

# **HUUROVEREENKOMST VOOR EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS**

## **Artikel 1 : De Partijen**

### **1.1 De Verhuurder**

## **Artikel 2 : Het Onroerend Goed**

Een appartement gelegen te 8800 Roeselare, Heilig Hartstraat 39 bus 27

## **Artikel 3: Doel van het Contract**

Door dit contract verhuurt de verhuurder het aangeduide onroerend goed aan de huurder, die dit aanvaardt. Het wil de rechten en verplichtingen bepalen van de partijen, die het ondertekenen.

## **Artikel 4: Bestemming van het goed**

De huurder verklaart dat hij met betrekking tot de beoogde of opgegeven bestemming van het goed alle nodige maatregelen heeft genomen en alle informatie heeft verstrekt met betrekking tot de naleving van de stedenbouwkundige wetgeving, onder meer met betrekking tot de bezetting van het gebied waarin het goed zich bevindt en de stedenbouwkundige voorschriften inzake de verlening van vergunningen.

De verhuurder is derhalve niet belast met enige verplichting om de bestemming van het goed dat door huurder is gepland of aangegeven en alle rechten of boetes die uit hoofde van de wetgeving verschuldigd zijn, komen uitsluitend ten laste van de huurder. Wijziging van de bestemmingsregels of stedenbouwkundige voorschriften door de huurder is niet toegestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de verhuurder en de betrokken instantie. Alle kosten die de verhuurder zou kunnen maken als gevolg van een inbreuk op deze paragraaf door de huurder zullen in rekening worden gebracht en worden verhaald op de huurder.

## **Artikel 5: Duurtijd**

Deze overeenkomst neemt aanvang op 1 januari 2020 voor een termijn van negen jaar.

## **Artikel 6: Opzegmodaliteiten**

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

- De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, als hij het goed persoonlijk en werkelijk wil betrekken.

De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen om de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de verhuurder of de afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad van de verhuurder of van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner het goed persoonlijk en werkelijk





te laten betrekken. De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. De verhuurder bewijst op verzoek van de huurder de band van verwantschap. De verhuurder voldoet aan dat verzoek binnen een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet worden betrokken binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het goed door de huurder als de teruggave later plaatsvindt. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Als de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

- De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen als hij het onroerend goed of een gedeelte ervan wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, en als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

1° de werkzaamheden worden uitgevoerd met eerbiediging van de decretale en verordeningsbepalingen over de ruimtelijke ordening;

2° de werkzaamheden worden uitgevoerd aan het gedeelte dat de huurder bewoont;

3° de werkzaamheden kosten meer dan drie jaar huur van het verhuurde goed. Als het gebouw waarin dat goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en waaraan werkzaamheden worden uitgevoerd, kosten de werkzaamheden meer dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, tenzij de opzegging wordt gedaan tijdens de eerste driejarige periode. In dat geval kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De verhuurder bezorgt de volgende documenten aan de huurder op het moment van de opzegging:

1° de hem verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen als deze voor de werkzaamheden vereist is; en

2° een omstandig bestek of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het goed door de huurder als de teruggave later plaatsvindt. Na de beëindiging van de werken, vraagt de verhuurder een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode.

Als de verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

De huurder kan de verhuurder verzoeken om hem kosteloos de documenten te bezorgen waaruit blijkt dat de werkzaamheden conform de voorwaarden, vermeld in dit artikel, zijn uitgevoerd.

De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.







- Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.  
De vergoeding is gelijk aan negen of zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode.  
De partijen kunnen overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

**DE HUURDER** krijgt de mogelijkheid de huurovereenkomst op ieder moment te beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Als de huurovereenkomst door de opzegging van de huurder een einde neemt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

De huurovereenkomst van negen jaar komt niet automatisch tot een einde, deze eindigt slechts als ofwel de verhuurder minstens zes maand voor de vervaldag een opzegging betekent, ofwel de huurder een opzegging van tenminste drie maand heeft betekend. Indien geen opzegging werd betekend, wordt de huurovereenkomst verlengd voor een periode van drie jaar.

In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan

## **Artikel 6: de betaling van de huurprijs**

### 6.1 De huur

De huurprijs wordt bepaald op **550,00 euro** per maand, exclusief kosten.

### 6.2 Wanneer te betalen

De betaling moet voor de eerste van de maand waarop hij betrekking heeft gestort zijn op de rekening van de verhuurder met nummer 

### 6.3 Interesten

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

### 6.4 Indexatie

De verhuurder kan op elke verjaardag van de huurovereenkomst schriftelijk om een huurindexering volgens de volgende formule verzoeken:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd.





Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst of de huurprijsherziening is in werking getreden. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij worden gericht en gaat ten hoogste drie maand terug, voorafgaand aan het verzoek ter zake.

### **Artikel 7: De Huurwaarborg**

Tot zekerheid voor het nakomen van zijn verplichtingen voortvloeiende uit hoofde van de door de huurder ondertekende huurovereenkomst en om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te waarborgen, deponeert de huurder, een huurwaarborg ten bedrage van **1.650,00 euro** via de maatschappij KORFINE NV. Deze waarborg is op naam van de huurder. De intresten zullen gekapitaliseerd worden. Over deze waarborg, zowel wat de hoofdsom als de intresten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

### **Artikel 8: De Plaatsbeschrijving**

De huurder verklaart het gehuurde goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van het onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed zich in goede staat van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid bevindt.

Er wordt een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld in twee exemplaren dit zowel bij intrede als bij het verlaten van het onroerend goed.

De plaatsbeschrijving wordt opgesteld door Immo Fravan bvba met zetel te 8800 Roeselare, Meensesteensweg 800, BE 0461.825.017.

Het aandeel van de huurder in de plaatsbeschrijving bedraagt 250,00 euro, inclusief BTW, éénmalig te betalen.

### **Artikel 9: Onderhoud en Herstellingen**

Voor alle aangelegenheden die niet in dit artikel worden vermeld, verwijzen de partijen naar het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet.

#### **9.1 Ten laste van de verhuurder**

De verhuurder neemt de grote herstellingen aan het gebouw ter zijner laste, waaronder worden begrepen de herstellingen aan het dak en de ruwbouw. De huurder zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen van de noodzaak de genoemde herstellingen uit te voeren. De huurder zal de herstellingswerken moeten gedogen en verklaart geen schadevergoeding te verlangen, zelfs indien de gehele of gedeeltelijke gebruiksduur meer dan 40 dagen bedraagt

#### **9.2 Ten laste van de huurder**

De huurder erkent kopij te hebben ontvangen van de lijst van kleine herstellingen welke ten laste vallen van de huurder zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode.

### **Artikel 10: Lasten en Provisies**

Met uitzondering van de verwarmingskosten en de kosten met betrekking tot het waterverbruik, welke vervat zitten in de individuele afrekening van de gemeenschappelijke lasten, vallen alle overige abonnements- en contractkosten met betrekking tot geïndividualiseerde diensten voor privédoeleinden, zoals kabeltelevisie, telefoon, elektriciteit uitsluitend onder de verantwoordelijkheid van de huurder.







Voor alle aangelegenheden die niet in dit artikel worden vermeld, verwijzen de partijen naar het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet die de lijst van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend vaststelt.

Het door de huurder verschuldigde deel van de gemeenschappelijke kosten wordt berekend op basis van de ten minste eenmaal per jaar door de verhuurder, zijn vertegenwoordiger of de syndicus verstrekte aangiften.

Met het oog op het ramen, anticiperen en afschrijven betaalt de huurder, tegelijk met zijn huur, een voorschot ter dekking van deze kosten.

Het periodiek voorschot ter grootte van de veronderstelde werkelijke kosten wordt geraamd op **150.00 euro** en is te betalen op rekening van de verhuurder met nummer [REDACTED]

Na ontvangst van de periodieke opgave zal de verhuurder of de huurder aan de wederpartij onmiddellijk het verschil tussen de betaalde voorschotten en de werkelijke kosten betalen. Het bedrag van het voorschot zal jaarlijks worden herzien op basis van het bedrag van de werkelijke uitgaven van het afgelopen jaar en op basis van wijzigingen in de prijzen van bepaalde goederen en diensten.

### **Artikel 11: Verzekering**

De huurder is verplicht om gedurende de looptijd van de huurovereenkomst een passende verzekering af te sluiten tegen huurrisico's, zoals brand, waterschade en glasbreuk. Bovendien zal hij zich moeten verzekeren tegen de schade aan de burens. Hij zal de verhuurder op zijn verzoek het bewijs leveren van het afsluiten van een geldige en lopende verzekeringspolis en de betaling van premies. De huurder zal zijn aansprakelijkheid als huurder degelijk verzekeren en dit gedurende de hele looptijd van het contract.

### **Artikel 12: Onderverhuuring en Overdracht Huur**

Volledige onderverhuuring is verboden. Gedeeltelijke onderverhuuring, in welk geval het resterende gedeelte tot hoofdverblijfplaats van de hoofdverhuurder moet bestemd blijven, en overdracht van huur zijn niet toegestaan, behoudens schriftelijke en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

### **Artikel 13: Bestemming van het Goed : Private Hoofdverblijfplaats**

Het gehuurde goed is bestemd voor private bewoning door één en hetzelfde gezin en voor maximaal **4 personen**. De huurder mag de huurgelden niet fiscaal als beroepsplast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen, zonder uitdrukkelijke en voorafgaande goedkeuring van de verhuurder. Iedere fiscale meerlast in hoofde van de verhuurder zal op de huurder verhaald kunnen worden. De bestemming van het gehuurde goed mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaandelijke goedkeuring van de verhuurder.

### **Artikel 14: Verfraaiings-, Verbeterings- en Veranderingswerken**

Alle verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de verhuurder, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen.

### **Artikel 15: Huisdieren**

Gewone huisdieren zijn toegestaan in overeenstemming met de wetgeving, en zolang ze geen ongemak, overlast, zelfs sporadisch, van welke aard dan ook vormen.







### **Artikel 16: Bezoek en Nazicht door de Verhuurder**

De verhuurder of zijn vertegenwoordiger in de ruimste zin van het woord heeft het recht het goed drie dagen per week, gedurende twee aaneengesloten uren, binnen drie maanden voor het einde van het contract (wegens verlof of het verstrijken van een termijn) door kandidaat huurder(s) te laten bezoeken, overeen te komen met de huurder.

Tijdens dezelfde periode moet de huurder toestaan dat de affiches die de verhuur van het goed aankondigen op de meest zichtbare plaatsen worden tentoongesteld. Tenzij anders is overeengekomen, zal verhuurder ervoor zorgen dat dergelijke affiches geen abnormale overlast voor de huurder met zich meebrengen of tot vroegtijdige bezoeken of contacten leiden.

De twee voorgaande alinea's zijn ook te allen tijde van toepassing indien het goed te koop wordt aangeboden, zelfs indien dit meer dan drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst gebeurt.

De verhuurder heeft ook het recht om een afspraak te maken met de huurder, om de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder te controleren, of om de woning te laten bezoeken door een vastgoedprofessioneel, tussenpersoon, makelaar, aannemer, architect, enz.

### **Artikel 17: Ontbinding van deze overeenkomst lastens de Huurder**

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiende uit deze ontbinding, met inbegrip van een wederverhuringvergoeding van drie maand, de kosten voor herstelling in goede staat en het ereloon van wederverhuring.

### **Artikel 18: Onteigening door de Overheid**

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

### **Artikel 19: Belastingen**

Alle welkdanige belastingen en taksen die het onroerend goed bezwaren en opgelegd worden door ieder welkdanig Bestuur zal ten laste vallen van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

### **Artikel 20 : Energieprestatiecertificaat**

De huurder verklaart kopij van het certificaat met betrekking tot het onroerend goed voorwerp van deze overeenkomst te hebben ontvangen.

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

### **Artikel 21 : Rookdetectoren**

Er is 1 rookdetector geïnstalleerd in het goed conform het Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Het bewijs hiervan wordt gehecht aan deze overeenkomst en maakt er integraal deel van uit.

Het is de huurder verboden om deze detector te beschadigen of zonder schriftelijke en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detectoren te gebruiken voor andere doeleinden. De verhuurder is aansprakelijk voor de aankoop- en installatiekosten, de huurder voor het onderhoud en de vervangingskosten na afloop van de door de fabrikant vermelde levensduur van de batterij.



Small, illegible text or markings at the bottom left corner of the page.



**Artikel 22: Gemeenschappelijke ruimtes en reglement van mede-eigendom**

De huurder is verplicht zich te houden aan het bij dit contract gevoegde reglement van mede-eigendom.

De verhuurder zal de huurder ook op de hoogte brengen van het bestaan van een register van beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars, dat op dezelfde wijze als deze overeenkomst zal worden geëerbiedigd. Het register kan worden geraadpleegd op de maatschappelijke zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

**Artikel 23: Hoofdelijkheid**

De partijen, hun erfgenamen of rechtverkrijgenden, in welke hoedanigheid dan ook, zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

**Artikel 24: Uitdrukkelijk ontbinden beding**

Dit contract wordt automatisch, onmiddellijk en zonder tussenkomst van de rechter ontbonden indien:

- de huurder zijn verplichting tot betaling van huur en lasten niet nakomt;
- de huurder zijn verzekeringsverplichtingen niet nakomt;
- de huurder zijn garantieverplichtingen niet nakomt;
- de huurder zijn verplichting tot vreedzaam gebruik van het Goed niet nakomt en dat dit leidt tot een door een in kracht van gewijsde gegaan vonnis van burenhinder.

Opgemaakt te Roeselare op 27 december 2019 in drie getekende exemplaren waarbij elke partij erkent een getekend exemplaar te hebben ontvangen. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

VERHUURDER  
(gelezen en goedgekeurd)

*gelezen en goedgekeurd*



HURDER  
(gelezen en goedgekeurd)



terug te vinden op w



## Bijlage 1. Lijst van kleine herstellingen als vermeld in artikel 3

### 1. Algemene beginselen bij de toepassing van de onderstaande lijst:

- 1.1. Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn op basis van artikel 26, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet altijd voor rekening van de verhuurder.
- 1.2. Herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder, zijn op basis van artikel 26, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet altijd voor rekening van de huurder.
- 1.3. Onderhoud en reinigen is altijd voor rekening van de huurder.
- 1.4. Technische installaties die een specifiek onderhoud vragen, zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen,... moeten worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant, die aan de huurder ter beschikking worden gesteld door de verhuurder.
- 1.5. De huurder is op basis van artikel 28, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet verplicht om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de verhuurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder deze meldingsplicht niet respecteert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- 1.6. Herstellingen door de huurder moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd. Als de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- 1.7. De herstellingsplicht voor de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn (gebruik van een ladder van een redelijke afmeting, maar niet van een steiger).
- 1.8. De onderstaande lijst is niet-limitatief. Herstellingen die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- 1.9. Van de onderstaande lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.

### 2. Buitenzijde van de woning

#### 2.1. Afsluiting

2.1.1. loskomende elementen vastzetten en oliën van sloten

#### 2.2. (Voor)tuin

2.2.1. bomen en struiken snoeien volgens de regels van de kunst

2.2.2. grasperk maaien en verticuteren

2.2.3. voorkomen dat buitenkranen, waterbekkens, fonteinen,... bevriezen

#### 2.3. Balkon/terras

2.3.1. voorkomen dat de afvoer verstopt

#### 2.4. Brievenbus

2.4.1. hengsels en sloten oliën

2.4.2. sleutels vervangen bij verlies

#### 2.5. Ramen

##### 2.5.1. Glas

2.5.1.1. gebroken glas vervangen

2.5.1.2. ontbrekende stopverf en silicone vervangen

##### 2.5.2. Raamkader

2.5.2.1. afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden

2.5.2.2. verluchttingsroosters of -systemen vrijhouden

2.5.2.3. hengsels en sloten oliën

2.5.2.4. scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.5.2.5. schrammen bijwerken

2.5.3. Rolluiken

2.5.3.1. instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken

2.5.3.2. rolluiklint vervangen indien nodig

2.5.3.3. smeren

2.6. Deuren

2.6.1. scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.6.2. sleutels vervangen bij verlies

2.6.3. batterijen van de bel, parlofoon, videofoon of beveiligingssysteem vervangen

2.7. Garagepoort

2.7.1. instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken

2.7.2. gleuven oliën

2.7.3. batterijen van de afstandsbediening vervangen

2.7.4. sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

2.8. Dak

2.8.1. Dakgoot en afvoerpijp

2.8.1.1. voorkomen dat ze verstoppem door ophoping van dode bladeren

2.8.2. Schouwen

2.8.2.1. periodiek vegen van de schoorsteen (zie ook 'verwarming/warm water')

2.8.3. Extensieve groendaken<sup>1</sup>

2.8.3.1. periodiek onderhoud (spontaan gegroeide planten verwijderen, bijmesten,...)

2.8.4. Lichtkoepels

2.8.4.1. hengsels en sloten oliën

2.8.4.2. scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.9. Regenwaterput en septische put

2.9.1. ruimen indien nodig

3. Binnenzijde van de woning

3.1. Lokalen

3.1.1. Muren/plafonds

3.1.1.1. nagels, krammen en vijzen verwijderen en de schade herstellen

3.1.1.2. schade door onvoldoende verluchting herstellen (als er voldoende verluchtingsmogelijkheden voorhanden zijn)

3.1.1.3. het schilderwerk in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen en schade aan de muur (putten, gaten,...) herstellen).

Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet herschilderen als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen.

3.1.1.4. het behangpapier in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet opnieuw behangen als hij onredelijke kleuren heeft gekozen.

<sup>1</sup> Extensieve groendaken zijn groendaken bestaande uit mossen, vetplanten en grassen. Zij hebben een minimaal onderhoud nodig. Het is niet de bedoeling dat een extensief groendak betreden wordt, behalve voor het onderhoud.



### 3.1.2. Binnendeuren

- 3.1.2.1. scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- 3.1.2.2. sleutels vervangen bij verlies

### 3.1.3. Parketvloer

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

### 3.1.4. Verluchting(srooster)

- 3.1.4.1. niet afdekken

### 3.2. Trap

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

### 3.3. Technische installaties

#### 3.3.1. Elektriciteit

- 3.3.1.1. zekeringkast: defecte zekeringen vervangen
- 3.3.1.2. stopcontacten: niet behoorlijk werkende stopcontacten vervangen
- 3.3.1.3. verlichting: niet behoorlijk werkende schakelaars vervangen
- 3.3.1.4. verlichting: elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen als ze niet gebruikt worden
- 3.3.1.5. verlichting: wachtdraden niet inkorten
- 3.3.1.6. zonneboiler/warmtepomp: periodiek laten nakijken
- 3.3.1.7. zonneboiler/warmtepomp: specifieke onderdelen reinigen en werkvloeistof bijvullen of vervangen

#### 3.3.2. Verwarming/warm water/airco-installatie

- 3.3.2.1. (centrale) verwarmingsketel/waterverwarmer: periodiek laten reinigen volgens de relevante regelgeving (zie de relevante bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, *BS* 27 april 2007)
- 3.3.2.2. (centrale) verwarmingsketel/waterverwarmer: ontkalken en gasmonden en kranen reinigen
- 3.3.2.3. radiatoren/convectoren: radiatorkranen regelmatig gebruiken
- 3.3.2.4. radiatoren/convectoren: ontluichten
- 3.3.2.5. airco-installatie/ventilatiesystemen: periodiek laten nakijken
- 3.3.2.6. airco-installatie/ventilatiesystemen: filter reinigen en koelvloeistof bijvullen of vervangen

#### 3.3.3. Rookmelders/branddetectiesysteem/beveiligingssysteem

- 3.3.3.1. batterijen rookmelders vervangen
- 3.3.3.2. brandblusapparaten periodiek laten nakijken
- 3.3.3.3. beveiligingssysteem periodiek laten nakijken

#### 3.3.4. Leidingen

- 3.3.4.1. waterleidingen: voorkomen dat waterleidingen bevriezen
- 3.3.4.2. riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot): voorkomen dat ze verstopen

### 3.4. Sanitair

#### 3.4.1. Bad/douche/lavabo(meubel)

- 3.4.1.1. kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- 3.4.1.2. lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden

3.4.1.3. ontbrekende silicone tussen bad/douche/lavabo en de muur vervangen

3.4.2. Toilet

3.4.2.1. bij lekkend toilet: vlotter vervangen, tenzij die niet toegankelijk is

3.4.2.2. trekkoord en hendel vervangen

3.4.2.3. scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven

3.4.2.4. ontbrekende silicone tussen toilet en muur of vloer vervangen

3.4.2.5. voorkomen dat het toilet verstopt

3.5. Keuken

3.5.1. Gootsteen

3.5.1.1. kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken

3.5.1.2. voorkomen dat gootsteen verstopt

3.5.1.3. lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden

3.5.1.4. ontbrekende silicone tussen gootsteen en de muur vervangen

3.5.2. Fornuis

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

3.5.3. Dampkap

3.5.3.1. filter en lampen vervangen

3.6. Ongedierte

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

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Brussel, ...

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlage 2. Lijst van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend als vermeld in artikel 4

De onderstaande lijst is niet-limitatief. Kosten die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 36, §1, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Meergezinswoningen	Voor huurder	Voor verhuurder
1. Verbruik water	X	
2. Verbruik stookolie/aardgas	X	
3. Verbruik elektriciteit gemeenschappelijke delen	X	
4. Kosten vuilnisinzameling (indien collectief georganiseerd)	X	
5. Schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke delen	X	
6. Kleine herstellingen gemeenschappelijke delen (volgens de lijst van kleine herstellingen)  Dit omvat o.m. het vervangen van een defecte lamp, het vervangen van batterijen van rookmelders in de gemeenschappelijke delen, het herstellen van defecte sloten, het herstellen en vervangen van dienstkranen, stopcontacten en (licht)schakelaars.	X	
7. Grote herstellingen gemeenschappelijke delen/installaties (die niet op de lijst van kleine herstellingen voorkomen), behalve herstellingen ten gevolge van oneigenlijk gebruik door huurders		X
8. Aankoop/vervangen meters nutsvoorzieningen		X
9. Kosten voor de lift  Het onderhoud en de herstelling van de lift valt in principe onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Bepaalde onderdelen waarvan de vervanging of de herstelling te wijten is aan het gebruik en die daarom periodiek moeten gebeuren, vallen evenwel ten laste van de huurder. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling.		
9.1. Periodiek onderhoud	50%	50%
9.2. Het uitvoeren van de risicoanalyse en het uitvoeren van een preventieve inspectie		100%
9.3. Het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties		100%
10. Kosten voor de syndicus  Een syndicus vervult taken die zowel betrekking hebben op het dagelijks gebruik van het gebouw als op het in stand houden van het gebouw. Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt geopteerd voor een forfaitaire verdeling.	34%	66%

Diensten die specifiek op verzoek en in het belang van de verhuurder of huurder worden gemaakt (bv. sleutel laten bijmaken voor huurder of dossier samenstellen bij verkoop voor verhuurder), zijn volledig ten laste van die partij.		
11. Conciërge	75%	25%
12. Kosten voor algemene vergadering		X
13. Beheerskosten/administratiekosten		X
14. Investerings/reservefonds		X

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Brussel, ...

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS