

HUUROVEREENKOMST

Voor een appartement als hoofdverblijfplaats

Tussen de ondergetekenden :

A. [Redacted]
[Redacted]

Hierna genoemd de verhuurder,

en

B. [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

(Huurder verklaart uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van zijn
rijksregisternummer.)

Hierna genoemd de huurders,



Is overeengekomen wat volgt :

Samenvatting :

Pand gelegen te [Redacted]

Aanvangsdatum van huurovereenkomst : [Redacted]

De totale huurprijs, kosten inbegrepen, bedraagt maandelijks [Redacted]

De huurwaarborg bedraagt [Redacted]

Artikel 1 : Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een appartement van het gebouw, gelegen te 2300 Turnhout, Korte Gasthuisstraat 16, 2de verdieping. De huurder verklaart het bezocht te hebben en er geen verdere beschrijving van te verlangen.

Artikel 2 : Bestemming

Deze huurovereenkomst heeft betrekking op een appartement, dat de huurder als hoofdverblijfplaats zal gebruiken. Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart de huurder woonst te kiezen in het gehuurde goed, zowel voor de duur van de verhuur als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, en dit zelfs indien de huurder in werkelijkheid elders gedomicilieerd is.

Het gehuurde goed is uitsluitend bestemd voor private bewoning. De verhuurder staat niet toe dat (een deel van) het goed wordt aangewend voor de uitoefening van een beroepsactiviteit door de huurder. Deze activiteit kan geen activiteit zijn die onder het toepassingsgebied van de wet op de handelshuurovereenkomsten valt. De huurder mag de huurgelden fiscaal niet als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen. De huurder draagt alleen, ter ontlasting van de verhuurder, de eventuele fiscale gevolgen van de uitoefening van een beroepsactiviteit die krachtens deze overeenkomst verboden is. De bestemming van het gehuurde goed mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder en de betrokken overheid. Alle kosten die de verhuurder kan oplopen als gevolg van een inbreuk van de huurder op het voorgaande worden aan de huurder aangerekend en op hem afgewenteld.

Artikel 3 : Duur van het contract

1. De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van 1 jaar (behalve indien expliciet anders vermeld in deze overeenkomst). De huur gaat in op 16 juni 2025. en eindigt op 15 juni 2026 of mits een opzegging door een van de partijen bij aangetekende brief minstens 3 maanden voor de vervaldag.
2. Bij gebreke aan een opzegging van 3 maanden bij aangetekende brief tegen het einde van deze jaarlijkse verlenging wordt het contract steeds verder met 1 jaar verlengd.
3. Indien de huurtijd drie jaar of langer is, kan de huurder steeds een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een opzegging bij aangetekende brief van 3 maanden. Wanneer het huurcontract beëindigd wordt tijdens het eerste, tweede of derde jaar, dan is de huurder een vergoeding verschuldigd van respectievelijk 3, 2 of 1 maand huur.
4. De verhuurder mag steeds een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een opzegging bij aangetekende brief van 6 maanden om het goed persoonlijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgeno(o)t(e), door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgeno(o)t(e) tot in de derde graad, overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
5. De verhuurder heeft de mogelijkheid het huurcontract te beëindigen tegen de eerste of tweede driejarige periode mits een opzegging bij aangetekende brief van 6 maanden en mits een betaling van een vergoeding van 9 maanden wanneer het contract beëindigd wordt tegen de eerste driejarige periode en mits betaling van een vergoeding van 6 maanden wanneer het contract beëindigd wordt tegen het einde van de tweede driejarige periode.

6. De verhuurder heeft de mogelijkheid het huurcontract te beëindigen mits opzegging bij een aangetekende brief van 1 maand bij niet betaling van de huurprijs en/of wangedrag van de huurder.
7. De huurovereenkomst van negen jaar komt niet automatisch tot een einde, deze eindigt slechts als ofwel de verhuurder minstens zes maanden voor de vervaldag een opzegging heeft betekend ofwel de huurder een opzegging van minstens drie maanden heeft betekend. Indien geen opzegging werd betekend, wordt de huurovereenkomst verlengd voor een periode van drie jaar.
8. In alle gevallen waarin een opzegging ten allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens dewelke de opzegging wordt gedaan.

Artikel 4 : Huurprijs

De huurprijs bedraagt € [redacted] per maand en is vooraf te betalen minimum drie werkdagen voor de aanvang van de volgende 'huurmaand' en behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder zal de huurprijs betaald worden door storting of overschrijving van het bedrag op rekeningnummer [redacted] bij [redacted] van de verhuurder.

De betaling moet voor de eerste werkdag van de maand of periode waarop hij betrekking heeft gestort zijn op de rekening van de verhuurder. 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 inningkosten. De interest wordt volledig aangerekend voor elke begonnen maand.

Indien de appartement wordt gehuurd door twee personen zijn beide huurders hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de betaling van de huurprijs.

Artikel 5 : Indexering

De hoger bedongen huurprijs is gekoppeld aan de "gezondheidsindex" en zal aangepast worden volgens de gebruikelijke formule :

$$\text{Aangepaste huurprijs} = \frac{\text{Basis huurprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{Basis indexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs vermeld in artikel 4 van deze overeenkomst.

Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs.

Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van de maand die de ondertekening van deze huurovereenkomst voorafgaat. Het basisindexcijfer bedraagt 134.77

De aanpassing van de huurprijs gebeurt ten vroegste jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van 3 maanden.

Artikel 6 : Herziening van de huurprijs (indien periode langer dan 3 jaar)

Tussen de negende en de zesde maand voor het verstrijken van de eerste of tweede driejaarlijkse periode kunnen de huurder en verhuurder overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Wanneer huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode aan de vrederechter een herziening van de huurprijs te vragen.

- De verhuurder of de huurder wanneer zij aantonen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20% hoger of lager is dan op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.
- De verhuurder wanneer hij aantoont dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met ten minste 10% van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen.

Artikel 7 : Huurwaarborg

Geldsom. De huurder zal voor de ingebruikneming tot zekerheid van de goede en volledige uitvoering van alle verplichtingen van de huurder met inbegrip van de betaling van de huurprijs en de lasten, een waarborg stellen die bestaat uit een som geld ten bedrage van € 2 460. Deze waarborg zal in speciën gedeponeerd worden op een geïndividualiseerde rekening bij Belfius bank op naam van de huurder of de huurder stelt overeenkomstig de modaliteiten van artikel 10§1 van de Woninghuurwet aan de verhuurder een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een kredietinstelling van maximaal drie maanden huur ter handen, waarin deze laatste zich ertoe verbindt de in uitvoering van deze overeenkomst aan de verhuurder verschuldigde sommen te betalen op voorlegging van een akkoord tussen partijen of een rechterlijke beslissing.

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

Artikel 8 : Belastingen en taksen

Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke, federale overheden of andere openbare besturen, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, vallen ten laste van de huurder in verhouding tot zijn huur en de duur van zijn bewoning.

Artikel 9 : Plaatsbeschrijving

Het goed 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 woonbaarheid, zoals bepaald bij Koninklijk Besluit van 8 juli 1997, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 augustus 1997.

De huurder en verhuurder zullen samen een omstandige plaatsbeschrijving opmaken. Deze zal als zodanig deel uitmaken van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving bij de intrek moet binnen de maand worden opgemaakt. De plaatsbeschrijving bij het verlaten van de woning moet ten laatste zeven dagen na het einde van de huur.

De huurder erkent bij de ingenottreding een exemplaar te hebben ontvangen van de inventaris van de roerende goederen die te zijner beschikking worden gesteld. Hij zal de juistheid hiervan nagaan. Behoudens schriftelijke opmerkingen vanwege de huurder op de beschrijving van de goederen bij de ingenottreding of uiterlijk vier dagen nadien zal de inventaris beschouwd worden als juist en volledig en de meubelen als zijnde in goede staat. Beide partijen zullen elk een exemplaar van deze plaatsbeschrijving bijhouden.

De verhuurder maakt een aantal foto's van de betrokken appartement, voor de verhuurder zijn intrek neemt. Deze foto's zullen bij de plaatsbeschrijving worden gevoegd en deel uitmaken van de plaatsbeschrijving.

Artikel 10 : Onderhoud en herstellingen

De huurder verbindt zich ertoe het verhuurde pand goed te onderhouden en het bij het einde van de huur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving. De huurder verbindt zich ertoe alle herstellingen aan zijn privaat deel die krachtens de wet of de gebruiken ten laste van de huurder zijn te zullen uitvoeren. Hij zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij veroorzaakt werden door zijn eigen fout of door de fout van een persoon, dier of zaak waarvoor hij moet instaan.

Hij zal binnen en buiten de gebarsten of gebroken ruiten en spiegels laten vervangen welke ook de oorzaak van de schade zij, zelfs in geval van overmacht.

Hij zal zowel binnen als buiten de schade herstellen aan de privaat delen en de portaaldeur, welke veroorzaakt is bij inbraak, poging tot inbraak of vandalisme.

Hij zal de luiken in goede staat onderhouden, evenals alle apparaten en leidingen van de water-, gas- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de bel, de telefoon, parlofoon, enz. De huurder zal erover waken dat de appartement in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en dat het schilderwerk indien nodig afgewassen wordt. 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.

Op straffe van schadevergoeding zal de huurder de verhuurder onverwijld verwittigen bij aangetekende brief van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is. Bovendien zal de huurder de verhuurder en/of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren. Zelfs als de herstellingswerken uitgevoerd door de verhuurder meer dan veertig dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding voor de huurder.

De huurder verbindt zich ertoe het gehuurde 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 houdende heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, of enige andere wetgeving die belastingen 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.

Het is verboden om zonder toestemming gaten in de muren te boren om eender welk object op te hangen. Indien de huurder besluit om het appartement (opnieuw) te (laten) schilderen, zullen deze werken gebeuren volgens de regels van de kunst en zal de keuze van de kleuren gebeuren in overeenkomst met de verhuurder. Na het einde van de huurovereenkomst zal de huurder het appartement in perfecte staat terug opleveren.

Artikel 11 : Onderverhuring

Het is de huurder verboden de huur over te dragen zonder voorafgaande en geschreven toelating van de verhuurder. In geen geval zal de huurder zich kunnen beroepen op stilzwijgende toestemming. Het is de huurder verboden het goed gedeeltelijk onder te verhuren zonder voorafgaande en geschreven toestemming van de verhuurder. De duur van de onderhuur zal nooit de duur van de hoofdhuur overschrijden.

Artikel 12 : Nutsvoorzieningen

Het verbruik van telefoon en dergelijke meer evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen zoals abonnement, plaatsing, afsluiting of vervanging bij opneming van de standen, zijn ten laste van de huurder.

Artikel 13 : Gemene lasten van het gebouw

De gemene huurlasten omvatten alle kosten van verbruik en onderhoud betreffende het gebouw en met name (zonder dat deze opsomming beperkend is) : de huur van de gemeenschappelijke meters, het gemeenschappelijk verbruik van water, elektriciteit, gas en brandstof, het onderhoudsmateriaal, de kosten van onderhoud en verzekering, de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, van verlichting en andere apparatuur, de vergoeding van de syndicus, de lonen, verzekering en sociale lasten van de conciërge en het personeel dat gelast is met het onderhoud van de gemene delen, daarin begrepen de septische putten en de ontvetters.

Indien de schoonmaak van de gemene delen niet uitgevoerd wordt door een conciërge of daarmee gelast personeel, zal de huurder, in overleg met zijn (over)buren, de overloop van zijn verdieping onderhouden evenals de trap tussen deze en lager gelegen verdieping (op het gelijkvloers : de inkom en de stoep). Bij gebreke van overeenstemming of, indien één van de bewoners bezwaar maakt, verbindt de huurder er zich nu reeds toe zijn deel te betalen in de kosten voor schoonmaak die de verhuurder zou laten uitvoeren.

De herstellingen aan gemene delen welke noodzakelijk zijn ingevolge een inbraak, poging tot inbraak of vandalisme vallen ten laste van de huurder, naar rato van het aandeel dat aan het gehuurde goed is toegewezen.

Er worden momenteel geen gemene huurkosten aangerekend bij de start van de overeenkomst.

Artikel 14 : Brandverzekering

Het staat de huurder vrij de inboedel van de betrokken appartement te verzekeren bij dezelfde verzekeringsmaatschappij of een maatschappij naar eigen keuze, maar dit is wel aanbevolen.

Artikel 15 : Verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken

De huurder mag geen veranderingen aanbrengen aan het goed zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de vrederechter.

Als de huurder het goed toch wijzigt, zonder deze toelating te hebben bekomen, mag de verhuurder bij het einde van de huur hetzij het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de huurder tenzij van deze laatste eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op eigen kosten. Zijn er veranderingen uitgevoerd met toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij moet hiervoor geen vergoeding betalen.

Artikel 16 : Aanplakking – bezoek

Bij het einde van de huurovereenkomst of in geval van verkoop van het gehuurde goed zal de huurder toelaten dat plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of gedurende drie maanden die de verkoop voorafgaan zal de huurder toestaan dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders respectievelijk kandidaat-kopers en dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren in gemeen overleg te bepalen. Gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de huurder mogen bezichtigen.

Artikel 17 : Reglement van inwendige orde

De huurder bevestigt van de verhuurder een exemplaar van een geactualiseerde versie van het reglement van inwendige orde, dat werd opgenomen als bijlage 2 van deze huurovereenkomst, te hebben ontvangen en de bepalingen hiervan stipt na te leven. Dit geldt eveneens voor latere wijzigingen en aanvullingen aan het reglement van inwendige orde en andere beslissingen die hem overeenkomstig artikel 577.10 paragraaf 4.2 van het Burgerlijk Wetboek tegenstelbaar zijn. De huurder zal de verhuurder vrijwaren voor elke tekortkoming aan of overtreding van de bepalingen van de statuten of het reglement van inwendige orde.

De huurder ziet af van enig verhaal ten opzichte van de verhuurder met betrekking die zijn rechten zouden schenden. De huurder verklaart te weten en te aanvaarden dat hij deze documenten steeds kan raadplegen op de zetel van de vennootschap.

Artikel 18 : Huisdieren

Mede gelet op de Wooncode, de oppervlakte en de aard van het verhuurde pand en het gebruiksgenot van de andere huurders in het pand, komen partijen overeen dat het verboden is huisdieren te houden zelfs als deze geen schade of overlast bezorgen, tenzij mits schriftelijk akkoord van de eigenaar – verhuurder.

Artikel 19 : Sleutel

De huurder ontvangt twee sleutels van de gehuurde appartement en een sleutel van de voordeur van het pand. Indien de huurder een bijkomende sleutel wenst te ontvangen, zal hij hiervoor een borg van € 25 betalen. Bij verlies of diefstal van de sleutel zal de huurder een schadevergoeding van € 25 betalen om de kosten van het aanmaken van een nieuwe sleutel te vergoeden.

Artikel 20 : Onteigening

In geval van onteigening om reden van openbaar nut, verzaakt de huurder ieder verhaal tegen de verhuurder en zal zijn rechten slechts doen gelden tegenover de onteigenende overheid.

Artikel 21 : Hoofdelijkheid

De huurders en hun erfgenamen of rechthebbenden ten welke titel ook zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden met betrekking tot de uitvoering van de huurovereenkomst.

Indien het pand wordt gehuurd door meerdere personen, verbinden zij zich hoofdelijk tegenover de verhuurder voor alle verbintenissen die voortvloeien uit voorliggende huurovereenkomst.

Artikel 22 : Woonstkeuze – Burgerlijke stand

Zowel voor de duur van deze overeenkomst als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, kiest de huurder woonst in het gehuurde goed tenzij bij vertrek aan de verhuurder een nieuwe woonstkeuze die verplicht in België dient te zijn. Zodra de huurder huwt of (wettelijk) samenwoont en zijn partner mee de appartement betreft, zal de huurder dit via een aangetekend schrijven onmiddellijk melden aan de verhuurder.

Artikel 23 : Registratie

De verhuurder verbindt zich ertoe om de huurovereenkomst te laten registreren. De registratierechten, intresten en eventuele geldboeten wegens laattijdigheid zijn ten laste van de verhuurder, behalve indien de laattijdige registratie te wijten is aan daden gesteld door de huurder.

Artikel 24 : Bijzondere voorwaarden

De huurder zal het reglement van inwendige orde in acht nemen. Daarnaast kunnen in een aparte bijlage bijzondere voorwaarden worden opgenomen, afhankelijk van de aard, de omvang en de bestemming van de verhuurde appartement.

Artikel 25 : Financiële gegoedheid en stipte betaling

De verhuurder verklaart dat de financiële gegoedheid van de huurder en de stipte betaling van de maandelijkse huurprijs een essentiële voorwaarde is waarop deze huurovereenkomst werd gesloten. De huurder erkent het essentiële karakter van de regelmatige en stipte betaling van de maandelijkse huurprijs en verklaart uitdrukkelijk dat hij in de financiële toestand verkeert en zal verkeren en zo nodig tijdig de maatregelen neemt om tijdens de hele huurperiode deze betalingsverplichting na te komen.

Artikel 26 : Verbreking ten nadele van de huurder

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 de verbrekingsvergoeding voorzien in artikel 3 paragraaf 3, de kosten voor het opnieuw in staat stellen evenals het volledige ereloon van de expert (of experten) 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. 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 27 : Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

Deze huurovereenkomst wordt door Belgisch recht beheerst. Alle geschillen in verband met het voorwerp, de interpretatie en de uitvoering van deze overeenkomst zullen worden voorgelegd aan het Vredegerecht te Turnhout.

Artikel 28 : Vulgariserende bijlage

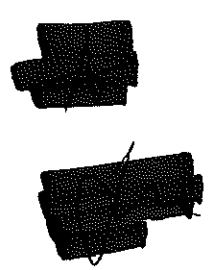
Conform art. 11 bis van de Woninghuurwet wordt in bijlage 1 het KB van 4 mei 2007 (Belgisch Staatsblad 21 mei 2007) met de bedoelde modeltekst toegevoegd.

Artikel 29 : EPC certificaat

Op 29 mei 2024 heeft Ecerty.be een EPC certificaat voor het appartement afgeleverd. De waarde bedraagt 171 kWh en is geldig tot 29 mei 2034.

Artikel 30 : Asbest attest

Op 12 mei 2025 heeft Energy Works Wils een asbest attest voor het appartement afgeleverd. Er zijn 0 asbestmaterialen, 0 beperkingen en 0 uitsluitingen vastgesteld.



1. Standaardbijlage bij woninghuurovereenkomsten in het Vlaams gewest

(KB van 4 mei 2007, in uitvoering van artikel 11 bis, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het burgerlijk wetboek)

I. Normen inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid die van toepassing zijn in het Vlaams Gewest

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Vlaamse Wooncode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Vlaamse Overheid.

De Vlaamse Wooncode stelt dat een woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten:

- 1) de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2) de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
- 3) de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
- 4) de verlichtings- en verluchttingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchttingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- 6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
- 7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buitenen binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8) de toegankelijkheid.

De woning moet bovendien voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en de omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting.

II. Federale wetgeving inzake woninghuur

Dit hoofdstuk bevat een uitleg omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst.

1) Voorafgaande opmerking :

onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel Een verplichtende regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn. Een aanvullende regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een verplichte formaliteit die door de verhuurder dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst - evenals de plaatsbeschrijving - in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het registratiekantoor van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek « Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie ».

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de twee maand volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt - indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat - bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

- a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen In alle gevallen waarin de opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.
- b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor :

- . een mondelinge huurovereenkomst;
 - . een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
 - . een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.
- Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervaldag. Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken. De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de uitvoering van bepaalde werken. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consuleerbaar op de website van deze dienst).

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een vergoeding van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder.

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag op elk ogenblik vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een opzegging van 3 maand betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een tegenopzeg geven van 1 maand, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van niet meer dan 3 jaar. Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4), b.

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden op het einde van elke driejarige periode. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn : tussen de 9de en 6de maand die het einde van de driejarige periode voorafgaat. Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen :

- 1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;
- 2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is steeds toegelaten bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch : de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag.

De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure « De Huurwet », uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de onroerende voorheffing dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald. De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven. Indien de kosten en lasten forfaitair werden vastgesteld (bijvoorbeeld : vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten. Indien de kosten en lasten niet forfaitair werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

8) Regels inzake huurherstellingen

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen.

De huurder is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. « Huurherstellingen » zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754

van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder : geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een vaste datum heeft vóór de vervreemding.

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder.

Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Indien de huurovereenkomst geen vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden :

- 1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.
- 2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand. De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zittingen in de justitiehuizen en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn. Aan de anderen kan een bescheiden bijdrage worden gevraagd.

ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding. Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de « gerechtskosten ». Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de vrederechter die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

2. Reglement van inwendige orde

Dit reglement van inwendige orde geldt voor alle bewoners van het gebouw. Er wordt van hen verwacht dat ze erop toezien dat ook bezoekers dit reglement respecteren.

In het algemeen wordt verwacht dat de bewoners door hun gedrag de medebewoners niet hinderen of aanstoot geven tot hinder. Zo zullen zij ervoor zorgen dat de rust van de medebewoners niet gestoord wordt door lawaai afkomstig van bv. geluidsinstallaties zoals TV, van dichtslaande deuren of harde hakken op harde vloeren. Zij nemen de nodige voorzorgen om ook elke andere hinder te vermijden, door vb. kookdampen naar buiten te evacueren om reukhinder in de trapzaal te voorkomen.

De huurder zal zich gedragen als de 'goede huisvader' in het gebruik van de appartement, zoals voorzien in artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek.

Bijzondere omschrijvingen :

Rust en orde

- ✓ Het is verboden voor 07.00 's morgens en na 22.00 uur 's avonds lawaai te maken dat storend is voor de medehuurlers en/of bureu. Ook tijdens de daguren is het verboden om de volumeknop van geluidsinstallaties en andere mediadragers zover open te draaien dat de medehuurlers en/of bureu erdoor gestoord worden in hun woongenot.
- ✓ In de gemeenschappelijke gang wordt niet te luid gepraat of geroepen, waardoor andere huurders zouden kunnen gestoord worden.
- ✓ Gesloten vuilzakken mogen enkel in de gang geplaatst worden, wanneer ze geen geur verspreiden.
- ✓ Het is verboden om voorwerpen te stapelen of achter te laten in de gemeenschappelijke hall op het gelijkvloers, evenals de hall tussen de beide vitrines van de winkel.
- ✓ Elke week moeten de vuilbakken buiten gezet worden, de avond voor de ophaling. De vuilbakken worden gestapeld onder de trap van de gemeenschappelijke hall.
- ✓ Reclamebladen, andere post en persoonlijke spullen mogen niet achtergelaten worden in de gangen of trapzalen.

Onderhoud

- ✓ De appartement moet regelmatig gepeetst worden volgens de regels van de kunst.
- ✓ Kalkaanslag moet met het juiste product worden verwijderd in douche, wasbekken en toilet. Er mag geen schuurmiddel gebruikt worden.
- ✓ Het is verboden bijtende, kleverige of verhardende producten, oliën, frituurvet, verf, cement, plaaster of dergelijke in de afvoerbuizen te gieten of maandverband of ander afval in de toiletten te gooien.
- ✓ De huurder zal tevens instaan voor het onderhoud van de filters van de dampkap in de keuken. Deze zullen minimum tweemaal per jaar gereinigt worden volgens de geijkte methode.
- ✓ De huurder zal er tevens voor zorgen dat de afvoeren van keuken en badkamer vrij blijven door eventueel gebruik van ontstopper.

Milieu

- ✓ Wanneer het toilet blijft lopen, moet de huurder ONMIDDELIJK de verhuurder verwittigen om waterverspilling te voorkomen.

Veiligheid

- ✓ Via de parlofoon mag de voordeur slechts geopend worden voor gekende personen of personen die zich voldoende hebben kenbaar gemaakt.
- ✓ Het wordt de huurder verboden enig voorwerp met inbegrip van fietsen of andere vervoermiddelen in de trapzaal, inkomhal of keldergang te plaatsen.
- ✓ Het is de huurder verboden ontplofbare en/of brandversnellende stoffen binnen te brengen of te bergen, zoals bijvoorbeeld vuurwerk, buskruit, brandstoffen, enz.
- ✓ Het is verboden om extra elektrische verwarmingstoestellen te gebruiken of aan te brengen op min of meer permanente basis.
- ✓ Het is verboden om het plat dak van de handelszaak te betreden of er spullen te stapelen of vuil op te gooien.

Gebruik van het pand

- ✓ Het is de huurder verboden gebruik te maken van de gevels en/of platformen om matten uit te kloppen in de ramen of op de terrassen.
- ✓ Het is verboden om nagels of krammen aan te brengen in de voor- of achtergevel van het pand, in de gang en/of trapzaal, in ramen, deuren, deurlijsten, plinten en ander houtwerk evenals in tegelwerk.
- ✓ Het is verboden schotelantennes tegen de gevels of op het dak te plaatsen.



3. Kosten en lasten ten laste van de huurder en de verhuurder

Artikel 1. § 1. De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald :

1° de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;

2° de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;

3° de kosten verbonden aan :

- a) het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal;
- b) het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers;
- c) het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
- d) ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
- e) het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

4° de door de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard;

5° de premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder betreffende het behandelen van schadedossiers;

6° de kosten verbonden aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel- televisieof radio-antenne;

7° de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;

8° elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

Artikel 1. § 2. De kosten en lasten welke ten laste van de verhuurder vallen, zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning, zoals :

1° de kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijkse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten uit art. 1, § 1;

2° de kosten verbonden aan :

a) de aanleg van groenruimten;

b) grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;

c) de aankoop, de installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;

3° de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning.

Artikel. 2. Als de verhuurder een onderhoudscontract heeft afgesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

Artikel. 3. De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Artikel. 4. Als de verhuurder de kosten of lasten, vermeld in artikel 1, § 1, moet verdelen onder meerdere huurders, gebeurt dit op de hierna vermelde wijze :

1° Voor de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, wordt het verbruik per woningcomplex of per kostenplaats

(als er individuele tellers per woning bestaan) bepaald aan de hand van de tellerstand. De kost van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers wordt gelijk verdeeld over de woningen.

(als er enkel een collectieve teller staat met individuele meettoestellen in de woningen) verdeeld op basis van de opname van de individuele meterstand of op basis van de verdeelsleutel die wordt aanbevolen door de firma die de meters installeerde. De kostprijs van de huur, het onderhoud en de opname van de meettoestellen wordt gelijk verdeeld over het aantal woningen, evenals eventuele andere vaste kosten.

(als er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen) van water verdeeld volgens het aantal bewoners per woning. Het verbruik van gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt gelijk of proportioneel op basis van de oppervlakte van de woningen verdeeld en dit naargelang de beslissing van de verhuurder.

2° De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 2°, worden per woningcomplex gelijk verdeeld over het aantal woningen.

Indien er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen en het verbruik van de gemene delen niet kan worden vastgesteld, wordt de totale verbruikskost per woningcomplex verdeeld overeenkomstig de werkwijze vermeld in 1°.

3° De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 3° en 4°, worden gelijk verdeeld over het aantal woningen waarvoor ze werden gemaakt.

4° Als de omnium brandverzekering, vermeld in artikel 1, § 1, 5°, betrekking heeft op meerdere woningen, verdeelt de verhuurder de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt.

5° De kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 6°, worden gelijk verdeeld onder de huurders die van de antenne gebruik maken.

6° Als de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 7° en 8°, samenhangen met de kosten, vermeld in artikel 1, § 1, 1°, worden ze per woningcomplex verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost. In de andere gevallen worden zij gelijk of proportioneel op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen verdeeld over het aantal woningen waarvoor de kosten werden gemaakt en dit naargelang de beslissing van de verhuurder.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Brussel, 12 oktober 2007.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
K. PEETERS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur,
Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,
M. KEULEN

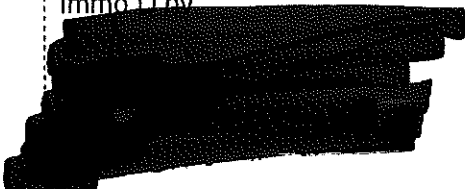
Opgemaakt in drie exemplaren te Kasterlee op 27 mei 2025 .

Elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen. Het derde is bestemd voor de registratie.

Elk exemplaar bestaat uit 19 bladzijden.

De verhuurder,

Immo D nv



De huurder,

(handtekenen + "gelezen en goedgekeurd")

