

HUUROVEREENKOMST **WONING ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS**

TUSSEN:

Tel.:

hierna de "verhuurder" genoemd,

EN:

hierna de "huurder" genoemd,

WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Art. 1 Omschrijving van het gehuurde pand

De verhuurder geeft in huur onder de hiernavolgende voorwaarden aan de huurder, die aanvaardt, een woning, gelegen te **Heufstraat 24, 3350 Overhespen, Linter** en bestaande uit een inkomhal, een kleine vestiaire, een woonkamer, eetkamer, keuken, een berging, wintertuinkamer, 4 slaapkamers, een badkamer, zolder, garage, 2 buitenstaanplaatsen, tuin met tuinschuurtje.

Art. 2 Bestemming van het goed

Het gehuurde goed is exclusief en uitsluitend bestemd voor private bewoning en wordt door de huurder tot hoofdverblijfplaats bestemd. Het zal diengevolge worden betrokken door 1 persoon zijnde . Wijziging van deze bestemming door de huurder wordt gelijkgesteld met een eenzijdige en ontbinding van deze huurovereenkomst lastens de huurder. De huurder mag de huurgelden fiscaal niet als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen, zelfs niet gedeeltelijk. Alle mogelijke financiële en fiscale implicaties voor de verhuurder die volgen uit het ten onrechte aangeven van de huur door de huurder voor beroepsdoeleinden vallen ten allen tijde en in ieder geval ten laste van de huurder. De bestemming van het gehuurde goed mag door de huurder niet worden gewijzigd.

Art. 3 Duur van de overeenkomst

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van **1 jaar**, een aanvang nemende op **1 juli 2019** om te eindigen op **30 juni 2020**. Deze overeenkomst wordt op het einde van haar looptijd maar rechtsgeldig beëindigd indien zij door één van beide partijen wordt opgezegd, uiterlijk zes maanden voor de einddatum van de overeenkomst. Bij ontstentenis daarvan wordt zij automatisch verlengd voor drie jaar, onder dezelfde voorwaarden.

- De verhuurder kan een einde stellen aan de huurovereenkomst om de hierna vermelde redenen:

- Te allen tijde, en mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van minstens zes maanden, indien hij het gehuurde goed hetzij zelf wenst te betrekken, hetzij door zijn bloedverwanten of deze van zijn echtgeno(o)t(e) in de rechte lijn of in de zijlijn tot de derde graad, conform de voorwaarden voorzien in artikel 3 par. 2 van de wet van 20 februari 1991 - bij personen in de derde graad is zulks evenwel uitgesloten tijdens de eerste drie jaar van de overeenkomst;
- Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode en mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij het verhuurde goed wenst verder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren conform de voorwaarden voorzien in de Woninghuurwet;
- Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder dat hij enige reden moet opgeven. De verhuurder moet dan wel een schadevergoeding betalen van negen of zes maanden huur, al naargelang de opzeg wordt gegeven op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode.
- De huurder heeft de mogelijkheid de huurovereenkomst op ieder moment te beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie volledige kalendermaanden. De huurder zal een opzegvergoeding moeten betalen aan de verhuurder van drie, twee of één maand(en) huur, al naargelang de opzeg afloopt tijdens het eerste, het tweede of derde jaar van deze overeenkomst. Na deze periode is geen opzegvergoeding verschuldigd voor zover de huurder de opzeggingstermijn naleeft.

Het aangetekend schrijven van de opzeg dient te gebeuren aan de verhuurder.

Art. 4 Huurprijs

De basishuurprijs bedraagt **€780** per maand. Samen met de huur worden de algemene kosten gestort zijnde **€0** (zie art. 8).

De huurprijs is betaalbaar voor de 3de van de maand waarop hij betrekking heeft en zal in het bezit moeten zijn van de verhuurder voor deze datum. De huurgelden moeten gestort worden op rekeningnummer **BE** op naam van at een permanente opdracht.

De huurprijs en de provisie van de eerste maand huur dient overgeschreven te zijn naar rekening van de eigenaar alvorens de sleutels overhandigd worden.

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

Deze huurprijs kan éénmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst worden aangepast aan de gezondheidsindex volgens de formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{aangepaste huurprijs}$$

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand welke voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke deze huurovereenkomst is afgesloten. De indexaanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

De verhuurder verklaart dat de financiële gegoedheid van de huurder en de stipte betaling van de maandelijkse huurprijs een essentiële voorwaarde is waarop dit huurcontract werd afgesloten. De huurder erkent het essentieel 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 ganse huurperiode deze betalingsverplichting na te komen.

Art. 5 Waarborg

De waarborg bedraagt 1 maand basishuurprijs. Tot zekerheid voor het nakomen van zijn verplichtingen voortspruitend uit hoofde van de door de huurder ondertekende huurovereenkomst en om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te waarborgen, deponeert de huurder dit bedrag op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder bij Argenta Bank, voor een bedrag gelijk aan **1 maand huur**, of €780.

De waarborg dient gesteld te worden alvorens de sleutels overhandigd worden.

Indien de huurder verkiest om de huurwaarborg te plaatsen bij een bank naar keuze dan zal de huurder zelf alle handelingen verrichten die nodig zijn voor het vestigen en opheffen van de huurwaarborg. In geen enkel geval zal de eigenaar kosten (zoals bijvoorbeeld een aangetekend schrijven) maken noch zal hij zelf naar de betreffende bank gaan voor de vestiging of opheffing van deze huurwaarborg.

De waarborgsom zal samen met de gekapitaliseerde interest, bij het beëindigen van het huurcontract, aan de huurder toekomen, mits deze aan zijn verplichtingen heeft voldaan. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot de betaling van de huurprijs of enige andere last. Naargelang het geval wordt de waarborg op het einde van de huurovereenkomst vrijgegeven of opgeheven, na aftrek van de eventueel verschuldigde bedragen, na goede en volledige uitvoering van alle verbintenissen van de huurder.

Behoudens akkoord van de partijen leidt de vrijgave of opheffing van de waarborg niet tot de kwijting van de eventuele saldi van kosten die nog verschuldigd zijn, met uitzondering van die welke op het einde van de huurovereenkomst worden begroot.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

Art. 6 Plaatsbeschrijving

De huurder verklaart het gehuurde goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed zich in goede staat van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid bevindt (cfr. bijlage 3). Er zal tussen partijen een gedetailleerde plaatsbeschrijving worden opgemaakt door een expertisebureau, zijnde Winergy. De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd en wordt geregistreerd.

Deze expert krijgt ook de opdracht de plaatsbeschrijving op het einde van de huur op te stellen, tenzij één van de partijen de contactgegevens van haar eigen expert meedeelt ten minste 30 dagen vóór de datum die voor deze vaststelling is bepaald. Behoudens akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt ten laatste op de laatste dag van de huur, die moet samenvallen met de volledige ontruiming en volledige opkuis van het verhuurde goed. De partijen verbinden zich ertoe aanwezig of behoorlijk vertegenwoordigd te zijn bij de expertise, die zij aldus onherroepelijk tegensprekelijk achten.

De huurder en verhuurder dienen binnen de 15 dagen na ontvangst van de plaatsbeschrijving eventuele opmerkingen aan de aangestelde expert schriftelijk (per post of via mail) kenbaar te maken zoniet verklaren zij zich volledig en zonder verder verhaal akkoord met de uitgevoerde plaatsbeschrijving.

Bijgevolg zal de huurder de woning op het einde van de huurovereenkomst moeten teruggeven zoals hij deze, volgens de plaatsbeschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd, en onder voorbehoud van hetgeen hierna is

vermeld met betrekking tot schade waarvan de herstellkosten ten laste van de huurder zijn. De huurder verzaakt aan ieder verhaal tegen de verhuurder uit hoofde van artikel 1386 B.W. (vernietiging van het gebouw) en van artikel 1721 B.W. (verborgen gebreken van de woning).

Wanneer het einde van de maand valt op een zon- of feestdag zal in onderling overleg een datum vastgelegd worden voor de in- en uittrede. In geen enkel geval worden er sleutels overhandigd noch ontvangen op zon- en feestdagen, noch kan de huurder hierdoor verzaken aan het volledig betalen van de maandelijkse huurprijs.

Art. 7 Onderhoud en herstellingen

De huurder moet de woning gebruiken overeenkomstig haar bestemming en is ertoe gehouden het woning te onderhouden en te herstellen.

De verhuurder neemt de grote herstellingen aan het gebouw te zijnen laste, waaronder worden begrepen de herstellingen aan het dak en de ruwbouw alsook het schilderen van het buitenschrijnwerk. Indien er werken moeten worden uitgevoerd die ten laste van de verhuurder komen, moet de huurder hem hierover zonder verwijl inlichten, zodat de nodige maatregelen met spoed kunnen worden genomen. In dat geval moet de huurder de verhuurder of zijn aangestelden ook toegang verlenen tot de woning om de werken uit te voeren. De huurder moet de uitvoering van deze werken gedogen, welke ongemakken hem daardoor ook mogen worden veroorzaakt, ook al zou hij gedurende de uitvoering van de werken het genot van een deel van de woning derven; hij is hiervoor op geen enkele vergoeding of huurprijsvermindering gerechtigd, tenzij de herstellingen langer dan veertig dagen duren.

Alle overige herstellingen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder. Deze omvatten, louter ten exemplarische titel, onder meer:

- Het regelmatig onderhoud en nazicht van de verwarmings-, elektriciteits-, gas- en waterinstallatie. Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden gehouden. Ze moeten gevrijwaard worden van vorst- en andere risico's.
- Het onderhoud en nazicht van de sanitaire installatie en de afvoerleidingen, met inbegrip van het ontkalken van de boiler, het vervangen van kranen, het ontstoppen van leidingen, enz. Kleine herstellingen van afvoerbuizen en leidingen zijn eveneens ten laste van de huurder. .
- Het onderhoud van de muur- en groundbekleding, van de deuren, vensters, sloten ...; de bescherming van de leidingen tegen de vorst; het vervangen van gebroken of gebarsten ruiten en spiegels, tenzij ingevolge overmacht; het laten onderhouden en laten herstellen van huishoudelijke apparaten; het onderhoud van de luiken en van gelijkaardige voorzieningen zoals gordijnen allerhande; de herstelling van de betegeling of vloerbekleding anderszins; de vervanging van lederen en rubberen dichtingen van de kranen van de sanitaire installaties; de herstelling van tellers en leidingen; de herstelling van bellen, parlofoons en deuropeners.
- Het onderhouden van het terras en de tuin en aanplantingen waaronder het snoeien van de hagen (alle zijden), verwijderen van onkruid. Het is verboden bestaande planten of bomen te verwijderen. Groenafval mag niet in de tuin gestort worden, maar moet met GFT-afval verwijderd worden.
- Tussen de partijen wordt uitdrukkelijk bedongen dat onafgezien van alle overige vigerende bedingen inzake schilderwerk in huidig contract voorzien, de huurder tevens volledig verantwoordelijk blijft voor beschadiging van schilderwerk door condensatievocht, gevolg van onvoldoende verluchting, zowel tijdens de bewoning als bij de beëindiging van de huur.
- Het onderhouden in goede staat van zindelijkheid van het gehuurde pand.

In geen geval zal de huurder op eigen initiatief werken of herstellingen mogen (laten) uitvoeren die aan de verhuurder zijn opgelegd en die niet van absoluut dringende aard zijn.

Art. 8 Lasten en provisies

Privatieve abonnementen op water-, gas- en elektriciteitsdistributie, telefoon, radio- en

teledistributie, centrale verwarming en andere zijn ten laste van de huurder; zo ook alle hierop betrekking hebbende kosten zoals het huren van de meters, de kosten van verbruik, enz. De huurder heeft geen verhaal tegen de verhuurder noch enig recht op vergoeding ingeval van onderbreking van de levering van nutsvoorzieningen, ongeacht de oorzaak daarvan.

Indien de huurder het in huur genomen goed slechts gebruikt als tweede residentie, zal hij de eventuele belasting op het tweede verblijf te zijner laste nemen. De huurder dient op eenvoudig verzoek van de verhuurder te kunnen aantonen dat hij is ingeschreven in het bevolkingsregister. De huurder kan hiervoor een attest van inschrijving bekomen op de dienst bevolking van het gemeentehuis van de plaats waar het onroerend goed gelegen is. Indien de huurder geen attest hiervan kan voorleggen, dan zal de verblijftaks op de tweede residentie in ieder geval worden doorgerekend aan de huurder.

Art. 9 Verzekering

De huurder dient zijn aansprakelijkheid inzake brand en aanverwante risico's, glasbraak en waterschade gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst te laten verzekeren, evenals hetgeen gebruikelijk onder huurrisico's en verhaal van derden wordt begrepen. Desgewenst zal hij jaarlijks de betaling der premie dienen te bewijzen. De huurder zal hiervoor het betalingsbewijs van de polis aan de verhuurder per mail of per aangetekend schrijven bezorgen.

De huurder dient een bewijs van brandverzekering te kunnen voorleggen alvorens de sleutels overhandigd worden.

Art. 10 Onderverhuur en overdracht van huur

Het is de huurder niet toegelaten de woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, noch de huur aan een derde over te dragen.

Art. 11 Verfraaiingen-, verbeterings- en veranderingswerken

De huurder mag aan het woning geen veranderingen aanbrengen, en geen schilder-, verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken uitvoeren of laten uitvoeren, tenzij met de voorafgaande en schriftelijke machtiging van de verhuurder. De huurder mag geen buiten antenne of satelliet antenne plaatsen.

Indien de huurder toegestane werken uitvoert, zullen ze bij het einde van de huurovereenkomst door het verstrijken van de termijn of door opzegging dan wel verbreking, aan de verhuurder toebehoren zonder verplichting tot vergoeding ten voordele van de huurder.

Indien er toch werken worden uitgevoerd waarvoor geen machtiging werd verleend, zal de verhuurder ze op het einde van de huur ofwel kunnen doen afbreken op kosten van de huurder ofwel behouden zonder verplichting tot vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder om huurverbreking dan wel schadevergoeding te vorderen wegens uitvoering van deze werken zonder machtiging.

De verhuurder draagt zelfs voor gemachtigde werken geen enkele aansprakelijkheid voor schade aan wie ook veroorzaakt wegens de uitvoering van deze werken.

Art. 12 Huisdieren

Het is toegestaan om in het verhuurde goed, zowel binnen als buiten, kleine huisdieren te houden.

Art. 13 Bezoek en nazicht door de verhuurder

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het huurgoed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder het recht hebben het gehuurde goed op afspraak te bezoeken met kandidaat-huurders of kopers op de dagen en uren als bepaald in de bijzondere voorwaarden. Deze voorwaarden worden op een later tijdstip afgesproken; indien er niet tot een regeling kan gekomen worden, moet de huurder gedurende twee dagen per week en drie opeenvolgende uren per dag toelaten dat de woning vrij en volledig kan bezocht worden. De dagen zijn in onderling akkoord te bepalen.

In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het gehuurde goed.

Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op een eenvoudig verzoek daartoe het gehuurde goed te bezoeken met het oog op het nazicht ervan.

Art. 14 Ontbinding van de overeenkomst

Indien één van de partijen haar plichten niet nakomt, kan de benadeelde partij, hetzij de dwanguitvoering van de huurovereenkomst eisen, hetzij de verbreking ervan met betaling van schadevergoeding.

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle schade, kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, met inbegrip van een wederverhursvergoeding gelijk aan het aantal maanden dat de woning niet verhuurd wordt met een minimum van drie maanden huur, de kosten voor herstelling in goede staat en het ereloon van wederverhuring verschuldigd aan de makelaar die huidige overeenkomst heeft bemiddeld.

Art. 15 Onteigening door de overheid

Ingeval van gehele of gedeeltelijke 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.

Art. 16 Belastingen

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

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

Art. 17 Registratie

De verhuurder laat deze overeenkomst registreren binnen de wettelijke termijnen (twee maanden indien de huurovereenkomst uitsluitend voor bewoning is bestemd). De registratie is principieel kosteloos. Indien evenwel ingevolge een wijziging in de wetgeving of ingevolge laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de verhuurder.

Art. 18 Adreswijziging, woonstkeuze en wijziging burgerlijke staat

Zowel de huurder als de verhuurder verbinden zich er toe elkaar te allen tijde in te lichten over adreswijzigingen, gewijzigde telefoonnummers of wijzigingen van de burgerlijke staat. De huurder dient de verhuurder of de door hem aangestelde makelaar eveneens te informeren betreffende het aantal personen waarmee men in het gehuurde pand leeft.

Voor de uitvoering van deze huurovereenkomst kiest de huurder woonplaats in de hierbij verhuurde woning. Deze woonstkeuze zal gelden tot op het ogenblik waarop hij de verhuurder een nieuw adres in België aangeeft.

Art. 19 Milieu

De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in de verhuurde plaatsen na afloop van de overeenkomst.

(bepaling toepasbaar op een goed gelegen in het Vlaams Gewest, van meer dan één jaar)

Het goed is (niet) het voorwerp geweest van de installatie van een inrichting of van de uitoefening van een activiteit die bodemverontreiniging kan veroorzaken en voorkomt op de lijst die het voorwerp is van artikel 3, §1 van het decreet van 22 februari 1995 van de Vlaamse Raad betreffende de bodemsanering. In bevestigend geval bezorgt de verhuurder aan de huurder het

bodemattest waarvan de inhoud, bij deze overeenkomst gevoegd, wordt geacht daarvan een volwaardig deel te zijn. Hij verklaart te handelen in overeenstemming met de bepalingen van dit decreet.

Art. 20 Bijzondere bepalingen

Volgende punten werden in onderling overleg tussen verhuurder en huurder afgesproken:

Voor wat betreft de huurder:

- De schoorsteen (houtkachel) moet jaarlijks gereinigd worden door een gespecialiseerde firma. De huurder neemt hiervoor de kosten op zich zal hiervan een attest voorleggen aan de verhuurder.
- Zal de volledige kosten voor de plaatsbeschrijving inkomende huurder op zich nemen.
- Zal de zitmaaier, die de verhuurder in de woning laat staan voor gebruik van huurder, laten nakijken en herstellen.

Voor wat betreft de verhuurder:

- Zal tegen start van dit huurcontract:
 - o Het tweejaarlijks onderhoud van de gasverwarmingsinstallatie laten uitvoeren, volgende onderhoudsbeurten zijn ten laste van de huurder.
 - o De zolder volledig laten isoleren.
 - o De stormschade van herfst/winter 2018-2019 laten herstellen (tuinafscheidingspanelen en schade dakgoot straatkant).
- Zal verder nog volgende punten/herstellingen (laten) uitvoeren:
 - o Een buitenterras laten aanleggen.
 - o Leegmaken van de garage zodat deze kan gebruikt worden voor stalling auto.
 - o Verwarmingsradiator in slaapkamer straatkant tegen muur ophangen.
 - o Herstellen van het waterkraantje lavabo in toilet gelijkvloers.

Art. 21 Rookdetectors

Er zijn 2 rookdetector(s) geïnstalleerd in het goed conform het Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

De eigenaar verbindt zich ertoe om zich voor de intrede in orde te stellen met dit decreet. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit.

Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen.

Het is de huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere doeleinden.

De verhuurder is 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.

Deze overeenkomst werd opgemaakt te Tienen op 27 mei 2019 in evenveel exemplaren als er partijen zijn met onderscheiden belang (één exemplaar is bestemd voor de registratie), met name aldus in drie exemplaren. Door ondertekening van dit contract erkent elke partij een exemplaar te hebben ontvangen.

De huurder(s)
(Gelezen en goedgekeurd)

De verhuurder(s)
(Gelezen en goedgekeurd)

Bijlage 1: koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Bijlage 2: Conform art. 11 bis Woninghuurwet wordt in bijlage 1 het KB van 4 mei 2007 (Belgisch Staatsblad 21 mei 2007 - Erratum Belgisch Staatsblad 16 februari 2010) met de bedoelde modeltekst gevoegd. Deze toelichtende bijlage is louter informatief en heeft geen rechtskracht, alleen de wetgeving heeft rechtskracht.

Bijlage 3: (toe te voegen door de partijen) Plaatsbeschrijving

Biilage 1: koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

- woning : een verhuurd gebouw onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder;

- woonvertrek : een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer.

Art. 2. De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen : de voor- of inkomhallen, de gangen, de toiletten, de badkamers, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden.

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn.

Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

Art. 3. Het onroerend goed en inzonderheid de fundering, de vloeren en het timmerwerk mogen geen uitwendige of inwendige structurele of stabiliteitsgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, breuken, uitgesproken slijtageverschijnselen of de aanwezigheid van zwammen of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 4. De woning moet vrij zijn van vochtinfiltratie door het dak, de dakgoten, de muren of het buitenschrijnwerk alsook van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 5. Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moeten voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste 1/12 bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hiertoe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau.

De woonvertrekken en de sanitaire vertrekken zoals de badkamer, de douche en het toilet die niet kunnen worden verlucht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchttingsrooster of -koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen.

Elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitgeeft op de open lucht.

Art. 6. De woning moet ten minste voorzien zijn van :

1° een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water; indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeelten gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen, dan volstaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen;

2° een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;

3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;

b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;

c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen;

4° een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlicht of ten minste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomafname;

5° voldoende verwarmingsmiddelen die geen risico inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten;

6° een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning.

Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

Art. 7. De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of onrechtstreeks via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben.

De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik.

De woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten zodanig geconstrueerd zijn dat zij een snelle en gemakkelijke ontruiming van personen mogelijk maken.

De op een verdieping gelegen vensters en deuren die uitgeven op de buitenzijde van de woning tot op een hoogte van minder dan 50 cm van de vloer, moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.

Art. 8. Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.

Biilage 2: 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 (Belgisch Staatsblad van 21 mei 2007 – Erratum Belgisch Staatsblad 16 februari 2010)

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 woonbaarheid 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. Beëindiging mogelijkheden 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 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

1. 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 zitdagen 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 tweedelijsbijstand (pro Deo)

Onder juridische tweedelijsbijstand 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 tweedelijsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijsbijstand 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 tweedelijsbijstand 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.