

Huurovereenkomst woning bestemd tot hoofdverblijfplaats

Tussen de ondergetekenden:

.....
wonende te.....

hierna genoemd: de verhuurder

EN

.....
wonende te.....

hierna genoemd: de huurder

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

Artikel 1. Voorwerp

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die het aanvaardt in de toestand zoals beschreven in een staat van bevinding door beide partijen ondertekend, aan de overeenkomst gehecht en die er deel van uitmaakt, een pand gelegen te.....

Het verhuurde goed bestaat uit volgende plaatsen:.....

De huurder verklaart zijn hoofdverblijfplaats in het gehuurde pand te vestigen.

De huurder mag noch de bestemming, noch de structuur of de vorm van het huurgoed op enigerlei wijze wijzigen zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Toegestane veranderingswerken worden eigendom van de verhuurder zonder vergoeding.

Iedere wijziging van bestemming waartoe de verhuurder niet voorafgaandelijk en schriftelijk zijn toestemming heeft gegeven wordt beschouwd als een grond tot huurontbinding met schadevergoeding.

Artikel 2. Duur

De huur wordt aangegaan voor de duur van negen jaar, die ingaat op..... en eindigt op....., mits één van de partijen tijdig een opzegging geeft, bij ontstentenis waarvan de huurovereenkomst telkens voor een periode van drie jaar zal worden verlengd.

De huurder en verhuurder kunnen de huurovereenkomst opzeggen overeenkomstig de termijnen en voorwaarden van artikel 3 van de Woninghuurwet.

Artikel 3. Plaatsbeschrijving

Zowel bij de aanvang als bij het beëindigen van de huur zal door partijen een gemeenschappelijke plaatsbeschrijving worden geredigeerd op gedeelde kosten, door beiden ondertekend voor akkoord.

Indien één van de partijen weigert dergelijke plaatsbeschrijving te redigeren, staat het de meest gereede partij vrij in rechte een plaatsbeschrijving te vorderen.

Alleszins zal bij gebreke aan huurstaat aangenomen worden dat de huurder uitdrukkelijk erkent en aanvaardt dat hij het goed in perfecte staat en in goed onderhouden toestand heeft ontvangen.

Artikel 4. Huurprijs

De verhuring is toegestaan mits een basishuurprijs vaneuro.
De huur dient te worden betaald per maand, regelmatig en voorafgaand aan de periode waarvoor de huur wordt betaald, middels bankdomiciliëring op bankrekeningnummer..... op naam van de verhuurder.

Iedere vertraging in de betaling van de huurprijs binnen de gestelde termijn geeft van rechtswege en zonder aanmaning aanleiding tot een interest van 10 % per jaar vanaf de eerste van de maand waarop de huur slaat, afgezien en onverminderd het recht van de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen ten laste van de huurder.

Het niet-tijdig betalen van de huur maakt een ernstige inbreuk uit vanwege de huurder op diens huurverplichtingen en verschaft de verhuurder het recht om onmiddellijke verbreking van de huurovereenkomst te vorderen, na het versturen van een aangetekende ingebrekestelling.

Artikel 5. Indexering

De huurprijs is gekoppeld aan de index der consumptieprijzen (gezondheidsindex) zodanig dat de basishuurprijs jaarlijks zal aangepast worden op de verjaardag van de huurovereenkomst, volgens de formule:

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

- * De basishuurprijs is deze vermeld onder artikel 3 van deze overeenkomst.
- * De nieuwe index is het gezondheidsindexcijfer van de maand die de verjaardag van de aanvang van de overeenkomst voorafgaat.
- * De basisindex is het gezondheidsindexcijfer van de maand voor deze waarin dit contract werd ondertekend.

De indexaanpassing zal automatisch gebeuren, van rechtswege, zonder dat enige aanmaning nodig is en zonder dat ooit sprake kan zijn van stilzwijgende afstand van het recht.

Artikel 6. Onderverhuring en wederverhuring

De huurder mag zijn recht op huur niet overdragen, noch onderverhuren, zelfs niet gedeeltelijk, zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming vanwege de verhuurder.

Artikel 7. Herstellingen en onderhoud

7.1 Verplichtingen van de huurder.

De huurder neemt te zijnen laste de huurherstellingen en klein onderhoud, alsmede de grote herstellingen normaliter ten laste van de verhuurder, maar veroorzaakt door de schuld of nalatigheid van de huurder of derden waarvoor deze aansprakelijk is.

Vallen onder meer ten laste van de huurder: het reinigen van schouwen, zoveel als nodig en minstens eenmaal per jaar, haarden voor vloeibare en vaste brandstof, het vervangen van gebroken en gebarsten ruiten, het goed onderhouden van rolluiken of soortgelijke installaties,

alsmede van alle apparaten van het gehuurde goed, in het bijzonder, zonder dat deze opsomming beperkend is, water - gas - elektriciteit - centrale verwarmingsapparaten, de sanitaire installaties en de belinstallaties. De huurder zal, indien nodig, zorg dragen voor de herstelling en vervanging van elk toestel of installatie beschadigd gedurende de huur, tenzij deze schade te wijten is aan ouderdom of eigen gebrek.

De huurder zal de installaties beschermen tegen vorst en zal erop toezien dat de sanitaire toestellen, de leidingen en de rioleringen niet door zijn toedoen verstopt worden.

Elke schade toegebracht en voortvloeiend door/uit de niet-naleving van de bovengenoemde verplichtingen, zal op de kosten van de huurder hersteld worden.

De verhuurder is niet verantwoordelijk voor gebeurlijke ongemakken of schade die zou voortvloeien uit de installaties of bovengenoemde verdelingen.

De verhuurder kan slechts aansprakelijk gesteld worden voor de stopzetting of slechte werking waarvoor hij verantwoordelijk is indien vaststaat dat hij op de hoogte werd gesteld van het euvel, maar niet onmiddellijk alle maatregelen genomen heeft om die te verhelpen.

De huurder zal het goed in goede staat van reinheid onderhouden.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte stellen van elk ongeval of elke noodzakelijke herstelling ten laste van de verhuurder of diens verantwoordelijkheid.

Hij zal dit ook doen voor de schade aan het dak en de ruwbouw van het gebouw, bij gebreke waarvan de verhuurder de verantwoordelijkheid van de huurder kan invoeren.

De huurder zal het goed moeten voorzien van voldoende meubels en andere roerende voorwerpen die hem toebehoren om de betaling van minstens drie maanden huur te waarborgen.

De huurder zal de verhuurder, na verwittiging door deze laatste, toegang verlenen tot alle delen van het in huur gehouden pand om deze te bezichtigen.

In geval de burgerlijke stand van de huurder wijzigt, is hij verplicht zonder verwijl de verhuurder hiervan in kennis te stellen.

7.2 Verplichtingen van de verhuurder.

De verhuurder verbindt er zich toe aan de huurder het rustig genot van het in huur gegeven pand te verschaffen in de zin van artikel 1719 Burgerlijk wetboek.

De verhuurder zal enkel de grote herstellingswerken voor zijn rekening nemen waarvan hij de noodzakelijkheid zelf of door tijdige aanwijzing van de huurder zal hebben vastgesteld, en die niet te wijten zijn aan de schuld of de nalatigheid van de huurder.

De huurder zal de grote herstellingen moeten gedogen die ten laste vallen van de verhuurder, zelfs wanneer deze de veertig dagen overschrijden.

Artikel 8. Nutsvoorzieningen en belastingen

De kosten van aansluitingen en het verbruik van water, gas, elektriciteit en dergelijke meer vallen ten laste van de huurder.

Alle belastingen geheven door de openbare besturen voor diensten verstrekt aan de huurders van het gebouw vallen ten laste van de huurder.

De onroerende voorheffing blijft ten laste van de verhuurder.

Artikel 9. Waarborg

Tot waarborg van de goede uitvoering van dit contract:

- zal de huurder bij de ondertekening van dit contract een waarborg van twee maanden huur, hetzijEUR op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam storten;

of

- zal de huurder een bankwaarborg van drie maanden huur ten belope van EUR stellen ten gunste van de verhuurder bij(kredietinstelling).

Over het saldo van die rekening of over de bankwaarborg zal slechts na het beëindigen van de huurovereenkomst en met akkoord van de verhuurder of op overlegging van het afschrift van een vonnis kunnen worden beschikt.

In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welkdanige lasten.

Artikel 10. Verzekeringen

De huurder moet een verzekering nemen voor zijn burgerlijke aansprakelijkheid inzake brand, waterschade, ontploffingen en alle aanverwante risico's, evenals voor zijn huurrisico's, het verhaal van derden en voor schade aan zijn dure goederen en apparaten. Hij verbindt zich ertoe hiervan het bewijs te leveren op eenvoudig verzoek van de verhuurder, evenals het bewijs van betaling van de premies.

De polis zal voorzien dat de verzekeringsmaatschappij de verhuurder vooraf in kennis zal stellen van iedere stopzetting van de dekking, om welke reden en op initiatief van welke partij dan ook.

Artikel 11. Contractbreuk

In geval van verbreking van de huurovereenkomst door de huurder, zal deze bij wijze van forfaitaire vergoeding aan de verhuurder een som dienen te betalen gelijk aan drie maanden huur.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat deze som enkel de vergoeding vertegenwoordigt voor de verbreking, wederverhuring en onbeschikbaarheid van de lokalen, met uitsluiting van de huurschade of enige andere aan de huurder toe te schrijven en te dragen schade.

Artikel 12. Einde van de huur

Bij het einde van de huur zal de huurder moeten gedogen dat gedurende de laatste zes maanden affiches ter verhuring worden opgehangen, op goed zichtbare plaatsen, alsmede dat minstens drie halve dagen in de week het huurgoed bezocht wordt door kandidaat-huurders.

Artikel 13. Registratie

De verhuurder neemt de registratie van onderhavige overeenkomst ten laste.

Artikel 14. Hoofdelijkheid

De verplichtingen van onderhavige overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurders, hun erfgenamen en rechthebbenden ten welken titel ook.

Bijkomende voorwaarden

Gelet op de bepalingen van het EPB-Decreet van 22 december 2006 (*B.S.* 27 maart 2007) en het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 maart 2005 (*B.S.* 17 juni 2005) dient de verhuurder te beschikken over een energieprestatiecertificaat, opgemaakt door een erkende energiedeskundige type A, in de vorm zoals bepaald bij Ministerieel Besluit van 13 juni 2008 (*B.S.* 27 juni 2008).

De huurder erkent hiervan een kopie ontvangen te hebben als bijlage bij onderhavige overeenkomst.

Opgemaakt te.....op.....,
in zoveel exemplaren als er partijen zijn die een afzonderlijk belang hebben in deze overeenkomst, alsook één exemplaar bestemd voor registratie.

Elk van deze partijen erkent één exemplaar van de overeenkomst ontvangen te hebben.

De verhuurder

De huurder

Voor akkoord

Voor akkoord

BIJLAGE 1

BIJLAGE BIJ HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 4 MEI 2007 GENOMEN IN UITVOERING VAN ARTIKEL 11bis, VAN BOEK III, TITEL VIII, HOOFDSTUK II, AFDELING 2, VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET VLAAMS GEWEST

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 verluchtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchtingsmogelijkheid 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 veiligheidsgaranties bieden;
- 7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en 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 die volgt op 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 consulteerbaar 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 beëindigingsmogelijkheid 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 6^{de} 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.

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.

BIJLAGE 2

Energieprestatiecertificaat (voorbeeld)

energieprestatiecertificaat

bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer: 20080101-0000000245-00000015-1


straat _____
nummer _____ bus _____
postnummer _____ gemeente _____

bestemming: **eengezinswoning**
type: **halfopen bebouwing**

softwareversie: 13.1

berekend energieverbruik (kWh/m²):

XXX



Het berekende energieverbruik is een inschatting van de energiezuinigheid van de woning. Op de schaal wordt het energieverbruik van de woning vergeleken met het energieverbruik van alle bestaande gebouwen met woonfunctie.

XXX



0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700

keerbevoer

zeer energiezuinig
lage energiekosten

niet energiezuinig
hoge energiekosten

energiesdeskundige

rechtsvorm	_____	firma	_____	KBO-nummer	0999.999.999
voornaam	_____	achternaam	_____	erkenningcode	EPO1234
straat	_____			nummer	_____ bus _____
postnummer	_____	gemeente	_____	land	_____

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de werkelijkheid.

datum: 1-1-2008
handtekening: _____



Dit certificaat is geldig tot en met **1 januari 2018**

pagina 1 van 5 pagina's

energieprestatiecertificaat

bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer	20080101-0000000345-00000015-1		
straat		nummer	bus
postnummer	gemeente		

Detail van het energieverlies



Impact op het milieu



Wat kunt u doen om het energieverbruik te verminderen?

1. Isoleer het hellende dak of de zoldervloer.
2. Vervang het enkel glas door hoogrendementsglas.
3. Plaats extra isolatie in het platte dak.
4. Isoleer de vloer bij de uitvoering van een grondige renovatie.
5. Isoleer de buitenmuren.
6. Vervang de elektrische verwarmingsinstallatie.
7. Als het decentrale verwarmingssysteem aan vervanging toe is, plaats dan een centraal verwarmingssysteem met een hoogrendementsketel en bij voorkeur een condenserende ketel.
8. Vervang de verwarmingsketel door een hoogrendementsketel en bij voorkeur een condenserende ketel.
9. Isoleer de distributieleidingen van de centrale verwarming in onverwarme ruimtes.
10. Plaats thermostatische kranen op de radiatoren en regel de brander via een buitenvoeler of een geprogrammeerde kamerthermostaat.
11. Isoleer het voormasvat voor warm water. Richtwaarde voor de isolatiedikte is 5 cm.
12. Isoleer de circulatieleiding voor sanitair warm water.
13. Plaats zonwering aan de buitenzijde van de vensters.

De energieadviseur bevaalt aan om de volgende werkzaamheden uit te voeren:

Non est autem consentaneum, qui metu non frangatur, eum frangi cupiditate, nec qui invictum se a labore praestiterit, vinci a voluptate. Quam ob rem et haec videnda et pecuniae fugienda cupiditas; nihil enim est tam angusti animi tamque parvi quam amare divitias, nihil horatius magnificentiusque quam pecuniam contemnere, si non habeas, si habeas, ad beneficentiam libertatamque conferre. Cavende etiam est gloriae cupiditas, ut supra dixi; eripit enim libertatem, pro qua magnanimis viris omnis debet esse contentio. Nec vero imperia expetenda ac potius aut non accipienda interdum aut deponenda non nunquam. Vacandum autem omni est animi perturbatione, cum cupiditate et metu, tum etiam aegritudine [et voluptate] animi et iracundia, ut tranquillitas animi et securitas adeat, quae affert cum constantiam tum etiam dignitatem. Multi autem et sunt et fuerunt, qui eam, quam dico, tranquillitatem expetentes a negotiis publicis se removerint ad otiumque perfugerint, in his et nobilissimi philosophi longaeque principes et quidam homines severi et graves, sed populi nec principum mores ferre potuerunt vixeruntque non nulli in agris delectati re sua familiar.

Sed is qui habent a natura adiumenta rerum gerendarum, abiecta omni cunctatione adipiscendi magistratus et gerenda res publica est; nec enim alter aut regi civitas aut declarari animi magnitudo potest. Capessentibus autem rem publicam nihil minus quam philosophis, haud scio an magis etiam, et magnificentia et despicientia adhibenda sit rerum humanarum, quam saepe dico, et tranquillitas animi atque securitas, si quidem nec anxii futuri sunt et cum gravitate constantiaque victuri. Quae factiora sunt philosophis, quo minus multa patent in eorum vita, quae fortuna feriat, et quo minus multis rebus egent, et quia si quid adversi eveniat, tam graviter cadere non possunt.

Extra verbeteringen door milieuvriendelijke energieproductie

De hierboven vermelde suggesties zijn basismaatregelen om op een kosteneffectieve manier het energieverbruik van een woning te verminderen. Alleen als de woning voldoende geïsoleerd is of grondige verbouwingwerkzaamheden gepland zijn, is het zinvol om hernieuwbare energiebronnen of warmtekrachtkoppeling in te zetten. Meer informatie over onder andere zonnepanelen, energie uit biomassa of warmtepompen vindt u op de website van het Vlaams Energieagentschap: www.energiesparen.be.

Premies en fiscale aftrek

Voor bepaalde werkzaamheden kunt u premies of fiscale aftrek verkrijgen. Meer gedetailleerde informatie daarover vindt u op www.energiesparen.be.

energieprestatiecertificaat

bestaend gebouw met woonfunctie

certificatenummer			
straat		nummer	bus
postnummer	gemeente		

Bechrijving van het gebouw en de installaties

bouwjaar		
bouwjaar verwarmingsinstallatie		
aantal appartementen		
bescherm volume		
bruikbare vloeroppervlakte		kenmerkend jaarlijks primair energieverbruik *

Aanbevelingen voor de verbetering van de isolatie

1. Maatregel: Isoleer het hellende dak of de zoldervloer.

In uw woning zijn (delen van) het hellende dak en de zoldervloer niet geïsoleerd. Isoleer het hellende dak. Het energieverbruik zal daardoor fors verminderen. Plaats geen daksolatie onder een pannendak zonder onderdak. In dat geval brengt u eerst een onderdak aan. Breng aan de binnenzijde van de constructie ook een dampscherm aan. Een alternatief voor het isoleren van het hellende dak is het isoleren van de zoldervloer als de zolder niet gebruikt en niet verwarmd wordt. Een energiezuinig dak heeft een U-waarde die kleiner is dan 0,4 W/m²K. Als er delen van het dak geïsoleerd zijn, die niet aan de voorgaande voorwaarde voldoen, is het aan te bevelen extra isolatie te plaatsen.

2. Maatregel: Isoleer het platte dak.

In uw woning is (een deel van) het platte dak niet geïsoleerd. Isoleer het platte dak. Het energieverbruik zal daardoor fors verminderen. Een energiezuinig dak heeft een U-waarde die kleiner is dan 0,4 W/m²K. Vergeet niet om aan de onderzijde van de isolatie een dampscherm aan te brengen. Plaats de isolatie aan de bovenzijde van de dragende constructie. Vermijd onderbrekingen van de isolatie zodat er geen condensatie kan ontstaan. Als er delen van het platte dak geïsoleerd zijn, die niet voldoen aan de voorgaande voorwaarde, is het aan te bevelen extra isolatie te plaatsen.

3. Maatregel: Vervang het enkel glas door hoogrendementsglas.

In uw woning is er nog enkel glas aanwezig. Vervang de enkele beglazing door hoogrendementsglas. Het energieverbruik zal daardoor fors verminderen. Energiezuinige beglazing heeft een U-waarde lager dan 1,6 W/m²K. Een energiezuinig venster (glas en raamkozijn) heeft een U-waarde kleiner dan 2,5 W/m²K. Besteed ook aandacht aan de thermische kwaliteiten van het raamkozijn. Vervang ook dubbele beglazing als die niet aan de voorgaande kwaliteit voldoet. Plaats bij vervanging van vensters roosters voor de toevoer van ventilatielucht.

4. Maatregel: Vervang de dubbele beglazing door hoogrendementsglas.

In uw woning is er gewoon dubbel glas aanwezig. Vervang de dubbele beglazing door hoogrendementsglas. Energiezuinige beglazing heeft een U-waarde die kleiner is dan 1,6 W/m²K. Een energiezuinig venster (glas en raamkozijn) heeft een U-waarde die kleiner is dan 2,5 W/m²K. Besteed ook de nodige aandacht aan de thermische kwaliteiten van het raamkozijn. Plaats bij vervanging van vensters roosters voor de toevoer van ventilatielucht.

5. Maatregel: Plaats extra isolatie in het hellende dak.

Het hellende dak van uw woning is geïsoleerd. Extra isolatie in het hellende dak plaatsen is economisch interessant. Breng aan de binnenzijde van de constructie ook een dampscherm aan. Een alternatief voor het isoleren van het hellende dak is de zoldervloer isoleren als de zolder niet gebruikt en niet verwarmd wordt. Vermijd onderbrekingen van de isolatie zodat er geen condensatie kan ontstaan. Een energiezuinig dak heeft een U-waarde die kleiner is dan 0,4 W/m²K.

6. Maatregel: Plaats extra isolatie in het platte dak.

Het platte dak van uw woning is geïsoleerd. Extra isolatie in het platte dak plaatsen is economisch interessant. Een energiezuinig dak heeft een U-waarde die kleiner is dan 0,4 W/m²K. Plaats de isolatie aan de bovenzijde van de dragende constructie. Vermijd onderbrekingen van de isolatie zodat er geen condensatie kan ontstaan.

(*) Het kenmerkende jaarlijks primair energieverbruik is de hoeveelheid primaire energie (energie uit fossiele brandstoffen zoals aardgas, steenkool, steenkool) die gedurende een jaar nodig is voor de verwarming, de productie van warm water, de ventilatie en de koeling van een gebouw of gebouwdel. Het wordt berekend op basis van de eigenschappen (compactheid, thermische isolatie en luchtdichtheid) en de installaties van een gebouw. Bij de berekening wordt uitgegaan van een standaardklimaat en een standaardgebruik.

Het primair energieverbruik drukt uit hoeveel energie uit fossiele brandstoffen verbruikt wordt door de gebouwinstallaties. Voor aardgas en steenkool is de omrekenfactor naar primaire energie gelijk aan 1. Voor elektriciteit is die factor 2,5. Bij elektriciteit wordt niet alleen rekening gehouden met de energie die verbruikt wordt in het gebouw, maar ook met de energie die verloren gaat bij de productie en bij het transport (ongeveer 80%). Voor één eenheid elektriciteit bij de gebruiker is er ongeveer 2,5 keer zoveel energie nodig in de vorm van steenkool of aardgas.

certificaatnummer 20080101-000000245-0000015-1

straat		nummer	bus
postnummer	gemeente		

7. Maatregel: Isoleer de vloer bij de uitvoering van een grondige renovatie.

De vloer van uw woning is niet of onvoldoende geïsoleerd. Isoleer de vloer bij de uitvoering van een grondige renovatie als er nog geen isolatie aanwezig is of plaats extra isolatie. Dat kan aan de onderzijde als die bereikbaar is, of aan de bovenzijde van de dragende constructie. Een energiezuinige vloer heeft een U-waarde van 0,4 W/m²K.

8. Maatregel: Isoleer de buitenmuren.

De buitenmuren van uw woning zijn niet of matig geïsoleerd. Isoleer de buitenmuren bij de uitvoering van een grondige renovatie bij voorkeur aan de buitenzijde van de dragende constructie. Vermijd onderbrekingen van de isolatie zodat er geen condensatie kan ontstaan.

Aanbevelingen voor de verbetering van de installatie**9. Maatregel: Vervang de elektrische verwarmingsinstallatie.**

Uw woning wordt elektrisch verwarmd. Bij de opwekking en het transport van elektriciteit gaat veel energie verloren. Een energiezuinig alternatief is een centraal verwarmingssysteem met hoogrendementsketel en bij voorkeur een condenserende ketel. Plaats de verwarmingsketel binnen het beschermde volume.

10. Maatregel: Als het decentrale verwarmingssysteem aan vervanging toe is, plaats dan een centraal verwarmingssysteem met een hoogrendementsketel en bij voorkeur een condenserende ketel.

Uw woning wordt decentraal verwarmd. Als uw decentrale verwarming aan vervanging toe is, installeer dan een centraal verwarmingssysteem met een hoogrendementsketel, bij voorkeur een condenserende ketel. Plaats de verwarmingsketel bij voorkeur binnen het beschermde volume.

11. Maatregel: Vervang de verwarmingsketel door een hoogrendementsketel en bij voorkeur een condenserende ketel.

De verwarmingsketel is ouder dan twintig jaar. Het rendement van een oude verwarmingsketel is 38 % lager dan een condenserende ketel. Vervang de verwarmingsketel door een hoogrendementsketel en bij voorkeur een condenserende ketel. Plaats de verwarmingsketel bij voorkeur binnen het beschermde volume.

12. Maatregel: Isoleer de distributieleidingen van de centrale verwarming in onverwarmde ruimtes.

In de woning zijn een aantal distributieleidingen van de centrale verwarming niet geïsoleerd in onverwarmde ruimtes. Isolatie van de leidingen leidt tot energiebesparing.

13. Maatregel: Plaats thermostatische kranen op de radiatoren en regel de brander via een buitenvoeler of een geprogrammeerde kamerthermostaat.

Er is geen adequate regeling aanwezig op het centrale verwarmingssysteem. Plaats thermostatische kranen en regel een condenserende ketel via een buitenvoeler. Een niet-condenserende ketel kunt u het best regelen via een geprogrammeerde kamerthermostaat.

14. Maatregel: Laat een specifieke audit uitvoeren op de collectieve installaties voor de verwarming.

Dit certificaat bevat enkel maatregelen voor de verbetering van individuele installaties. Als u meer informatie over de verbetering van de collectieve installatie wilt, moet u een aanvullend energieadvies aanvragen.

Aanbevelingen voor sanitair warm water**15. Maatregel: Isoleer het voorraadvat voor warm water. Richtwaarde voor de isolatiedikte is 5 cm.**

Het voorraadvat voor sanitair warm water is niet geïsoleerd. Breng rond het voorraadvat een isolatie van minstens 5 cm aan.

16. Maatregel: Isoleer de circulatieleiding voor sanitair warm water.

De circulatieleidingen voor het sanitair warm water zijn niet geïsoleerd.

Aanbevelingen voor koeling**17. Maatregel: Plaats zonwering aan de buitenzijde van de vensters.**

In de woning is een koelinstallatie aanwezig of is de lens op oververhitting in de zomer groot. Plaats zonwering aan de buitenzijde van de vensters aan de zuid-, oost- of westzijde van het gebouw om op een energiezuinige manier oververhitting in de zomer te vermijden.

energieprestatiecertificaat

bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer 20080101-0000000245-00000015-1

straat

nummer

bus

postnummer

gemeente

Vrijtakingsbeding

De meeste maatregelen die opgenomen zijn op dit certificaat, zijn op dit moment kosteneffectief of kunnen dat worden binnen de geldigheidsduur van het certificaat. Mogelijk zijn een aantal maatregelen doordat niet uitvoerbaar of risicovol. Sommige zijn bij de uitvoering aanullende maatregelen noodzakelijk voor het behoud van de verbetering van de kwaliteit van het binnenklimaat of het comfort. Een nader uitgewerkt onderzoek of maatwerkadvies door een installateur, aannemer of adviseur kan over het voorgaande uitsluitsel geven. Ondanks alle zorg die aan de vaststelling van dit certificaat is besteed, kan de opsteller niet aansprakelijk gesteld worden voor de schade die ontstaat als de geadviseerde maatregelen zonder nader onderzoek of ondeskundig uitgevoerd worden.