



**TRANS-IMMO**  
Kortrijksesteenweg 345  
9000 Gent  
BIV 503 923

**VERKOOP-VERHUUR-BEHEER**  
Tel: 09/221 11. 06  
info@trans-immo.be  
www.trans-immo.be

---

## HUUROVEREENKOMST VOOR EEN APPARTEMENT

### Bestemd als hoofdverblijfplaats

#### TUSSEN

De verhuurder

**TRANS-IMMO BEHEER BY WOLFF BV** vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer Steve Aerens en met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 345, ondernemingsnummer 0768.955.721, RPR Gent, in haar hoedanigheid van vastgoedmakelaar-rentmeester optredend voor **mevrouw Gillis Annie**.  
Tel: 09/221 11 06 e-mail: info@trans-immo.be

#### EN

De huurders

De heer **VERNOOIJIS Sam**, wonende te Nederland, 1111BZ Diemen, Burg Bickerstraat 37 en geboren te Utrecht op 19/11/1992.  
Gsm: +31 647 03 92 95 E-mail: samvernooys@gmail.com

en

Mevrouw **DE BRUYN Michèle Maxine**, wonende te 9000 Gent, Patijntjestraat 2 en geboren te Amsterdam op 20/03/1991.  
Gsm: +31 654 35 77 46 E-mail: debruyn.mm@gmail.com

#### WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

### BIJZONDERE BEPALINGEN

#### **1 VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST**

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt:  
in een gebouw gelegen te **9000 Gent, Roeispaanstraat 37**

- een appartement op de derde verdieping,
- een autobox op het gelijkvloers,

---

Frm-1.08.HctRev8-20190408/VDA/NJ/

BTW BE 0768.955.721  
RPR Gent  
NV AXA Belgium – polis: 730.390.160

KBC derdenrekening  
IBAN: BE61 7370 5908 9817  
BIC: KRED BE BB

bestaande uit: een inkomhal, een leefruimte, een keuken met kookplaat, oven en dampkap, twee slaapkamers, een berging met de nodige aansluitingen en een badkamer met douche, lavabo en toilet.

goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en zich ertoe verbindt het als een goede huisvader te gebruiken.

## **2 BESTEMMING**

Het eigendom wordt verhuurd als woongelegenheid en is bestemd als hoofdverblijfplaats voor de huurders.

Het is de huurder verboden een deel van het verhuurde goed te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Indien de huurder desondanks het goed bestemt voor professionele activiteiten, zal hij de huur en bijkomende uitgaven (water, gas, elektriciteit) niet in mindering mogen brengen van zijn belastbare inkomsten. Desgevallend zal hij alle supplementaire belastingen dienen te dragen die ten laste van de eigenaar zouden vallen, ook indien deze slechts na het vertrek van de huurder opeisbaar worden. De clause "voor slot van alle rekening" zal deze hypothese niet dekken.

De bestemming kan enkel gewijzigd worden mits voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

## **3 DUUR**

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een duur van **drie jaar** die ingaat op **1 juli 2025** om te eindigen op **30 juni 2028**.

Indien er geen opzeg wordt betekend tenminste 3 maanden vóór het verstrijken van de einddatum of indien de huurder de woning blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van 9 jaar vanaf de datum van de inwerkingtreding.

2

Een geldige opzegging wordt gegeven per aangetekend schrijven aan de andere partij en gaat in de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

## **4 VERVROEGDE BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST**

De huurder kan de overeenkomst vervroegd beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het 1e, 2e of 3e jaar zal de huurder een forfaitaire vergoeding van respectievelijk anderhalve, één of een halve maand huur verschuldigd zijn.

Een geldige opzegging wordt gegeven per aangetekend schrijven aan de andere partij en gaat in de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

Wanneer de verhuurder gebruik maakt van zijn recht op vervroegde beëindiging, kan de huurder een tegenopzeg geven van één maand, zonder schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste drie jaar van zijn contract.

## **5 OPZEGGING IN HET NADEEL VAN EEN VAN DE PARTIJEN**

In geval van opzegging van de onderhavige overeenkomst door de schuld van één van de partijen, moet deze laatste een verbrekingsvergoeding betalen aan de andere, die overeenstemt met drie maanden huur.

## **6 HUURPRIJS**

Onderhavige verhuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de maandelijkse huurprijs van **€ 875** op voorhand betaalbaar voor de eerste van de betrokken maand.

Behoudens andersluidende instructies van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekeningnummer:

- **IBAN: BE61 7370 5908 9817**
- **BIC: KRED BE BB**

op naam van de verhuurder met als referte het adres van het gehuurde pand. De huurder zal een bestendige opdracht geven aan de bank.

## **7 VERBRUIK EN KOSTEN**

Vallen ten laste van de huurder:

- De kosten die voortvloeien uit het privé-verbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming, alsook het abonnement op deze diensten;
- De telefoon- en internetkosten, alsook het abonnement op deze dienst;
- De kosten, taksen, belastingen, abonnementen met betrekking tot radio, televisie of teledistributie;
- ...
- zijn aandeel in de algemene kosten van het gebouw:
  - o het verbruik van water, elektriciteit, gas en brandstof met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimten;
  - o de onderhouds- en beheerskosten van de gemeenschappelijke ruimten (de huur van de gemeenschappelijke meters, onderhoudsmateriaal, onderhoud van verlichting en andere apparatuur, de vergoeding van de rentmeester, daarin begrepen de septische put en de ontvetters,...)

3

---

Voor het verbruik van elektriciteit, gas en water zijn er aparte tellers. De huurder betaalt het verbruik rechtstreeks aan de energieleverancier. De kosten van telecommunicatie zijn ten laste van de huurder.

Geen verhaal, in welke zin ook, zal tegen de verhuurder kunnen worden uitgeoefend in geval van plots of toevallig uitvallen van de verwarming, van de water-, gas- of elektriciteitsbedeling of van andere technische installaties ten dienste van het gebouw, waardoor de huurder ervan afziet om schadevergoeding of huurvermindering te eisen van de verhuurder, behalve in geval van grove nalatigheid of fout van de verhuurder.

## **8 VERTRAGING IN BETALING**

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat op de vervaldag niet betaald is, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling, aan de verhuurder een intrest op van 1% per maand vanaf de vervaldag en zal verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10% van de huurprijs wegens administratie- en inningskosten.

De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een ganse maand aangerekend.

Bij niet-betaling van de verschuldigde huurgelden en/of provisies, forfaits, afrekeningen m.b.t. de gemeenschappelijke lasten, zal de verhuurder een kosteloze ingebrekestelling versturen in de vorm van een 1<sup>ste</sup> herinnering.

Indien er geen (volledige) betaling van de verschuldigde huurgelden en/of provisies, forfaits, afrekeningen m.b.t. de gemeenschappelijke lasten volgt binnen veertien kalenderdagen na voormelde ingebrekestelling (waarbij deze termijn een aanvang neemt op de derde werkdag na de verzending, dan wel de eerste dag na de verzending ingeval van een elektronische ingebrekestelling), dan is de huurder verschuldigd:

1/ een verwijlinterest tegen de referentie-interestvoet vermeerderd met acht procentpunten zoals bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties, berekend op de nog te betalen som, alsook

2/ een forfaitaire vergoeding die als volgt wordt begroot:

\*20 € als het verschuldigd saldo lager dan of gelijk aan 150 € is,

\*30 € vermeerderd met 10% van het verschuldigde bedrag op de schijf tussen 150,01 en 500 € als het verschuldigde saldo tussen 150,01 en 500 € is,

\*65€ vermeerderd met 5 % van het verschuldigde bedrag op de schijf boven 500 € met een maximum van 2.000 € als het verschuldigde saldo hoger dan 500 € is.

## **9 INDEXERING**

De huurprijs zal jaarlijks aangepast worden aan het cijfer van de gezondheidsindex volgens de voorwaarden vermeld in artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9/11/2018 en dit volgens de formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

4

De basishuurprijs is deze vermeld in artikel 6.

De basisindex is deze van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst in werking treedt.

De nieuwe index zal deze zijn van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

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

## **10 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 proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt: basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer gezondheid van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer gezondheid van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode.

## **11 WAARBORG**

Voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen zal de huurder een waarborg stellen ten gunste van de verhuurder.

Deze dient gesteld te worden alvorens de sleutels overhandigd worden en alvorens de overeenkomst in werking treedt.

De huurwaarborg zal overeenstemmen met drie maanden huur.

De huurder kan voldoen aan deze verplichting door deze geldsom (€ **2.625**) in eenmaal te storten op een geblokkeerde rekening geopend op zijn naam bij een financiële instelling van zijn keuze.

De interesten van dit aldus geplaatste bedrag worden in zijn voordeel gekapitaliseerd.

Het bedrag van de waarborg zal, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, aan de huurder terugbetaald worden wanneer deze het gehuurde goed verlaat en nadat de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de huurder zal zijn vastgesteld door de verhuurder. In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of lasten.

Het bedrag dat overeenstemt met de aldus gevestigde waarborgsom zal vrijgegeven worden mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord van de partijen hetzij een kopie van een rechterlijke beslissing.

## **12 PLAATSBSCHRIJVING**

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. Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet.

Conform artikel 9 § 1 van het decreet van 9 november 2018 met betrekking tot de woninghuur zijn partijen verplicht om bij intrede een gedetailleerde plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening op te stellen vooraleer het pand door de huurder wordt betrokken of

gedurende de eerste maand van verhuring. Conform artikel 39 § 2 met betrekking tot de woninghuur wordt, als een van de partijen daarom verzoekt, door de partijen op het einde van de huur een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning opgesteld.

Partijen komen overeen dat, vóór het intrekken van de huurder, een omstandige plaatsbeschrijving op gemene kosten zal opgemaakt worden. Zij duiden in gemeen overleg, PB Plus, expert, aan voor deze opdracht. De kosten voor de huurder bedragen **€ 290.40 BTW inclusief**.

Bij vertrek zal de controle gebeuren door Trans-Immo By Wolff bv nadat de huurder de plaatsen volledig ontruimd en geïnspecteerd heeft.

De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en moet ook geregistreerd worden.

### **13 ROOKMELDERS**

Er is 1 rookdetectors geïnstalleerd in het goed overeenkomstig de gewestelijke reglementering. Het is de huurder verboden om deze detector te beschadigen of te verplaatsen zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

Deze detector is voorzien van een niet-vervangbare batterij, werden geïnstalleerd op 10/05/2025 en moeten na 10 jaar vervangen worden.

Er is ook een CO-melder geïnstalleerd, deze is voorzien van een batterij dus de huurder moet deze vervangen wanneer nodig.

De huurder verbindt zich ertoe de rookmelder regelmatig te testen en de verhuurder per post aangetekende brief te verwittigen wanneer deze slecht functioneert.

6

### **14 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN TEN LASTE VAN DE HUURDER**

De huurder verbindt zich ertoe om het verhuurde pand goed te onderhouden en het bij het einde van de huur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving, behoudens overmacht of ouderdom.

De algemene verplichtingen van de huurder zijn:

- De huurder dient in te staan voor de huurdersherstellingen, het toezicht en het klein onderhoud van het gehuurde goed en alles wat de privatieve delen garneert en stoffeert. Voor een niet-limitatieve lijst van deze huurdersherstellingen, opgesteld door de Vlaamse regering, verwijzen we naar: <https://www.woninghuur.vlaanderen/lijst-kleine-herstellingen-0>. Onder deze huurdersherstellingen verstaan we 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;
- Het pand als een goede huisvader gebruiken en zich op redelijke en vooruitziende wijze gedragen;
- Herstellingen die nodig zijn omdat de huurder zijn meldingsplicht niet is nagekomen (tenzij die kan aantonen dat de verhuurder toch op de hoogte was van de nodige herstellingen en ze niet heeft gedaan).

In het bijzonder vermelden we dat de huurder met name (voor zover van toepassing), zonder dat deze opsomming beperkend is:

- tweejaarlijks, alsmede bij het einde van de huurovereenkomst, op zijn kosten de apparatuur voor centrale verwarming en de boiler zal laten nazien en onderhouden door een vakman en de verhuurder hiervan, op dienst eerste verzoek, een attest zal bezorgen. Hetzelfde geldt voor het vegen van de schouwen.
- tijdig de septische put zal ledigen, dit zal om de twee jaar gebeuren onder toezicht van de Trans-Immo By Wolff bv maar de kosten hiervan zijn voor de huurder;
- binnen en buiten, de gebarsten of gebroken ruiten en spiegels zal laten vervangen;
- alle apparaten en leidingen van de water-, gas- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de bel, telefoon, parlofoon, videofoon, enz. zal onderhouden;
- de leidingen en installaties zal beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de leidingen en riolering niet verstopt raken;
- toestellen en installaties die een geregelde ontkalking behoeven, door de huurder op een regelmatige wijze ontkalkt zullen worden;
- erover zal waken dat het goed in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en dat het schilderwerk indien nodig afgewassen wordt;
- er zich toe verbindt om het binnenschilderwerk in goede staat te onderhouden en het gehuurde goed enkel te schilderen in neutrale kleuren. Wanneer dit toch zou gebeuren, machtigt de huurder bij deze de verhuurder uitdrukkelijk om de het gehuurde goed op volledige kosten van de huurder te (laten) herschilderen. De huurder verklaart te weten dat deze voorwaarde voor de verhuurder essentieel is zonder dewelke de verhuurder de onderhavige overeenkomst nimmer zou hebben gesloten. Het is de huurder verboden om het goed te behangen, behoudens een andersluidende uitdrukkelijke afspraak met de verhuurder.
- hij het onkruid voor zijn eigen garage op regelmatige basis zal wieden.
- ...

Indien de huurder nalaat de hiervoor beschreven onderhoudsverplichtingen te vervullen, zal de verhuurder het recht hebben de nodige werken te laten uitvoeren op kosten van de huurder, die de volledige verantwoordelijkheid zal dragen voor ongevallen ingevolge slecht gebruik of onderhoud van bedoelde zaken.

Werken die normaal ten laste van de verhuurder zijn, maar die veroorzaakt werden door de huurder of een persoon waarvoor hij verantwoordelijke is, vallen ook ten laste van de huurder. 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 eerdergenoemde herstellingen ten laste van de huurder.

Indien de uitvoering van grote herstellingen nodig is, zal de huurder de verhuurder daarvan onmiddellijk op de hoogte brengen. Hij zal deze werken moeten toelaten zonder enige vergoeding, zelfs indien de werken langer dan dertig dagen duren en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving. In geen geval zal de huurder op eigen initiatief werken of herstellingen mogen (laten) uitvoeren die aan de verhuurder zijn opgelegd en die niet van absoluut dringende aard zijn.

De huurder die zijn sleutels verliest zal op zijn kosten instaan voor de vervanging van de overeenstemmende sloten met zoveel sleutels als vereist.

#### **15 VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED**

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het schriftelijk akkoord van de verhuurder. Deze werken moeten volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd en zijn voor rekening en voor risico van de huurder.

Behoudens andersluidende overeenkomst, opgenomen in een schriftelijke en voorafgaande toelating, zullen de werken zonder vergoeding ten bate van de verhuurder verworven blijven. Desgevallend kan hij eisen dat het pand in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld.

De huurder mag geen buiten-antenne plaatsen zonder het schriftelijk akkoord van de verhuurder.

#### **16 BELASTINGEN**

Alle belastingen en taksen van elk openbaar bestuur, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, zullen ten laste zijn van de huurder in verhouding tot zijn huur en de duur van zijn bewoning.

#### **17 VERHAAL**

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.

---

8

#### **18 AANSPRAKELIJKHEID HUURDER TOV HUISGENOTEN EN ONDERHUURDERS**

De huurder is ten aanzien van de verhuurder aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

#### **19 VERZEKERINGEN**

Gedurende de hele huurtermijn zal de huurder zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden verzekeren voor de volledige waarde van het gehuurde goed, onder meer wat betreft de risico's van de burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm-, hagel- en waterschade en blikseminslag, met inbegrip van opruimings-, afbraak-, reddings- en behoudskosten, evenals de afstand van verhaal op de verhuurder.

Gedurende de hele huurtermijn zal de huurder zijn huuraansprakelijkheid voor zijn meubilair en al de zich in het gehuurde pand bevindende goederen degelijk moeten verzekeren met afstand van verhaal ten aanzien van de verhuurder en zijn burelen.

Dit bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij.

Op verzoek van de verhuurder zal de huurder van deze verzekering het bewijs leveren evenals van de betaling van de laatste vervallen premie. Hij zal de polis niet mogen opzeggen zonder de verhuurder ervan te verwittigen.

## **20 DIEREN**

De huurder mag enkel huisdieren houden mits het schriftelijk akkoord van de verhuurder en op voorwaarde dat ze noch direct, noch indirect enige schade veroorzaken. Bij niet-naleving van deze verplichtingen zal de toestemming kunnen ingetrokken worden.

## **21 ONTEIGENING**

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder hiervan verwittigen. Deze laatste zal geen enkele schadevergoeding mogen eisen van de verhuurder. Hij zal zijn rechten enkel kunnen doen gelden tegenover de onteigenaar en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomend aan de verhuurder zou verminderen.

## **22 OPENBARE VERKOPING**

Het is de huurder verboden, om welke reden ook, in of voor het gehuurde goed over te gaan tot publieke verkoping van meubelen, koopwaar, enz...

## **23 AANPLAKKING - BEZOEK**

Gedurende de ganse opzeggingstermijn alsook bij tekoopstelling van het gehuurde goed, zal de huurder, tot op de dag van zijn vertrek, het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten toestaan. Hij zal ook de vrije en volledige bezichtiging dienen toe te staan aan de geïnteresseerden, tweemaal in de week, gedurende drie opeenvolgende uren, vast te stellen in gemeen overleg. Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de huurder mogen bezichtigen.

## **24 OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERVERHURING**

Het is de huurder verboden om geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of de huur over te dragen.

9

---

## **25 HOOFDELIJKHEID**

De verplichtingen van onderhavige huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurders, hun erfgenamen of rechthebbenden, ten welke titel ook.

## **26 ECHTGENOTEN EN WETTELIJKE SAMENWONERS**

De echtgenoot of wettelijke samenwoner is van rechtswege huurder, ongeacht of de huurovereenkomst voor of na het aangaan van het huwelijk of de wettelijke samenwoning is gesloten. De huurder deelt de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner mee aan de verhuurder.

De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

In geval van beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning bepalen de huurders onderling wie de huurovereenkomst voortzet. De huurders delen de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner die de huurovereenkomst voortzet en het tijdstip daarvan, onverwijld mee aan de verhuurder. Als de huurders geen overeenstemming bereiken, bepaalt de rechter op verzoek van een van hen wie de huurovereenkomst kan voortzetten en het tijdstip waarop de andere echtgenoot of wettelijke samenwoner geen huurder meer is. Als de huurovereenkomst bij aanvang door beide huurders

werd ondertekend, kan de verhuurder de huurder gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

## **27 FEITELIJKE SAMENWONING**

De huurder of de huurders en een andere persoon die in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft, kunnen op gezamenlijk verzoek aan de verhuurder vragen ermee in te stemmen dat die andere persoon ook huurder wordt. Als de verhuurder daar niet binnen drie maanden mee heeft ingestemd, kunnen de huurder of de huurders en die andere persoon, de rechter gezamenlijk verzoeken dat die andere persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.

De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:

1° als die persoon niet gedurende ten minste één jaar in het goed zijn hoofdverblijfplaats heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;

2° als, mede gelet op wat is vastgesteld over de gemeenschappelijke huishouding en de tijdsduur daarvan, de vordering kennelijk alleen de strekking heeft die persoon op korte termijn de positie van huurder te verschaffen;

3° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;

4° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, zou worden overschreden.

De huurders zijn tegenover de verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor de uitvoering van de verplichtingen van de huurovereenkomst, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. De huurders oefenen samen de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

Een huurder kan de huurovereenkomst opzeggen ten persoonlijke titel onder de voorwaarden, vermeld in deze titel. De vergoeding, vermeld in artikel 20, §1, tweede lid, en 21, §2, tweede lid, is niet verschuldigd. De huurder, vermeld in het eerste lid, kan een nieuwe huurder voorstellen aan de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders. Als de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders daar niet binnen drie maanden mee hebben ingestemd, kan de huurder, vermeld in het eerste lid, de rechter verzoeken dat die persoon met ingang van een in de uitspraak te bepalen tijdstip huurder wordt.

De rechter wijst de vordering tot aanvaarding van een persoon als huurder alleen af:

1° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;

2° als de overblijvende huurder of huurders uitdrukkelijk te kennen geven die persoon niet te kunnen aanvaarden;

3° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 5, §1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, zou worden overschreden. Na aanvaarding door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing waarin een nieuwe huurder wordt aanvaard, is de huurder, vermeld in het eerste lid, na het verstrijken van de opzeggingstermijn niet langer gehouden tot het nakomen van de huurdersverplichtingen.

Als geen nieuwe huurder wordt voorgesteld of geen nieuwe huurder wordt aanvaard door de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders of na een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder de huurder, vermeld in het eerste lid, gedurende zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs.

---

## **28 OVERLIJDEN VAN DE HUURDER/VERHUURDER**

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.

## **29 WOONSTKEUZE**

Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart de huurder woonst te kiezen in het gehuurde goed, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst en dit zelfs indien de huurder in werkelijkheid elders gedomicilieerd is. Aan het einde van de huurovereenkomst is hij ertoe gehouden om zijn adreswijziging aan de verhuurder te betekenen. Bij ontstentenis kan elke betekening van de verhuurder verder op het adres van het verhuurde goed worden gedaan.

De eventuele borg verklaart woonst te kiezen op het adres vermeld op de eerste bladzijde van huidige huurovereenkomst, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien. Dit voor zover ze de verhuurder niet per aangetekende brief op de hoogte brengen van een adreswijziging.

11

Met betrekking tot de verhuurder wordt zijn woonstkeuze vermeld op de eerste bladzijde van huidige huurovereenkomst.

## **30 REGISTRATIE**

De registratie van onderhavige huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving is verplicht en dient te gebeuren door de verhuurder binnen de twee maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Na de periode van twee maanden waarover de verhuurder beschikt om de huurovereenkomst te laten registeren 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.

## **31 ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer **20250507-0003595068** opgesteld door meneer **Matheus Rocha Torres** op **7/05/2025** met als berekend energieverbruik: **235 kWh/m<sup>2</sup> - C**.

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 huurder bevestigt dat het energieprestatiecertificaat 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 energieprestatiecertificaat levert.

### **32 WATERTOETS**

De verhuurder verklaart dat het eigendom niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, noch in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied, noch in een risicozone voor overstromingen.

De huurder aanvaardt deze informatie en ontslaat de verhuurder van elke aansprakelijkheid in dit verband.

### **33 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.

12

---

### **34 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 bewoonbaarheid, de aard van de dwingende regel, de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosten van registratie, het belang van de plaatsbeschrijving, de duur ....

De huurder verklaart hiervan te zijn ingelicht en er kennis van genomen te hebben.

### **35 BIJZONDERE BEPALINGEN**

- De huurder onderhoudt zijn deel van de trapzaal, nl. de trap van het tweede naar het derde verdiep en de overloop van het derde verdiep,
- De huurder verbindt er zich toe om niets te plaatsen in de gemeenschappelijke delen,
- De huurder verbindt er zich toe om geen lawaai te maken dat de overige bewoners kan storen,
- Er mogen geen fietsen of andere voorwerpen in de traphal geplaatst worden,
- De doorrit naar de garages moet ten allen tijde vrij zijn,

- De huurder verbindt er zich toe het onkruid te wieden voor de eigen garage,

### **36 BIJLAGEN**

De huurder erkent volgende bijlage te hebben ontvangen:

1. EPC

Opgemaakt te Gent op **30 juni 2025** in evenveel exemplaren als er partijen zijn, plus één exemplaar bestemd voor de registratie. Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

*(Handtekening der partijen, telkens voorafgegaan door de woorden "gelezen en goedgekeurd")*

De huurders

De verhuurder