

Huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats gelegen in Vlaanderen

Dit contract wil de rechten en verplichtingen bepalen van alle partijen die het ondertekenen.

Daar waar sprake is van "het Vlaams Woninghuurdecreet" bedoelen we het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (te consulteren op de website www.woninghuur.vlaanderen).

Deze huurovereenkomst werd met de grootste zorg opgemaakt door:



Vansweevelt Vastgoed bv

Graatakker 91, 2300 Turnhout

BIV nummer: 500.294 - 501.227

3V 8

Betrokken personen

Artikel 1 - Partijen

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

- De Verhuurder is degene, private persoon/personen of vennootschap, die het Goed verhuurt.
- De Huurder is degene, private persoon/personen die het Goed huurt.

Meer specifiek is deze overeenkomst afgesloten tussen:

Ly Pauwels, geboren te Turnhout op 11/07/1994 en wonende te Loopstraat 4 2, 2460 Tielen.

- Rijksregisternummer: 94071118850
- Gsm: +32486501728
- E-mail: lypauwels@hotmail.com

↳ Spelstraat 1, 2460 Tielen
(aangemaagd)

hierna genoemd de "**Verhuurder**"

En

Valerie Janssen, geboren te Turnhout op 24/10/1986 en wonende te ~~Loopstraat 4 2, 2460 Tielen.~~

- Rijksregisternummer: 86102434040
- Gsm: +32498344336
- E-mail: valeriejanssen86@hotmail.com

Leperstraat 92,
1290 Vondelaar

hierna genoemd de "**Huurder**"

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

318

Uw woning

Artikel 2 - Verhuurd Goed

Deze overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed: Appartement gelegen te Loopstraat 4 2, 2460 Tielen en hierna genoemd "het Goed".

Het Goed, inclusief alle ruimtes en onderdelen die het voorwerp van de verhuur zijn, kan beschreven worden als inkomhal - woonkamer - keuken - twee slaapkamers - berging - badkamer - terras - garagebox.

Teller info:

- Met individuele teller voor water
- Met individuele teller voor gas
- Met individuele teller voor elektriciteit

De Huurder verklaart het bezocht te hebben en er geen verdere beschrijving van te verlangen.

Artikel 3 - Bestemming van het Goed

Het Goed is 'uitsluitend' bestemd voor private bewoning (als hoofdverblijfplaats). De Huurder mag de huurgelden fiscaal niet als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen. De bestemming van het Goed mag door de Huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de Verhuurder.

Alle mogelijke belastingen en taksen (o.a. tweedeverblijftaks bij gebrek aan inschrijving op het bevolkingsregister op het adres van de huurwoning) die het Goed bezwaren en opgelegd worden door gelijk welk bestuur of overheid, ingevolge het niet-naleven van deze afspraken zullen ten laste vallen van de Huurder.

Artikel 4 - Woonstkeuze

De Huurder verklaart woonst te kiezen in het gehuurde Goed.

De Huurder verbindt er zich toe binnen de maand vanaf het ingaan van de huurovereenkomst zijn/haar domicilie te plaatsen in het gehuurde pand. Zo niet zal de belasting op tweede verblijfplaats aan de Huurder worden doorgerekend. Alle lasten en taksen op leegstand gedurende de periode van deze overeenkomst zijn ten laste van de Huurder.

De Huurder zal persoonlijk en daadwerkelijk het gehuurde pand bewonen en bemeubelen. Hij werd immers voorgesteld aan de Verhuurder en heeft zijn/haar vertrouwen gekregen.

De woonstkeuze geldt voor alle verbintenissen die uit de huurovereenkomst voortvloeien, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij de Huurder bij zijn vertrek aan de Verhuurder een nieuwe woonstkeuze betekent met een uittreksel uit de bevolkingsregisters, die verplicht in België moet zijn.

Prijs & prijswijzigingen

Artikel 5 - Huurprijs

De basishuurprijs bedraagt maandelijks 850 euro.

De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie voor gemeenschappelijke kosten en lasten.

In geval van verhuur van gemeubelde appartementen of woonhuizen wordt de huurwaarde van de inboedel geschat op 10% van de volledige huurprijs.

Artikel 6 - Betaling

Het bedrag dat moet worden betaald omvat de huurprijs verhoogd met een eventuele provisie als aandeel in de kosten en het verbruik.

Betaalbaar per doorlopende opdracht telkens voor de 1ste van elke maand waarop de huur betrekking heeft en tot nader bericht op rekeningnummer BE65001454650796.

Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1% per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10% van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten, met een minimum van 200 euro.

Artikel 7 - Indexering

De huurprijs wordt jaarlijks, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex onder de voorwaarden bepaald bij artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet en wel volgens de volgende formule:

$$\text{Basishuurprijs} \times \frac{\text{nieuwe gezondheidsindex}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

In deze formule is de aanvangsindex de gezondheidsindex van de maand die de inwerkingtreding van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk (of via email) aan de andere partij gericht worden en gaat ten hoogste 3 maanden terug, voorafgaand aan het verzoek terzake.

Artikel 8 - Herziening van de huurprijs

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

Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het Goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 % hoger of lager is dan de op het tijdstip van indiening van het verzoek van de contractueel opeisbare huurprijs. De rechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de Verhuurder indien deze bewijst dat de normale huurwaarde van het Goed ten gevolge van werken uitgevoerd op zijn kosten, met minstens 10 % is gestegen, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het Goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Deze vorderingen kunnen slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.

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.

De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen volledig zijn uitgevoerd.

Looptijd, verlenging & beëindiging

Artikel 9 - Huurtermijn

Deze huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van 1 jaar en begint te lopen op 01/10/2024 om te eindigen op 30/09/2025.

Artikel 10 - Verlenging van de huur

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 gebrek van een tijdig gedane opzeg, een geldige verlenging of indien de Huurder in het Goed blijft wonen zonder verzet van de Verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden van toepassing zoals bepaald in de aanvankelijke overeenkomst van korte duur. Bij de omzetting naar een 9-jarige duur zijn artikel 16-20 van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing met inbegrip van de opzegmogelijkheden van de verhuurder en de vergoeding bij opzeg door de huurder.

Artikel 11 - Beëindiging

Beide partijen kunnen een einde aan deze huurovereenkomst maken onder de voorwaarden voorzien in het Vlaams Woninghuurdecreet (zie artikel 4, § 1 of 2 van de Algemene Huurvoorwaarden).

De opzeg dient steeds aangetekend te gebeuren aan de eigenaar.

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 tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

De huurovereenkomst neemt een einde wanneer één van de partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeenkomst opzegt.

De Huurder kan de overeenkomst op ieder tijdstip opzeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzeg neemt een aanvang de eerste dag van de maand

die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan. 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.

Beëindiging indien een contract van negen jaar:

Deze huurovereenkomst eindigt niet automatisch, deze eindigt slechts als ofwel de Verhuurder minstens zes maanden voor de vervaldag een opzegging heeft betekend, ofwel de Huurder een opzegging van tenminste drie maanden heeft betekend. Bij gebrek aan een tijdig betekende opzegging binnen de termijn is de huur verlengd voor een periode van drie jaar.

Vervroegde opzegmogelijkheden bij een huur van negen jaar:

De **Verhuurder** kan enkel vervroegd een einde stellen aan de huurovereenkomst om de hierna vermelde redenen:

1. Te allen tijde en met inachtneming van een opzeggingstermijn van minstens zes maanden, indien hij voornemens is het Goed **zelf persoonlijk en werkelijk te betrekken** conform de voorwaarden voorzien in artikel 17, § 1 van Vlaams Woninghuurdecreet.

2. De Verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan de huurovereenkomst om het Goed persoonlijk en werkelijk **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 mits een opzegtermijn van zes maanden conform de voorwaarden voorzien in artikel 17, § 2 van Vlaams Woninghuurdecreet. In dat laatste geval kan de opzeg te allen tijde gegeven worden maar mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het Goed zal betrekken en de band van verwantschap met de Verhuurder. De Verhuurder moet op verzoek van de Huurder de band van verwantschap bewijzen. De Verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zo niet kan de Huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het Goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de Verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het Goed door de Huurder worden betrokken. Het Goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Als de Verhuurder niet voldoet aan deze voorwaarden en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de Huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

3. Te allen tijde en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, met dien verstande dat de opzeggingstermijn niet kan verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, 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 Vlaams Woninghuurdecreet.

De Verhuurder bezorgt aan de Huurder op het moment van de opzegging de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (indien er voor de werken een vergunning vereist is) en een omstandig bestek of beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de Verhuurder of, in geval van verlenging, na teruggave van het Goed door de Huurder. Na de beëindiging van de werken dient de Verhuurder een conformiteitsattest aan te vragen. Als de Verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de Huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de Huurder is de Verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen waaruit blijkt dat voornoemde werken zijn uitgevoerd.

4. Overeenkomstig artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet 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 maanden huur, al naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode.

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 maanden huur, al naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

Wanneer de Verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig artikel 17 tot en met 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet 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 de vergoeding, bedoeld in het vorige lid, niet verschuldigd.

De Verhuurder van zijn kant blijft gehouden tot uitvoering van het oorspronkelijke opzegmotief of tot de betaling van de vergoeding bedoeld in artikel 17 tot 19, voormeld, op straffe van een vergoeding aan de Huurder van 18 maanden huur.

Artikel 12 - Ontbinding van de overeenkomst lastens de Huurder

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de Huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend (rechtstreeks of onrechtstreeks) uit deze ontbinding met inbegrip van een wederverhursingsvergoeding van drie maanden en de kosten voor eventuele herstellingen, onverminderd het recht van de Verhuurder op een hogere vergoeding indien deze bewijst dat diens reële schade meer bedraagt dan voornoemd forfait.

Wettelijke verplichtingen

Artikel 13 - Huurwaarborg

Tot zekerheid voor het nakomen van zijn verplichtingen als Huurder en om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te waarborgen, deponeert de Huurder een huurwaarborg ten bedrage van 3 maanden huur, zijnde 2.550 euro.

Zolang de huurwaarborg niet gestort werd, zal de Huurder niet in het bezit gesteld worden van de sleutels.

Deze waarborg (verminderd met de eventueel nog verschuldigde bedragen) zal worden vrijgegeven na voorlegging van een akkoord tussen Huurder en Verhuurder of van een kopie van een uitvoerbare rechterlijke of arbitrale beslissing. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last.

De Huurder moet een waarborg stellen, onder de volgende vorm:

De Huurder zal de huurwaarborg storten op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op zijn naam bij bankinstelling Korfine.

De intresten worden gekapitaliseerd ten bate van de Huurder. De Verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de Huurder.

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 van een schriftelijke akkoord, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

Artikel 14 - Verzekering

De Huurder en de Verhuurder zijn beiden verplicht een verzekering voor brand en waterschade af te sluiten.

De Huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders en zal daarom de huurrisico's, waaronder brand-, bliksem-, storm-, glas- en waterschade, enz. op behoorlijke wijze laten verzekeren gedurende de hele looptijd van de overeenkomst. Het verhaal van derden dient mee te zijn verzekerd.

De Huurder verbindt er zich toe aan de Verhuurder het bewijs te leveren van de onderschrijving van deze verzekeringen en verplicht zich ertoe hem bij elk verzoek het bewijs te leveren van de betaling van de desbetreffende premies.

Indien de verzekering van de Verhuurder voorziet in een 'afstand van verhaal' tegen de Huurder, dan verbindt de Huurder er zich toe zijn aandeel (nl. de bijkomende premie) hierin te betalen, onverminderd de verplichting om op zijn verantwoordelijkheid en kosten een gebeurlijke aanvullende dekking te laten waarborgen indien zulks nodig mocht blijken.

Ingeval van een blokpolis (bij mede-eigendom) is de daaruit volgende premie ten laste van de Verhuurder. De Verhuurder zal dit bedrag niet doorrekenen aan de Huurder, onverminderd de verplichting van de Huurder om op zijn verantwoordelijkheid en kosten een gebeurlijke aanvullende dekking te laten waarborgen indien zulks nodig mocht blijken.

Indien de Huurder in gebreke blijft één of andere van de hierboven vermelde verplichtingen die te zijnen laste worden gelegd te respecteren, zal hij persoonlijk de gevolgen die eruit voortvloeien dienen te dragen.

De Verhuurder zal ten laatste bij de sleuteloverdracht een kopie van hun brand- en waterschadeverzekeringspolis bezorgen aan de Huurder.

De Huurder zal ten laatste bij de sleuteloverdracht een kopie van hun brand- en waterschadeverzekeringsspolis bezorgen aan de Verhuurder.

Zolang het verzekeringsbewijs niet beschikbaar is, zal de Huurder niet in het bezit gesteld worden van de sleutels.

Artikel 15 - Plaatsbeschrijving

De Huurder verklaart het Goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving.

Hij erkent dat het gehuurde Goed beantwoordt aan de vereisten van conformiteit, zoals vooropgesteld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen.

Landmeterskantoor Van Eester, Rubensstraat 104 bus 32, 2300 Turnhout (ondernemingsnummer: BE 0567 600 646), 03/484 40 84, info@landmetervaneester.be, die op gezamenlijk verzoek van de partijen, optreedt als onafhankelijk expert plaatsbeschrijver zal de plaatsbeschrijving opmaken. De expert zal zelf contact opnemen met de partijen met oog op het opstarten van zijn opdracht. De kostprijs van de plaatsbeschrijving zal door beide partijen gedragen worden elk voor de helft.

Intredende plaatsbeschrijving:

Conform artikel 9, § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt voor gezamenlijke rekening tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning.

Deze plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie.

Uittredende plaatsbeschrijving:

Volgens de bepalingen van artikel 39, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet behouden de partijen zich het recht voor om de opmaak van een omstandige uittredende plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening te verzoeken op het einde van de huur en ten laatste op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de woning.

Indien deze persoon bij het verlaten van het Goed niet kan optreden voor het opstellen van de plaatsbeschrijving, dan verbinden de partijen er zich toe binnen de 14 dagen een deskundige aan te duiden. Bij gebreke aan overeenstemming terzake wendt de meest gereede partij zich tot de rechter.

Artikel 16 - Opname van de tellers

De plaatsbeschrijver zal de tellerstand opnemen.

De Verhuurder en de Huurder geven deze meterstanden door aan de nutsmaatschappijen.

Artikel 17 - Registratie

De registratie van het huurcontract, dewelke uitsluitend tot huisvesting van een gezin of één persoon is bestemd, moet geschieden door de zorgen van de Verhuurder, die daarvoor beschikt over twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst. De registratie is principieel kosteloos. Indien evenwel ingevolge een wijziging in de wetgeving of ingevolge

laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de Verhuurder.

Na de periode van twee maanden waarover de Verhuurder beschikt om de huurovereenkomst te laten registreren en zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd door de Verhuurder, zijn de opzegtermijnen en opzegvergoedingen verschuldigd door de Huurder aan de Verhuurder niet van toepassing in geval van opzeg door een Huurder. 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.

Artikel 18 - Energieprestatiecertificaat (EPC)

De Verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer 20220608-0002618701-RES-1 opgesteld op 06/08/2022 met als Energiescore 153 kWh/m².

Dit certificaat werd overhandigd aan de Huurder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud ervan en dit voor de ondertekening van huidige overeenkomst.

De partijen bevestigen dat het EPC een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.

De Huurder kan in geen enkel geval een vermindering van de huurprijs of uitvoering van aanpassingswerken eisen van de Verhuurder op basis van de informatie die het EPC levert.

In voorkomend geval bij mede-eigendom :

De verhuurder beschikt over een energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen en de huurder

bevestigt hiervan kennis te hebben genomen.



Kosten, belastingen & taken

Artikel 19 - Privatieve kosten

De Huurder betaalt het privatieve verbruik van de nutsvoorzieningen evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen (zoals abonnement, plaatsing of vervanging).

De Huurder neemt zelf de nodige stappen om abonnementen met betrekking tot de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit,...) op zijn eigen naam te zetten en zal de verschuldigde sommen zelf betalen aan de leveranciers. De Huurder zal de bewijzen hiervan binnenbrengen binnen de 8 dagen na de startdatum huurcontract.

Abonnementen van nutsvoorzieningen dienen behouden te worden tot het einde van de lopende huur. De Huurder draagt de kosten en lasten als hij zich niet houdt aan deze verplichting.

De overige kosten in verband met het gebruik van het Goed zullen het voorwerp uitmaken van een jaarlijkse afrekening die hem door de Verhuurder zal worden bezorgd en zullen moeten worden betaald binnen de maand na ontvangst.

Artikel 20 - Belastingen en taken

Alle mogelijke belastingen en taken die het Goed bezwaren en opgelegd worden door gelijk welk bestuur of overheid, zullen ten laste vallen van de Huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

Het gebruik

Artikel 21 - Verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken

Alle verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het Goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Verhuurder. Alle werken uitgevoerd door de Huurder zonder schriftelijk akkoord van de Verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De Verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

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.

Indien de Huurder de sloten van het pand wenst te vervangen, zal hij hiertoe voorafgaand schriftelijke toestemming moeten bekomen van de Verhuurder. Bovendien kan de Verhuurder op het einde van de huurovereenkomst de Huurder verzoeken om de originele sloten terug te plaatsen.

Indien op het einde van de huurovereenkomst de muren en/of plafonds van het pand zijn aangetast door welk gebruik ook (bv. roken), zal de Huurder het nodige doen om het pand te

herschilderen.

Artikel 22 - Huisdieren

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Verhuurder. Deze toestemming dient als een louter gedogen te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.

Artikel 23 - Bezoek en nazicht door de Verhuurder

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het Goed te koop wordt gesteld, zal de Verhuurder of zijn afgevaardigde het recht hebben het Goed op afspraak te bezoeken met kandidaat-huurders of -kopers op de dagen en uren zoals onderling bepaald.

Bij gebreke aan overeenkomst zal er een bezoekrecht voorzien worden 2x per week gedurende 3 uren per keer.

In deze omstandigheden zal de Verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het Goed.

In het kader van de ter goeder trouw uitvoering van deze overeenkomst verklaart de Huurder tevens om louter naar aanleiding van een eventuele tekoopstelling of tehuurstelling van het Goed de Verhuurder of zijn afgevaardigde toe te laten foto's te nemen voor publiciteitsdoeleinden.

Daarenboven heeft de Verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het Goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

In geval herstellingen vereist zijn die door de Verhuurder moeten worden uitgevoerd, zal de Huurder de Verhuurder of zijn afgevaardigde de mogelijkheid geven om ter plaatse te komen om het schadegeval te beoordelen en om de vereiste herstellingen te beoordelen.

Onderhoud

Artikel 24 - Onderhoud en herstellingen

De Verhuurder is verplicht het Goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de Huurder.

Als het verhuurde Goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die 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.

Zelfs als de vereiste herstellingswerken meer dan dertig dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding of kwijtschelding van huurgelden voor de Huurder.

De algemene verplichtingen van de Huurder zijn de volgende :

- De Huurder moet overgaan tot huurherstellingen of herstellingen van klein onderhoud, hieronder wordt verstaan de onbelangrijke herstellingen te wijten aan het normaal gebruik van de plaats door de Huurder met uitzondering van de toevallige huurherstellingen te wijten aan ouderdom of overmacht die ten laste blijven van de Verhuurder. Hiervoor verwijst de Huurder uitdrukkelijk naar de niet-limitatieve lijst van kleine herstellingen aangenomen bij uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 van de Vlaamse Regering in toepassing van artikel 26, al. 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- De Huurder moet het Goed gebruiken als een voorzichtig en redelijk persoon en gedraagt zich op redelijke en vooruitziende wijze.
- Overeenkomstig artikel 28, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet, 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.

Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de Huurder in goede staat van werking worden behouden. Zij moeten worden gevrijwaard voor vorst en andere risico's. De Huurder staat in voor het onderhoud en nazicht van de sanitaire installaties met inbegrip van het ontkalken, het ontstoppen van leidingen enz

Artikel 25 - Onderhoud centrale verwarming

De Verhuurder verklaart, binnen de 2 maanden na ondertekening, een onderhoudsattest betreffende de centrale verwarming, over te maken aan de Huurder.

De Huurder verbindt zich een onderhoudsovereenkomst af te sluiten met een door de Verhuurder goed te keuren vakman.

De Huurder staat, volgens de geldende voorschriften, in voor het onderhoud van de centrale verwarming, maar minimaal:

- Centrale stooktoestellen op gas dienen tweejaarlijks een onderhoudsbeurt te krijgen
- Centrale stooktoestellen op stookolie of vaste brandstof dienen jaarlijks een onderhoudsbeurt te krijgen.

De Huurder verbindt er zich toe een geldig onderhoudsattest voor te leggen bij het verlaten van de huurwoning dat niet ouder is dan 6 maanden.

Goed om weten

Artikel 26 - Onderverhuring en huuroverdracht

Volledige onderverhuring is verboden.

Gedeeltelijke onderverhuring, in welk geval het resterende gedeelte tot hoofdverblijfplaats van de hoofdhuurder moet blijven bestemd, en overdracht van huur zijn niet toegestaan, behoudens schriftelijk en voorafgaand akkoord van de Verhuurder.

Artikel 27 - Leegstand en verkrotting

De Huurder verbindt zich ertoe het Goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving of reglementen die belastingen of taksen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van de Huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de Huurder valt.

Artikel 28 - Stookolietanks

De Verhuurder verklaart dat het Goed niet beschikt over een stookolietank.

De Huurder mag in of op het Goed geen (bijkomende) stookolietank installeren of laten installeren zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Verhuurder.

Artikel 29 - Rookdetectoren

Er zijn 1 rookdetector(en) geïnstalleerd in het Goed conform artikel 3.1, § 1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit.

Het is de Huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de Verhuurder te verplaatsen. Het is de Huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere doeleinden.

De Verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de Huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant. De locatie waar deze rookmelders geplaatst werden, alsook het type zal vermeld worden in de plaatsbeschrijving.

Artikel 30 - 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 31 - Overlijden van de Huurder/Verhuurder

Bij het overlijden van de Verhuurder neemt de huurovereenkomst niet automatisch een einde.

Bij het overlijden van de Huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste Huurder tenzij de erfgenamen van de Huurder binnen die termijn de Verhuurder schriftelijk hebben geïnformeerd de huurovereenkomst te zullen voortzetten

Indien de huurovereenkomst van rechtswege is ontbonden, is aan de Verhuurder een vergoeding verschuldigd van 1 maand huur.

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 een curator die de goederen zal verkopen.

Artikel 32 - Onteigening door de overheid

In geval van onteigening zal de Verhuurder de Huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de Verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling in hoofde van de Verhuurder te verminderen.

Artikel 33 - Vulgariserende toelichting

Er is een vulgariserende toelichting opgemaakt door de Vlaamse Regering conform artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 34 - Ontvangst bijlagen

Iedere partij verklaart volgende bijlagen te hebben ontvangen.

- Onderhoudsplichten van de huurder

Aldus opgemaakt en overeengekomen te Turnhout op 18/9/2024 in evenveel exemplaren als partijen, vermeerderd met één. Dit laatste exemplaar is bestemd voor de registratie van huurovereenkomsten.

Iedere partij verklaart een origineel te hebben ontvangen.

De Verhuurder

Ly Pauwels



De Huurder

Valerie Janssen



328

PK

Onderhoudsplichten van de huurder

Vlaams woningdecreet 01/01/2019

Lijst van kleine herstellingen

1. Algemene beginselen bij de toepassing van de onderstaande lijst:
 - Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn altijd voor rekening van de verhuurder.
 - Herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder, zijn altijd voor rekening van de huurder.
 - Onderhoud en reinigen is altijd voor rekening van de huurder.
 - Technische installaties die een specifiek onderhoud vragen, zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen, ... moeten worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant, die aan de huurder ter beschikking worden gesteld door de verhuurder.
 - De huurder is verplicht om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de verhuurder moeten worden uit-gevoerd. Als de huurder deze meldingsplicht niet respecteert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
 - Herstellingen door de huurder moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd. Als de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
 - De herstellingsplicht voor de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn (gebruik van een ladder van een redelijke afmeting, maar niet van een steiger).
 - De lijst hiernaast is niet-limitatief. Herstellingen die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
 - Van de lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.
2. Buitenzijde van de woning
 - 2.1. Afsluiting
 - loskomende elementen vastzetten en oliën van sloten
 - 2.2. (Voor)tuin
 - bomen en struiken snoeien volgens de regels van de kunst
 - grasperk maaien en verticuteren
 - voorkomen dat buitenkranen, waterbekkens, fontein, ... bevriezen
 - 2.3. Balkon/terras
 - voorkomen dat de afvoer verstopt
 - 2.4. Brievenbus
 - hengsels en sloten oliën
 - sleutels vervangen bij verlies

2.5. Ramen

Glas

- o gebroken glas vervangen
- o ontbrekende stopverf en silicone vervangen

Raamkader

- o afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden
- o verluchttingsroosters of -systemen vrijhouden
- o hengsels en sloten oliën
- o scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- o schrammen bijwerken

Rolluiken

- o instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- o rolluiklint vervangen indien nodig
- o smeren

2.6. Deuren

- o scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- o sleutels vervangen bij verlies
- o batterijen van de bel, parlofoon, videofoon of beveiligingssysteem vervangen

2.7. Garagepoort

- o instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- o gleuven oliën
- o batterijen van de afstandsbediening vervangen
- o sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

2.8. Dak

Dakgoot en afvoerpijp

- o voorkomen dat ze verstoppert door ophoping van dode bladeren

Schouwen

- o periodiek vegen van de schoorsteen

Extensieve groendaken

- o periodiek onderhoud (spontaan gegroeide planten verwijderen, bijmesten, ...)

Lichtkoepels

- o hengsels en sloten oliën
- o scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.9. Regenwaterput en septische put

- o ruimen indien nodig

JV d

3. Binnenzijde van de woning

3.1. Lokalen

3.1.1. Muren/plafonds

- o nagels, krammen en vijzen verwijderen en de schade herstellen
- o schade door onvoldoende verluchting herstellen (als er voldoende verluchtingsmogelijkheden voorhanden zijn)
- o het schilderwerk in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen en schade aan de muur (putten, gaten,...) herstellen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet herschilderen als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen.
- o het behangpapier in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet opnieuw behangen als hij onredelijke kleuren heeft gekozen.

3.1.2. Binnendeuren

- o scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- o sleutels vervangen bij verlies

3.1.3. Parketvloer

- o plastificeren mag niet zonder de toestemming van de verhuurder
- o kleurverschil door meubels of tapijten valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder

3.1.4. Verluchting(srooster)

- o niet afdekken

3.2. Trap

- o loskomende leuning of balustrade vastzetten, tenzij de leuning of balustrade moet vervangen worden

3.3. Technische installaties

3.3.1. Elektriciteit

Zekeringkast

- o defecte zekeringen vervangen

Stopcontacten

- o niet behoorlijk werkende stopcontacten vervangen

Verlichting

- o niet behoorlijk werkende schakelaars vervangen
- o elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen als ze niet gebruikt worden
- o wachtdraden niet inkorten

Zonneboiler/warmtepomp

- o periodiek laten nakijken
- o specifieke onderdelen reinigen en werkingsvloeistof bijvullen of vervangen



3.3.2. Verwarming/warm water/airco-installatie

(Centrale) verwarmingsketel/waterverwarmer

- o periodiek laten reinigen volgens wettelijke verplichting (zie het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, BS 27 april 2007)
- o ontkalken
- o gasmonden en kranen reinigen

Radiatoren/convectoren

- o radiatorcranken regelmatig gebruiken
- o ontluchten

Airco-installatie/ventilatiesystemen

- o periodiek laten nakijken
- o filter reinigen en koelvloeistof bijvullen of vervangen

3.3.3. Rookmelders/branddetectiesysteem/ beveiligingssysteem

- o batterijen rookmelders vervangen
- o brandblusapparaten periodiek laten nakijken
- o beveiligingssysteem periodiek laten nakijken

3.3.4. Leidingen

Waterleidingen

- o voorkomen dat waterleidingen bevroren

Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot)

- o voorkomen dat ze verstopen

3.4. Sanitair

Bad/douche/lavabo(meubel)

- o kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- o lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
- o ontbrekende silicone tussen bad/douche/ lavabo en de muur vervangen

Toilet

- o bij lekkend toilet: vlotter vervangen, tenzij die niet toegankelijk is
- o trekkoord en hendel vervangen
- o scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven
- o ontbrekende silicone tussen toilet en muur of vloer vervangen
- o voorkomen dat het toilet verstopt

3.5. Keuken

Gootsteen

- kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- voorkomen dat gootsteen verstopt
- lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
- ontbrekende silicone tussen gootsteen en de muur vervangen

Fornuis

- gasdarm van het fornuis vervangen bij vervaldatum als het fornuis geplaatst is door de huurder

Dampkap

- filter en lampen vervangen

3.6. Ongedierte

- ongedierte bestrijden, tenzij het al aanwezig was bij de aanvang van de huur

Jvq