierna ongesomde terreinen met alle er op staande woningen, converten, kerk, kapellen, tuinen, en alle om het even welke gebouwen, zoals bevestigd in het plan in bijlage.

BILLAGI : zie plan.

Art. 4.: Het Begijnhof bevat :

- Gedeelten met particuliere bestemming :
Gedeelten met particuliere bestemming zijn bestemd voor het particulier gebruik, met name bewoning. Iedere bewoner heeft het recht te genieten van zijn particuliere delen, binnen de grenzen bepaald door huldig reglement en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere bewoners.
- Gedeelten met gemeenschappelijke bestemming :
Hieronder wordt verstaan :
 - de nutsvoorzieningen, verlichting, veiligheidsvoorzieningen, wegen en infrastructuur;
 - de toegangspoorten;
 - de groenzones die niet voor particulier gebruik bestemd zijn;
 - het binnenplein;
 - de bleekwelden;
 - de ommegang van 7 wezen;
 - de beplantingen en verfraaiingen in de voormelde zones.

- De overige gedeelten :
Bedoeld zijn o.m. :
 - de kerk, die dienst doet als parochiekerk, en beheerd en onderhouden wordt door de kerkfabriek;
 - het grootshuis dat geheel of gedeeltelijk als museum kan ingericht worden;
 - kapellen die voorbehouden zijn voor activiteiten die kaderen in en verenigbaar zijn met het karakter van deze gebouwen en van het begijnhof; enkel de V.Z.W.-eigenares is bevoegd in deze materie
 - een ruimte ten behoeve van de onderhoudsdiensten;
 - de pastorie die haar functie van pastorie behoudt.

§ 3. Karakter van het Begijnhof

Art. 5.: De erfpachters, bewoners of gebruikers van het Begijnhof nemen er akte van dat het Begijnhof :

- een cultuurhistorische site is die in zijn totaliteit als monument werd gerangschikt bij K.B. van 30 oktober 1963;
- een oase is van stilte en rust;
- een christelijk karakter heeft, en dat er in de Begijnhofkerk en kapellen de katholieke eredienst wordt uitgeoefend.

De erfpachters, bewoners of gebruikers van het Begijnhof verbinden zich ertoe het voornemende karakter van het Begijnhof, evenals de doelstellingen opgenomen in de statuten van de V.Z.W., eigenares, waarvan zij kennis hebben genomen ten volle te respecteren.

2. RECHTEN EN Plichten VAN DE ERFPACHTERS

§ 1. T.a.v. de gedeelten met particuliere bestemming

Art. 6.: De erfpachters, hun dienstboden en allen die bij hen inwonen zullen de woning bewonen als eerlijke en goede burgers, volgens het juridische begrip "de goede huisvader".

Zij zullen ervoor moeten zorgen dat de rust in het begijnhof op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze van de leden van hun gezin, van de personen in hun dienst, van hun huurders of van de gebruikers, of van alle personen die bij hen verblijven of op bezoek zijn. Zijzelf noch anderen mogen een storend gerucht maken.

Art. 7.: De erfpachters zullen moeten voldoen aan alle verplichtingen en lasten die door de gemeente, de politie, de brandweer en andere bevoegde diensten worden opgelegd.

Art. 8.: Met betrekking tot hun woning is het de erfpachters niet toegelaten :

- Wijzigingen aan te brengen of ingrepen door te voeren aan :
 - Elementen voor gevel- en dakopbouw o.m. aan de originele materialen en originele kleuren van materialen, aan originele detailleringen, ook voor zgn. accessoires als deurbel, deurklink, huisnummer, huisnaam, ...
- Het plaatsen van dakvensters (enkel langs de achterzijde van een gebouw) dient te gebeuren na akkoord en door bemiddeling van de V.Z.W. op kosten van de erfpachter.
- Structurele elementen van het gebouw o.m. dragende wanden, roostervloeren, ...
- De interne verdeling van het gebouw of aan interne connecties, aan elementen van het interieur die een historische waarde hebben en die als dusdanig aangeduid werden.

Andere werkzaamheden i.v.m. binnenhuisinrichting zijn toegelaten, voor zover zij het kader en het karakter van het begijnhof respecteren en voor zover zij verwijderd kunnen worden zonder schade aan te richten aan het gebouw.

b. Tekens, symbolen, naam bordes, affiches, zonneschermen, linies of enig ander voorwerp aan te brengen op een van buiten zichtbare plaats. Naamplaatjes aan de voerdeuren zullen uniform zijn voor alle gebouwen volgens een ontwerp opgelegd door de V.Z.W.

c. Koterijen, kippen-, dieren- en konijnenhokken, volières, tuinhuisjes, veranda's, afdaken enz. aan het huis of in de tuin op te richten.

Art. 9.: Orde en netheid :

- a. De matten en tapijten mogen slechts geschud en geklopt worden op de plaatsen en uren die daartoe door de V.Z.W. worden aangeduid.
- b. Het is verboden vuilnis of afval te werpen in de tuin of op de voetpaden.

Art. 10.: Huisdieren :

Behoudens uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de V.Z.W. is het verboden om huisdieren te houden in het begijnhof.

Toegelaten honden zullen steeds aan de leiband dienen gehouden te worden.

Zo echter een van deze huisdieren aanleiding geeft tot hinder of onrust door geluid, geur of anderszins, zal de V.Z.W. de betrokken personen kunnen verplichten, het dier dat oorzaak is van de storing, te verwijderen.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de V.Z.W. zou gedragen, zal een schadevergoeding verschuldigd zijn ten bedrage van honderd frank (jaarlijks te indexeren vanaf januari 1995) per dag vertraging, te beginnen van de dag van betekening van de beslissing van de V.Z.W.

Het bedrag van deze schadevergoeding zal aangewend worden tot betaling van gemeenschappelijke kosten, onverminderd het recht van de V.Z.W. te beslissen tot ambtshalve verwijdering van het dier door een maatschappij voor dierenbescherming.

Art. 11.:

Muziekinstrumenten, radio, televisie, en andere toestellen, dienstig voor het verwekken, reproducteren of versterken van geluiden zijn toegelaten met dien verstande dat :

- a. Elke luidrugtigheid of storend lawaai op het Begijnhof verboden is.
- b. Bewoners die voormelde instrumenten gebruiken, dit dienen te doen op een manier die niet storend is voor de overige bewoners, en die geen afbreuk doet aan de sfeer van stilte en rust die kenmerkend is voor het Begijnhof.
- c. Deze bepaling geldt op gelijk welk ogenblik van de dag en de nacht.

Art. 12.:

Motoren - Ontstoring van elektrische toestellen

In het gebouw mogen slechts de motoren geplaatst worden die nodig zijn voor de uitbatingen, deze van de lift, de verwarming, de koelinstallaties, de toestellen voor reinigen. Zo de motoren of andere elektrische toestellen die worden gebruikt storingen kunnen teweegbrengen, zullen zij moeten voorzien worden van apparaten die de storingen uitschakelen of ze onderdrukken.

§ 2. Ta.v. de gedeelten met gemeenschappelijke bestemming

Art. 13.:

De gedeelten met gemeenschappelijke bestemming zullen steeds vrij moeten gehouden worden. Het zal niet toegelaten zijn aan de muren wat dan ook te hangen, of er gelijk welke voorwerpen in te plaatsen. Slechts voorwerpen voor gemeenschappelijk gebruik of voor versiering volgens beslissing van de V.Z.W. kunnen er geplaatst worden. Dit verbod slaat in het bijzonder op rijwielen en kinderwagentjes.

Art. 14.: In de gedeelten met gemeenschappelijke bestemming zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden.

Art. 15.: De door de V.Z.W. uitgevaardigde verkeersregeling dient strikt te worden nageleefd. Het is niet toegelaten een voertuig te parkeren binnen het begijnhof. De enige geoorloofde reden om een voertuig in het begijnhof binnen te brengen is het laden of het lossen van het voertuig. De tijd dat een voertuig zich in het begijnhof bevindt moet tot het absolute minimum beperkt worden en mag in geen geval de tijd nodig voor het laden of het lossen overtreffen. Stationneren is enkel toegelaten op de daarvoor voorziene, en als dusdanig aangegeven plaatsen.

3. BIJDRAGE INDE KOSTEN VAN HERSTELLING EN ONDERHOUD

§ 1. Ta.v. de gedeelten met particuliere bestemming

Art. 16.:

§ 1. De erfpachter is verplicht op zijn kosten aan particuliere delen alle werkzaamheden uit te voeren die kaderen in het onderhoud; de herstelling of de wederopbouw van het goed, voor zover erop gericht zijn het goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen, en dit tot in de kleinste details. De erfpachter is verplicht deze ingrepen voorafgaandelijk schriftelijk voor te leggen aan de V.Z.W. en kan ze niet uitvoeren zonder haar schriftelijk akkoord.

a. Voor wat betreft de technische uitrusting :

- wijzigingen (bvb. bijplaatsen van sanitaire toestellen, van radiatoren) mogen pas gebeuren na schriftelijk akkoord van de V.Z.W.;
- wijzigingen dienen steeds te voldoen aan de wettelijke reglementeringen (o.m. AREL...).

b. Voor wat betreft aanleg en onderhoud van particuliere tuinen dienen volgende richtlijnen in acht te worden genomen :

- alle werken of wijzigingen dienen het kader en het karakter van het begijnhof te respecteren;
- de originele niveaus dienen gerespecteerd te blijven;
- de originele materialen voor de toegangspaden dienen behouden te blijven;
- de verhouding verharde oppervlakte/niet verharde oppervlakte mag niet hoger liggen dan 50 waarbij voorruit en achterruit afzonderlijk beschouwd worden;
- voor materialen voor verharding zijn enkel toegestaan : natuursteen, beton- of baksteen-klinkers, houten plankenvloer;
- de begroeiing mag niet hoger zijn dan 3 m en mag de bezomming van naastliggende percelen niet hinderen;
- de buitenverlichting dient zodanig ontworpen en opgesteld te worden dat zij het kader van het begijnhof respecteert en geen hinder vormt voor aanpalende panden. In geen geval mag een verlichtingsarmatuur geplaatst worden op een niveau hoger dan de bovenkant van de laagste omliggende tuinmuur.

c. Voor wat betreft de tuinmuren :

- De kosten voor onderhoud of herstelling van tuinmuren of delen ervan die deel uitmaken van een enkel particulier deel, zijn ten laste van de erfpachter(s) van dit particulier deel.
- De kosten voor onderhoud of herstelling van tuinmuren of delen ervan die op de grens tussen twee particuliere delen staan zijn ten laste van de erfpachter(s) van de twee particulieren delen. Elk draagt de helft van de kosten.

De kosten voor onderhoud of herstelling van tuinen of delen ervan die op de grens staan tussen een particulier deel en een gedeelte met gemeenschappelijke bestemming of die op de grens staan tussen een particulier deel en de openbare weg of een privaat terrein buiten het Begijnhof, zijn ten laste van de erfpachter van het particulier deel. Het onderhoud, en meer in het bijzonder de schilderwerken van de zijde van de muur palend aan het gedeelte met gemeenschappelijke bestemming, gebeurt in overleg met de V.Z.W. De erfpachters van de particuliere delen dragen hierin elk hun aandeel zoals bepaald in art. 20.

§ 2. De erfpachter heeft de plicht zijn particulier deel te onderhouden als een goed huisvader. Indien de erfpachter(s) zou verwaarlozen de nodige werken aan zijn particulier deel te doen en daardoor andere delen van het Begijnhof zou blootstellen aan enig gevaar, schade, nadeel of waardevermindering, heeft de V.Z.W. het recht om ambtshalve alle dringende werken aan die particuliere delen te doen uitvoeren op kosten van de erfpachter(s) in gebreke.

Art. 17. : Erfpachters die een onderdeel van een gebouw in erfpacht hebben, met name een appartement in een zgn. 'convent', zullen evenredig bijdragen in de kosten aan de gedeelten van dit convent die een gemeenschappelijk karakter hebben, overeenkomstig het aandeel van hun appartement in voormeld convent, zoals vastgelegd in art. 20.

Art. 18. : Verzekeringen

§ 1. De V.Z.W. zal de woning laten verzekeren voor de risico's vermeld in art. 11 van de erfpachtakte. Met betrekking tot deze verzekering zal de erfpachter het premiegedeelte dat betrekking heeft op de particuliere woning die hij in erfpacht heeft aan de eigenaar jaarlijks terugstorten.

§ 2. e erfpachter zal aan de V.Z.W. jaarlijks het bewijs voorleggen dat hij zijn burgerlijke aansprakelijkheid heeft laten verzekeren voor alle risico's voortvloeiend uit artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2. T.a.v. de gedeelten met gemeenschappelijke bestemming

Art. 19.

§ 1. De kosten voor beheer, onderhoud, herstelling, reiniging, vernieuwing, instandhouding, verfraaiing, gebeurlijke wederopbouw, aanpassing of verbetering van de gedeelten met gemeenschappelijke bestemming, vermeld in art. 4 b van dit reglement komen ten laste van de erfpachters.

§ 2. De personeels- en administratiekosten verbonden aan de kosten vermeld in § 1 zijn eveneens ten laste van de erfpachters. § 3. Artikel 18 van dit intern reglement is mutatis mutandis van toepassing op de gedeelten met gemeenschappelijke bestemming.

Art. 20.

§ 1. De gemeenschappelijke kosten worden verdeeld volgens de verdeelsleutel opgenomen in tabel A. Het vastleggen van de verdeelsleutel gebeurt door de V.Z.W. en is niet natrekbaar noch aanvechtbaar.

2b Bijlage II: Intern reglement

Verdeelsleutel	in 100.000sten
fase 1	12.751
Achterstraat	28.195
Overige	59.054
TOTAAL	100.000

(TABEL A)

Fase 1 omvat de woningen nrs. 241, 243, 245, 247 en convent nr. 249, 261-263. De Achterstraat omvat de woningen met oneven nummers van nr. 79 inbegrepen tot 151 inbegrepen; en van nr. 155 inbegrepen tot 175 inbegrepen.

De opsplitsing in 100.000sten voor de "overige" delen zal gebeuren per bijkomende fase of groep van fasen. Deze verdelingen zullen vastgelegd worden in bijakten en zullen bindend zijn voor de woningen en conventen die hier nog niet gespecificeerd zijn.

Het vastleggen van de verdeelsleutel gebeurt door de V.Z.W. en is niet natrekbaar noch aanvechtbaar.

§ 2. Voor fase 1 is volgende verdeling van toepassing :

verdeelsleutel	in 100.000sten
Woning 241	837
243	846
245	714
247	786
Convent 249	4.682
261/263	4.886
TOTAAL	12.751

TABEL B

§ 3. Het aandeel van de totaliteit van een convent in de gemeenschappelijke kosten wordt vastgelegd in tabel B voor fase 1 en in bijakten voor de "overige" woningen en conventen.

De opsplitsing van de totaliteit van een convent tussen de verschillende appartementen wordt eveneens door de V.Z.W. bepaald.

Voor convent nr. 249 wordt deze als volgt bepaald :

verdeelsleutel	in 100.000sten t.o.v. begijnhof	in percentage t.o.v. convent
App. 1	567	12,1
2	436	9,3
3	621	13,3
4	479	10,2
5	550	11,7
6	518	11,1
7	818	17,5
8	693	14,8
Gemeene delen	-	-
TOTAAL	4.682	100

TABEL C

2b Bijlage II: Intern reglement

Voor convent nr. 261.263 wordt deze als volgt bepaald

verdeelstleutel	in 100.000sten t.o.v. begijnhof	in percentage t.o.v. convent
App. 1	280	5,73
2	339	6,94
3	339	6,94
4	591	12,10
5	-	-
6	127	2,60
7	127	2,60
8	115	2,35
9	115	2,35
10	144	2,95
11	133	2,72
12	127	2,60
13	133	2,72
14	133	2,72
15	127	2,60
16	156	3,20
17	630	12,89
18	640	13,10
19	630	12,89
Gemeene delen	-	-
TOTAAL	4.886	100

TABEL D

NOTA

Indien de scheiding tussen bepaalde appartementen zou worden herschikt, of appartementen zouden worden samengevoegd of opgesplitst, dan zullen de bijhorende verdeelstleutels (100.000sten) in evenredigheid worden herschikt, waarbij de som van alle 100.000sten gelijk moet blijven.

Art. 21.: De V.Z.W. gelast zich met de coördinatie en het toezicht van het onderhoud, de reiniging en de herstellingswerken aan de gedeelten met gemeenschappelijke bestemming.

Zij oefent toezicht uit op het onderhoudspersoneel.
Zij stelt op eigen initiatief de dringende herstellingen en werken vast, laat ze uitvoeren en gaat de uitvoering ervan na.

De erfpachters hebben het recht voorstellen te doen i.v.m. onderhouds-, reinigings- en herstellingswerken aan gedeelten met gemeenschappelijke bestemming. Deze voorstellen zullen voorgelegd worden aan de V.Z.W. die erover zal beslissen.

De onderhouds-, herstellings- en reinigingswerken aan de gedeelten met gemeenschappelijke bestemming waartoe door de V.Z.W. werd besloten zullen door de erfpachters moeten geduld worden.

De erfpachters zullen bijdragen in de kosten zoals uiteengezet in art. 20.

Art. 22.: Toegang tot de particuliere delen.

De erfpachters zullen toegang tot en doorgang door hun particuliere delen moeten geven voor alle herstellingen en voor het onderhoud van de gedeelten met gemeenschappelijke bestemming zonder daarvoor enige vergoeding te kunnen eisen.

Bij afwezigheid zijn zij verplicht een sleutel van hun woning te overhandigen aan een lasthebber die in de omgeving woont en die gemakkelijk te bereiken is. Zij zullen naam en adres ervan aan de V.Z.W. mededelen, zodat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

Bij gebrek hieraan te voldoen zal de V.Z.W. zich voor dringende herstellingen en werken, zo

2b. Bijlage II: Interim reglement

7/15

nodig, toegang kunnen verschaffen tot de particuliere delen op kosten van de nalatigen en zonder dat deze enige aanspraak op vergoeding uit dien hoofde kunnen maken.

Art. 23.:

De V.Z.W. stelt de jaarlijkse algemene rekeningen op. De erfpachtnemers hebben inzage-recht in deze rekeningen.

De V.Z.W. biedt om de zes maanden aan iedere erfpachter diens bijzondere rekening aan. Om toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven, zullen de erfpachters aan de V.Z.W. een voorschot storten.

Het bedrag van dit voorschot en de datum van betaling zowel als de definitieve afrekening zal door de V.Z.W. vastgesteld worden. De betaling door de erfpachters van het voorschot als van de definitieve afrekening in de gemeenschappelijke kosten dient te geschieden binnen de maand nadat hij daartoe door de V.Z.W. werd verzocht. Bij niet betaling binnen de gestelde termijn is van rechtswege een intrest verschuldigd die gelijk is aan de discontovoet zoals die is vastgesteld door de Nationale Bank van België.

Gedaan te Gent op in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent er één ontvangen te hebben.

De eigenaar

De erfpachter,

beheerder

beheerder

AANVULLING NR.1 D.D. 01/10/2001
op het INTERN REGLEMENT
van het BEGIJNHOF O.-L.-V. ter HOYEN te GENT

Artikel 4 wordt aangevuld als volgt :

- d) Tuin gemeenschappelijk aan woningen 189 – 191 en de appartementen en woning in convent 193.
- De appartementen en woning in convent 193 worden in fase 4 gerestaureerd, woningen 189 en 191 in een latere fase. Men dient rekening te houden met het feit dat bij het renoveren van laatst genoemde woningen nu reeds voorzien is dat zij een deel van deze gemeenschappelijke tuin als privé-tuin toegewezen zullen krijgen. De begrenzing van de gemeenschappelijke en van de prive-tuinen is weergegeven op de schets: "Bijlage bij aanvulling nr. 1 dd. 01/10/2001".

Artikel 20 wordt aangevuld als volgt :

- §4. Fase 4 omvat de woningen nrs. 177, 179, 185, 187, 207, 251, 253, 255, 257, 259, 265 + convent 193.

Woning nr.177 wordt afgebroken.

De vermelde huisnummers zijn deze die bestaan op datum van heden. Na voltooiing van fase 4 zullen nieuwe officiële huisnummers toegekend worden door de stad Gent.

De bijdrage in de gemeenschappelijke kosten voor de woningen in fase 4 wordt bepaald overeenkomstig het reglement op basis van de 100.000sten in onderstaande tabel A:

Verdeelsleutel in 100.000sten	
Woning nr.	179
Woning nr.	185
Woning nr.	187
Convent nr.	193
Woning nr.	207
Woning nr.	251
Woning nr.	253
Woning nr.	255
Woning nr.	257
Woning nr.	259
Woning nr.	265
Totaal	11.316

Tabel A

Voor convent 193 wordt deze verdeeld zoals bepaald in tabel B:

Verdeelsleutel	in 100.000sten t.o.v. Begijnhof	in percentage t.o.v. convent
Appartement 193-1	232	7,75%
Appartement 193-2	350	11,05%
Appartement 193-3	357	11,88%
Woning nr. 193-4	762	23,35%
Appartement 193-5	370	11,36%
Appartement 193-6	659	20,23%
Appartement 193-7	469	14,30%
Totaal	3.258	100,00%

Tabel B

Aangezien woning nr. 193-4 als een afzonderlijke woning wordt beschouwd, zijn alle kosten voor het onderhoud aan deze woning volledig ten laste van woning nr. 193-4. Daar woning nr. 193-4 recht van doorgang heeft in het convent 193, alsook het gebruiksrecht van de gemeenschappelijke berging en het feit dat de leidingen en tellers van de nutsvoorzieningen voor woning nr. 193-4 zich in het convent 193 bevinden, dient de woning nr. 193-4 een bijdrage te leveren in het dagelijks onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het convent 193. Deze bijdrage in de kosten voor het dagelijks onderhoud (schoonmaak) wordt verdeeld zoals bepaald in bovenstaande tabel B.

Voor alle andere kosten aan de gemeenschappelijke delen van het convent 193 wordt er geen bijdrage gevraagd aan woning nr. 193-4. Deze kosten worden verdeeld zoals bepaald in tabel C:

Verdeelsleutel	in percentage t.o.v. convent
Appartement 193-1	10,10%
Appartement 193-2	14,42%
Appartement 193-3	15,50%
Woning nr. 193-4	0,00%
Appartement 193-5	14,82%
Appartement 193-6	26,40%
Appartement 193-7	18,75%
Totaal	100,00%

Tabel C

Het onderhoud van de tuin beschreven in artikel 4 d, gebeurt zoals voor de gedeelten met gemeenschappelijke bestemming.

De verdeling van de kosten, zoals beschreven in Het Intern Reglement artikel 19, voor boven vermelde tuin wordt berekend volgens de algemene verdeelsleutel in percenten zoals bepaald in onderstaande tabellen D en C. Het vastleggen van de verdeelsleutel gebeurt door de V.Z.W. en is niet natrekbaar noch aanvechtbaar.

Deze kosten worden enkel gedragen door woningen vermeld in artikel 4 d.

- 1) De verdeling van deze kosten vanaf heden tot toewijzing van de privé-tuin aan woningen 189 en 191 gebeurt zoals bepaald in onderstaande tabel D:

Verdeelsleutel	in percentage
Appartement 193-1	7,73%
Appartement 193-2	11,05%
Appartement 193-3	11,88%
Woning nr. 193-4	23,35%
Appartement 193-5	11,36%
Appartement 193-6	20,23%
Appartement 193-7	14,36%
Woning nr. 189	0,00%
Totaal	100,00%

Tabel D

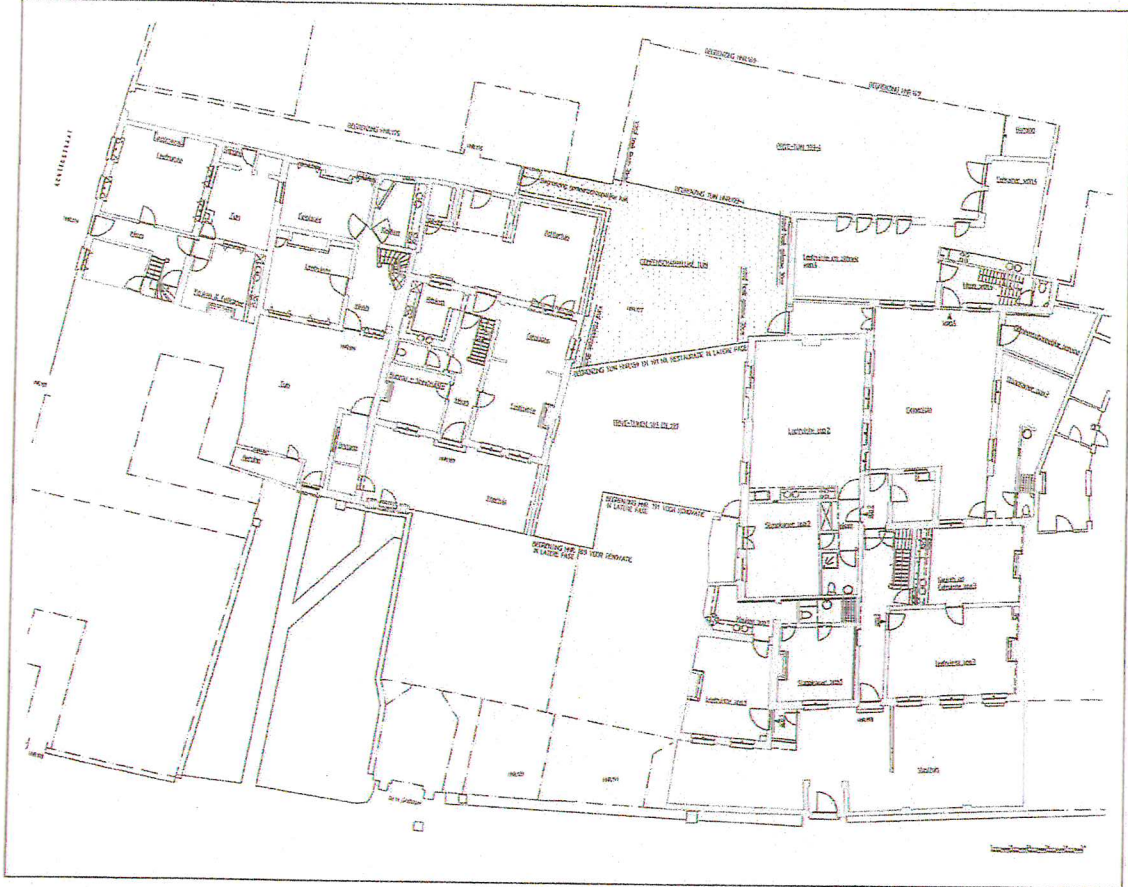
- 2) De verdeling van deze kosten na toewijzing van de privé-tuin aan woningen 189 en 191 gebeurt zoals bepaald in onderstaande tabel E:

Verdeelsleutel	in percentage
Woning nr. 179	10,30%
Woning nr. 187	12,65%
Appartement 193-1	4,05%
Appartement 193-2	5,79%
Appartement 193-3	6,23%
Woning nr. 193-4	12,26%
Appartement 193-5	5,55%
Appartement 193-6	10,60%
Appartement 193-7	7,53%
Woning nr. 189	13,56%
Woning nr. 191	11,05%
Totaal	100,00%

Tabel E

Bijlage bij aanvulling nr.1 01/10/2001


Bilal El Interni



Algemeen grondplan begijnhof

INGENIEURSBUREAU G. DERVEAUX N.V.
ARCHITECTENBUREAU VAN ACKER & PARTNERS C.V.B.A.

De Bestuurder: BUREAU DERVEAUX N.V. B-4000 GELDEREN, België. Tel. (03) 43 43 43. Fax (03) 43 43 43. E-mail: derveaux@derveaux.be

BEGIN OF O.L.V. VAN HOVEN BUIJAGE BIJ AANWILING NR. 1 DD. 01/10/2014

LANGE VOLETTES WAT Totaal en overgang projectnummer 169 - 101 en de Architectuur en Woning in Contact 163

2964

AANVULLING NR.2 versie 2013
op het INTERN REGLEMENT
van het BEGINTHOF O.-L.-V. ter HOYEN te GENT

Artikel 20 wordt aangevuld als volgt:

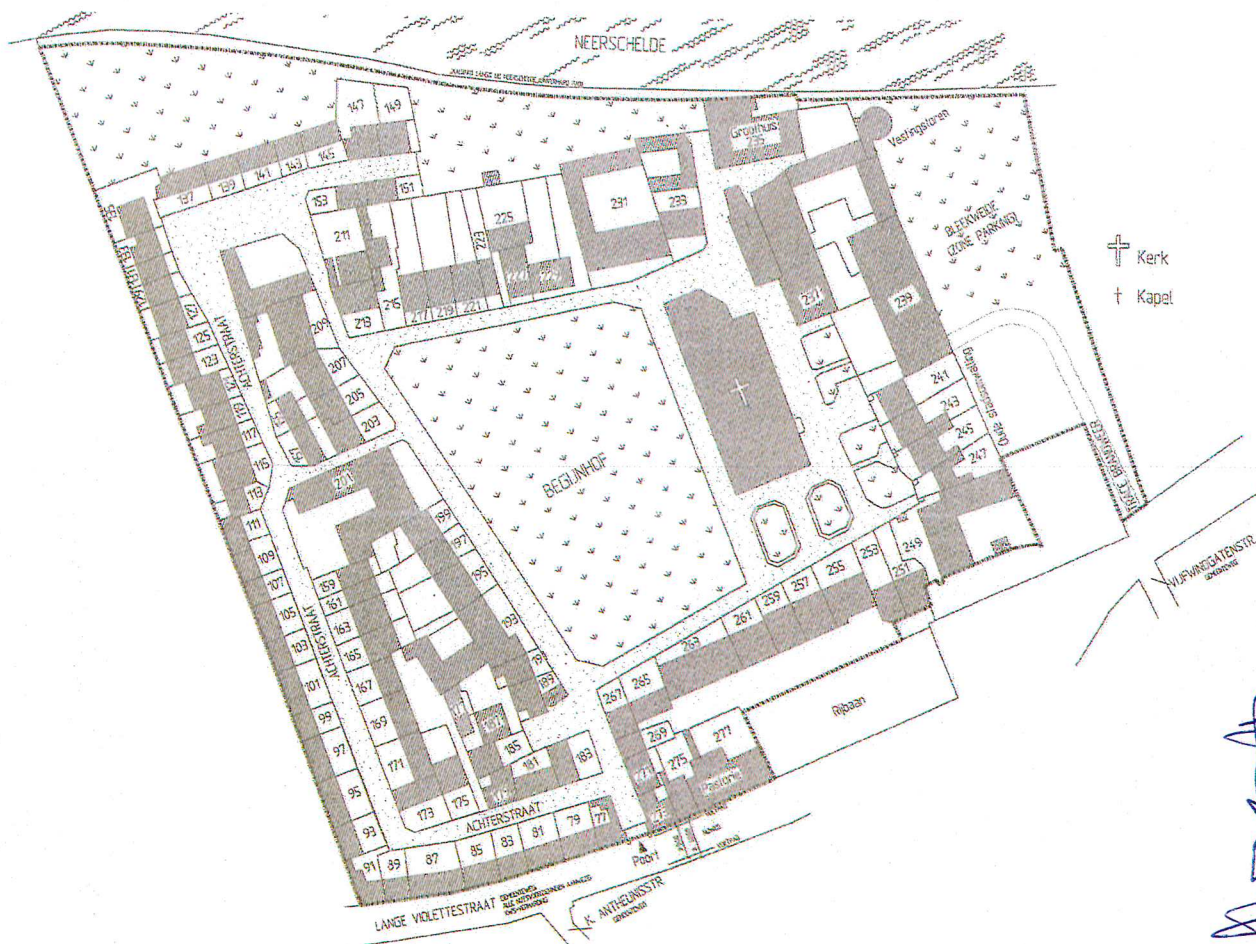
§5. Fase 5B omvat de woningen nrs. 181, 183, 189 en 191.

De vermelde huisnummers zijn deze die bestaan op datum van heden. Na voltooiing van fase 5B zullen nieuwe officiële huisnummers toegekend worden door de stad Gent.

De bijdrage in de gemeenschappelijke kosten voor de woningen in fase 5B wordt bepaald overeenkomstig het reglement op basis van de 100.000sten in onderstaande tabel A:

Verdeelsleutel in 100.000'slen		
Woning nr.	181	0,75
Woning nr.	183	840
Woning nr.	186-191	1.329
Totaal		3.044

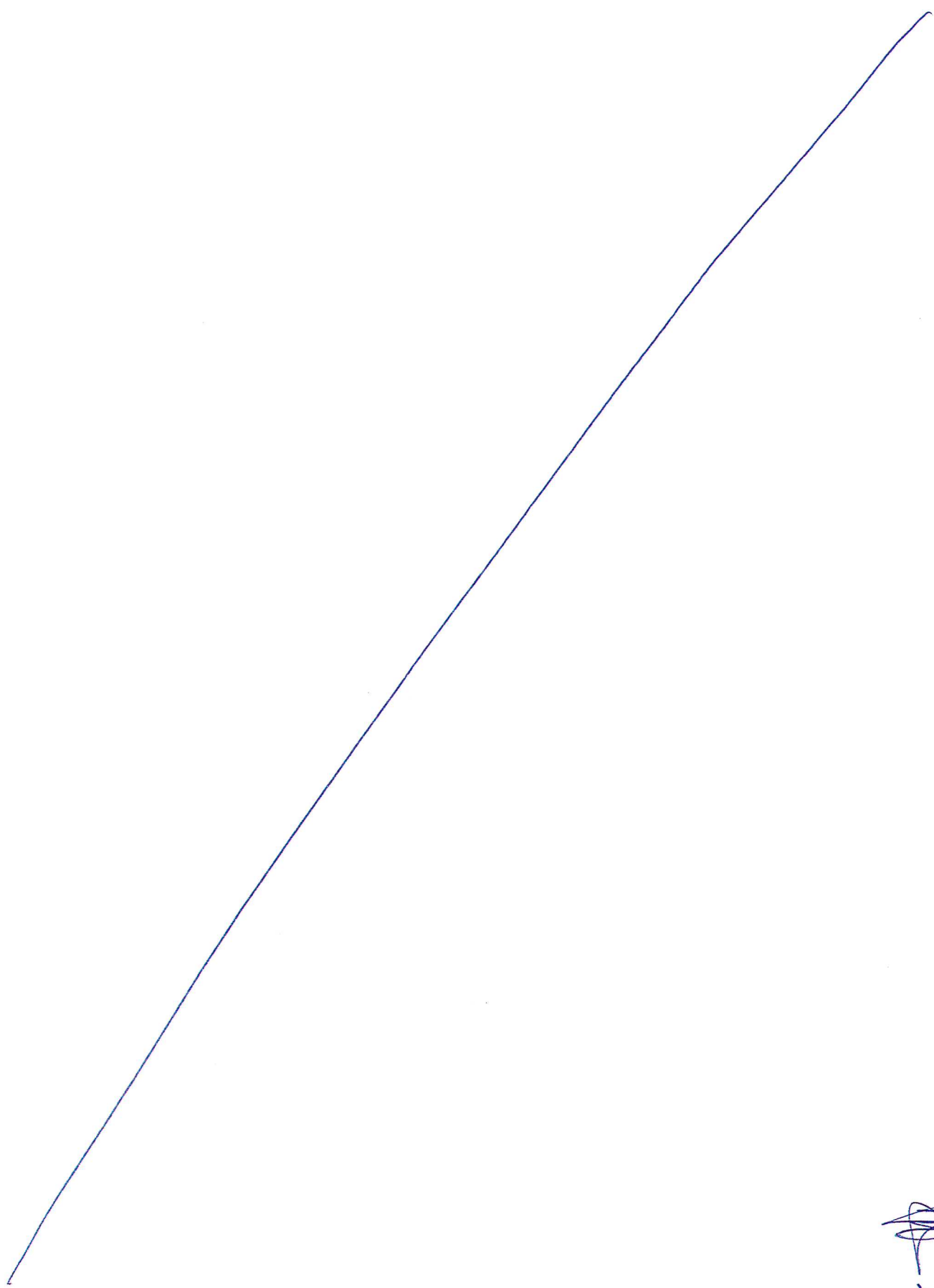
Tabel A



De bijdrage in de gemeenschappelijke kosten voor de woningen in fase 5C wordt bepaald overeenkomstig het reglement op basis van de 100.000sten in onderstaande tabel A;

Verdeelsleutel in 100.000sten	
Woning m.	195
Woning nr.	137
Woning nr.	189
Totaal	929

Tabel A



8

8

Handwritten signature or scribble at the bottom right corner.

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 december 2019
Gewijzigd in de gemeenteraad van 28 april 2020, 14 december 2020
Bekendgemaakt op 19 december 2019, 30 april 2020, 17 december 2020

Artikel 1. Belastbaar feit

De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 een belasting op de woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister.

Artikel 2. Definities

Voor zover daarvan niet uitdrukkelijk wordt afgeweken, gelden voor de toepassing van dit reglement de definities voorzien in de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent.

§ 1. Als een **woning** wordt beschouwd: een onroerend goed of gedeelte ervan dat hoofdzakelijk is bestemd voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Het gaat hier over elke woning dus ook over grote of kleine weekendhuizen of buitengoederen, oprekjes, chalets en alle andere vaste wooneenheden én de met chalets gelijkgestelde caravans.

§ 2. Als **belastbare woning** wordt beschouwd: een woning waar op 1 januari niemand is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister van de Stad Gent of waarvoor nog geen aanvraag tot inschrijving is ingediend én die effectief wordt gebruikt.

§ 3. Als **zakelijk gerechtigde** wordt beschouwd de houder van één van de volgende zakelijke rechten:

- de volle eigendom;
- het recht van opstal of van erfpacht;
- het vruchtgebruik.

§ 4. Als een **studentenhuis** wordt beschouwd: een gebouw, bestaande uit minstens twee kamers en gebeurlijke gemeenschappelijke ruimten en/of studio's die specifiek zijn gericht op de huisvesting van studenten en hoogstens één andere woning. Dit gebouw moet eveneens voldoen aan de stedenbouwkundige normering én aan de gewestelijke kwaliteits- en veiligheidsnormen inzake kamers en studio's geattesteerd door een conformiteitsattest.

Aanvragen van een conformiteitsattest ingediend bij de bevoegde administratie ten laatste 30 juni van het aanslagjaar én voor zover die resulteren in een conformiteitsattest, worden eveneens in aanmerking genomen vanaf het aanslagjaar van deze aanvraag.

Een appartement gelegen in een meergezinswoning wordt nooit beschouwd als een studentenhuis. *[gewijzigd gemeenteraad april 2020; treedt in werking 01/01/2020]*

§ 5. Als een **Sociale Woonorganisatie** wordt beschouwd: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de erkende sociale verhuurkantoren

vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen.

Artikel 3. Berekeningsgrondslag en tarief *[gewijzigd gemeenteraad 14 december 2020; treedt in werking 01/01/2021]*

De belasting is ineens en voor het hele jaar verschuldigd per woning zonder inschrijving op 1 januari van het aanslagjaar. De belasting bedraagt:

Tarief in euro	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	1.200	1.220	1.500	1.526	1.551	1.578

Artikel 4. Belastingplichtige

De belastingplichtige is de natuurlijke- of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar houder is van het zakelijk recht van de woning.

In geval van mede-eigendom is iedere niet-vrijgestelde mede-eigenaar belastingplichtig in verhouding tot zijn aandeel in de woning. Elke niet-vrijgestelde mede-eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Artikel 5. Vrijstellingen *[gewijzigd gemeenteraad 14 december 2020; treedt in werking 01/01/2021]*

Van de belasting zijn vrijgesteld:

§ 1. Collectieve verblijfsaccommodaties zoals o.m. ziekenhuizen, rustoorden voor bejaarden, rust- en verzorgingstehuizen, woningen gebruikt voor beschermd en/of begeleid wonen, kazernes, internaten, kloosters, opvangcentra of gevangenis.

§ 2. Een woning ongenomen in het stedelijke register van leegstaande woningen of de Vlaamse inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

§ 3. Een woning die ter beschikking wordt gesteld aan de rechtspersonen bedoeld in artikel 1717, 3e lid van het Burgerlijk Wetboek of artikel 32, §1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 24 oktober 2018 met het oog op de onderverhuur voorzien in datzelfde artikel.

§ 4. Een woning waarin *uitsluitend* een beroepsactiviteit uitgeoefend wordt.

§ 5. Een verplaatsbare caravan of woonaanhangwagen.

§ 6. De woning waarbij de zakelijk gerechtigde omwille van ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving langdurig op een andere plaats verblijft, voor zover hij of zij de laatste in de woning gedomicileerde bewoner is, behoudens wanneer die wooneigenheid verhuurd of ter beschikking gesteld is aan personen die aldaar niet zijn gedomicileerd. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twee jaar volgend op het vertrek van de zakelijk gerechtigde uit zijn woning. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal toegekeend worden aan dezelfde houder van het zakelijk recht.

§ 7. De grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten die enkel verhuurd wordt aan studenten die ingeschreven zijn in het hoger onderwijs.

§ 8. Een kamer of studio gelegen in een studentenhuis zoals bepaald in Artikel 2. § 4, én ter beschikking gesteld aan een student die ingeschreven is in het hoger onderwijs.

§ 9. Een kamer in een hospitawoning die niet in gebruik is, of die ter beschikking is gesteld aan een student die ingeschreven is in het hoger onderwijs en waarvoor een geldig conformiteitsattest bestaat.

- § 10. Een woning waarvan het zakelijk recht toebehoort aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring (artikel 42, 1° en 2° van het Strafwetboek).
- § 11. Een woning waarbij het zakelijk recht definitief is verworven gedurende de laatste zes maanden voorafgaand aan het aanslagjaar. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar volgend op de verwerving van het onroerend goed.
- § 12. De houder van het zakelijk recht die vóór de peildatum van 1 januari bij onderhandse overeenkomst zijn zakelijk recht heeft overgedragen, of een koop-verkoopbelofte heeft aangegaan, voor zover de overeenkomst binnen een termijn van vier maanden na datum van de onderhandse overeenkomst resulteert in een authentieke akte. Indien de overeenkomst een opschortende voorwaarde bevat, moet deze vervuld zijn.
- § 13. Een woning die te huur of te koop wordt aangeboden en waarvan in voorkomend geval het laatste huurcontract of de laatste inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister een einde nam gedurende de laatste zes maanden voorafgaand aan het aanslagjaar. Die laatste bewoning moet minstens zes maanden hebben geduurd. Deze vrijstelling geldt voor één aanslagjaar.
- § 14. Een woning die toebehoort aan een sociale woonorganisatie.
- § 15. Een woning die tijdelijk niet bewoonbaar is door verbouwingswerken mits voorlegging van een stedenbouwkundige vergunning of afdoende bewijzen van renovatiewerken. Deze vrijstelling kan voor betreffende woning slechts één maal worden toegekend aan dezelfde houder van het zakelijk recht en geldt voor één aanslagjaar.
- § 16. Een woning waarvan de Stad Gent in het kader van haar sociaal beheersrecht zoals bedoeld in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode, het beheer heeft overgenomen.

Artikel 6. Aangifteplicht

- § 1. De belastingplichtige moet jaarlijks ten laatste op 30 juni van het aanslagjaar een aangifte indienen bij het stadsbestuur op een door het stadsbestuur aangeboden formulier, voorzien van de nodige bewijsstukken. Een belastingplichtige die geen aangifteformulier gekregen heeft, moet er zelf één vragen.
- § 2. Valt de uiterste indieningsdatum op een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag, dan wordt de vervaldag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag. De aangifte is laattijdig wanneer ze ná de uiterste indieningsdatum is gepost of wanneer ze ná de laatste nuttige dag wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs.
- § 3. De administratie kan aan de belastingplichtige een "voorstel van aangifte" bezorgen. De titel van dit document omschrijft duidelijk dat het om een "voorstel van aangifte" gaat.
- Als de gegevens op dit voorstel onjuist of onvolledig zijn of niet overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar moet de belastingplichtige ten laatste op 30 juni van het aanslagjaar het voorstel verbeterd en vervolledigd terugsturen. Het tijdig teruggezonden en gecorrigeerde of aangevulde voorstel van aangifte, geldt in dat geval als aangifte.
- Als de gegevens op dit voorstel overeenstemmen met de belastbare toestand op 1 januari van het aanslagjaar, is de belastingplichtige niet verplicht dit formulier tegen de voormelde indieningsdata, terug te sturen. In dat geval is automatisch aan de aangifteplicht voldaan en wordt de belasting gevestigd op basis van de gegevens vermeld op het toegestuurde voorstel van aangifte.

- § 4. Aangiftes worden schriftelijk ingediend of via de website van de Stad Gent (www.stad.gent), in de mate dat deze laatste mogelijkheid voorzien is.

Andere vormen van doorsturen zoals fax of elektronische toezending naar andere mailboxen van de stad Gent zijn niet geldig.

Artikel 7. Ambtshalve belasting

Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn in dit reglement, of ingeval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, wordt de belasting ambtshalve gevestigd mits inachtneming van de in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 voorziene bepalingen.

De ambtshalve ingekohierde belasting wordt verhoogd met 30 % van de ontrokken belasting in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte en met 40% bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn, maar bedraagt minimum 25 euro en maximum 500 euro. In geen geval mag het verhoogd recht het dubbele van de verschuldigde belasting overschrijden.

Het bedrag van deze verhoogde belasting wordt ook ingekohierd.

Artikel 8. Inning

De Stad Gent vestigt de belasting door middel van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar wordt verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Vervrij- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende de Rijksbelastingen op de inkomsten.

Artikel 9. Bezwaren

§ 1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan tegen een aanslag, een belastingverhoging of een administratieve geldboete een schriftelijk bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen (t.a.v. Dienst Belastingen - Departement Financiën - cel bezwaarschriften). Dit moet gebeuren binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.

§ 2. Het bezwaarschrift moet schriftelijk ingediend worden en ondertekend zijn door de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger en gemotiveerd zijn. Het moet de naam, de hoedanigheid en het adres of de zetel van de belastingplichtige vermelden. Het moet ook het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en de middelen vermelden. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit in het bezwaarschrift worden gevraagd.

§ 3. Het bezwaarschrift kan ook online worden ingediend via www.stad.gent in zover in deze mogelijkheid wordt voorzien en binnen de termijnen en onder de voorwaarden vermeld in dit artikel. Meldingen via andere duurzame dragers zoals e-mail worden niet als bezwaarschrift aanvaard.

Artikel 10. Overgangsbepalingen *[opgeheven gemeenteraad december 2020; treedt in werking 01/01/2021]*