Alle vragen die u zich over uw woning stelt

OIVO

Onderzoeks- en Informatiecentrum
van de Verbruikers Organisaties

Stichting van openbaar nut

Paapsemlaan 20 – 1070 Brussel

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

Inhoudstafel

1. INLEIDING 9

2. EEN WONING HUREN 10

2.1. Welke verschillende soorten huurcontract zijn er en wat zijn de implicaties ervan? 10

Huurcontract voor 9 jaar (3-6-9) 10

2.1.1. Wanneer mag die huurovereenkomst beëindigd worden? 10

2.1.2. Wat wordt er onder eigen intrek verstaan? 10

2.1.3. Wat wordt er onder werken verstaan? 11

2.1.4. Kan de huurder een tegenopzeg geven? 11

Kortetermijnhuur (maximum 3 jaar) 11

2.1.5. Wanneer mag men zulk een huurovereenkomst opzeggen? 11

2.1.6. Kan de huurovereenkomst verlengd worden? 11

Langetermijnhuur 12

Levenslange huurovereenkomst 12

Mondelinge huurovereenkomst 12

2.2. De registratie van de huurovereenkomst 12

2.2.1. Is registratie van de huurovereenkomst verplicht? 12

2.2.2. Wie moet voor die registratie instaan? 13

2.2.3. Wat gebeurt er als de huurovereenkomst niet geregistreerd is? 13

2.2.4. Hoe moet ik mijn huurovereenkomst doen registreren? 13

2.3. De huurwaarborg 13

2.3.1. Is de huurwaarborg verplicht? 13

2.3.2. Waarvoor dient die waarborg? 13

2.3.3. Welke vormen kan die waarborg aannemen? 13

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

2.3.4. Hoe krijgt de huurder die huurwaarborg terug? 14

2.4. De boedelbeschrijving 15

2.4.1. Waaruit bestaat een boedelbeschrijving? 15

2.4.2. Hoe wordt een boedelbeschrijving opgemaakt? 15

2.4.3. Wanneer moet de boedelbeschrijving opgemaakt worden? 15

2.4.4. Is ze verplicht? 16

2.4.5. Wat is het nut ervan? 16

2.5. Verkoop van het gehuurde goed 16

2.5.1. Mag de nieuwe eigenaar mij uit het goed zetten? 16

2.6. Minimum gezondheidsvoorwaarden 16

2.6.1. Aan welke normen moet mijn woning voldoen? 16

2.6.2. Waar kan ik die minimumvoorwaarden vinden? 17

2.6.3. Wat moet ik doen als mijn woning ongezond is? 17

2.6.4. Wanneer moet ik optreden? 17

2.6.5. Wat kan ik als huurder eisen? 17

2.6.6. Wat is een renovatieovereenkomst? 17

2.6.7. Wat riskeert de eigenaar als de woning ongezond blijkt te zijn? 18

2.6.8. Ik heb iets horen zeggen over een attest van conformiteit in het Brusselse Gewest...? 18

2.6.9. Waar is dat attest te verkrijgen? 18

2.6.10. Gelden er gelijkaardige regels voor de andere Gewesten? 18

2.7. Schade in de woning 19

2.7.1. Wie is verantwoordelijk? 19

2.7.2. Welk gevolg kan dat hebben voor de huurder? 19

2.8. De buurt 19

2.8.1. Wat kan ik doen tegen een ongewoon luidruchtige buur? 19

2.8.2. Wat dient te worden verstaan onder "ongewone" verstoring? 19

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

2.9. De lasten ... 20

2.9.1. Hoe worden ze berekend? ... 20

2.9.2. Zijn hier precieze regels voor? ... 20

2.9.3. Provisies op de lasten: wat zijn dat? ... 20

2.9.4. Mag ik om een herziening van de lasten vragen? ... 21

2.9.5. En wat met de onroerende voorheffing? ... 21

2.10. Indexatie van de huurprijs ... 21

2.10.1. Waaruit bestaat de indexatie? ... 21

2.10.2. Gebeurt de indexatie automatisch? ... 21

2.10.3. Hoe wordt ze berekend? ... 21

2.10.4. Wanneer mag de huur geïndexeerd worden? ... 22

2.11. Herziening van de huurprijs ... 22

2.11.1. Mag de eigenaar, indexatie niet meegerekend, om nog andere redenen mijn huurprijs verhogen? ... 22

2.11.2. Wanneer mag hij dat doen? ... 22

2.11.3. Wanneer kan de rechter een huurprijsverhoging toestaan? ... 22

2.11.4. Wanneer krijgt de nieuwe huurprijs effect? ... 23

2.12. Onderhoud van het goed ... 23

2.12.1. Wat is de basisregel? ... 23

2.12.2. Welke concrete verplichtingen heeft de huurder? ... 23

2.12.3. Welke concrete verplichtingen heeft de eigenaar? ... 24

2.12.4. Hoe dwing je de uitvoering af van de herstelwerken die ten laste van de eigenaar vallen? ... 24

2.12.5. Wat te doen als de eigenaar er niet wil van horen? ... 24

2.12.6. Wat te doen bij dringend noodzakelijke werken? ... 24

2.13. Uitzetting van de huurder ... 25

2.13.1. Mag mijn eigenaar mij van de ene op de andere dag uit het gehuurde goed zetten? ... 25

2.13.2. Welke procedure moet de eigenaar volgen? ... 25

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

2.13.3. Kan ik als huurder op hulp terugvallen? 25

2.13.4. Moet de huurder onmiddellijk na het vonnis van uitzetting vertrekken? 25

2.14. Schikking voor de vrederechter 26

2.14.1. Wat omvat dit? 26

2.14.2. Is de schikking verplicht? 26

2.15. Overlijden van een partij in de huurovereenkomst 26

2.15.1. Maakt het overlijden van één van de partijen een einde aan de huurovereenkomst? 26

2.16. Overdracht en onderverhuring 27

2.16.1. Wat is huuroverdracht? 27

2.16.2. Mag ik mijn huurovereenkomst overdragen? 27

2.16.3. Mag ik mijn gehuurde goed onderverhuren? 27

2.16.4. Wie moet instaan voor de betaling van de huurprijs? 28

2.17. Affiche "Te huur" 28

2.17.1. Wat moet op dit affiche staan? 28

2.17.2. Geldt dat ook voor de kleine advertenties? 28

2.17.3. Welke sancties zijn er? 28

2.18. Discriminatie 29

2.18.1. Op welke vragen moet een kandidaat-huurder antwoorden? 29

2.18.2. Hoe ver mogen vragen over mijn solvabiliteit gaan? 29

2.18.3. Waar kan ik verhaal halen bij discriminatie? 29

2.19. Verbouwingswerken door de huurder 30

2.19.1. Mag ik als huurder werken uitvoeren? 30

2.19.2. Wat als er hierover in het huurcontract niets staat? 30

2.19.3. En wat op het einde van de huurovereenkomst? 30

2.20. Verhuis en verbruiksmeters 31

2.20.1. Wat is de procedure? 31

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

2.20.2. Is er een verplichting om dezelfde leverancier te nemen? 31

2.20.3. Waar vind ik meer informatie? 31

2.21. Energiebesparing 32

2.21.1. Zijn er voordelen verbonden aan het uitvoeren van energiebesparende werken? 32

2.21.2. Voor welke werken geldt dat? 32

2.21.3. Zijn er nog andere voorwaarden? 32

2.21.4. Waar vind ik meer informatie? 33

2.22. Samen huren 33

2.22.1. Wat is er specifiek aan samen huren? 33

2.22.2. Wat omvat een clausule van solidariteit? 33

3. Kopen en bouwen 34

3.1. Verkoopcompromis 34

3.1.1. Is het verkoopcompromis onherroepelijk? 34

3.1.2. Wat moet het verkoopcompromis omvatten? 34

3.1.3. Moet er een voorschot betaald worden? 34

3.1.4. Welke rechten moeten betaald worden bij de aankoop van een onroerend goed? 34

3.1.5. Wanneer moet mijn verkoopcompromis geregistreerd worden? 35

3.1.6. Waaruit bestaat een notariële akte? 35

3.2. Mede-eigenaarschap 35

3.2.1. Welke regels zijn hierop van toepassing? 35

3.2.2. Wat staat er in de basisakte? 35

3.2.3. Wat staat er in het reglement van mede-eigenaarschap? 36

3.2.4. Welke organen beheren het mede-eigenaarschap? 36

3.3. Energiecertificaat 36

3.3.1. Wat is het? 36

3.4. Verborgen gebreken 37

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

3.4.1. Wat zijn verborgen gebreken? 37

3.4.2. Wat is het verschil met zichtbare gebreken? 37

3.4.3. Wat moet ik doen als ik een verborgen gebrek vaststel? 37

3.4.4. Hoe lever ik dat bewijs? 37

3.4.5. Is er een verschil tussen een professionele verkoper en een particuliere verkoper? 37

3.4.6. Binnen welke termijn moet ik actie ondernemen? 38

3.5. Aankoop op plan 38

3.5.1. Wat zegt de reglementering ter zake? 38

3.5.2. In welke gevallen is de Wet Breyne niet van toepassing? 39

3.5.3. Hoe verloopt de procedure die voor de werken gevolgd moet worden? 39

3.5.4. Zijn er garanties? 39

3.5.5. Wat bedoelt men met een erkende aannemer? 40

3.5.6. Kan de vastgelegde prijs aangepast worden tijdens het verloop van de werken? 40

3.5.7. Mag ik mijn handtekening al plaatsen als ik nog geen bouwvergunning of hypothecair krediet verkregen heb? 40

3.5.8. Binnen welke termijnen moeten de werken uitgevoerd worden? 40

3.5.9. Wat als er vertraging is? 41

3.5.10. Wat moet ik doen als mijn aannemer niet reageert? 41

3.5.11. Kan ik mij tot andere organismen wenden? 41

3.5.12. Tot wie kan ik mij richten als er een probleem de kop opsteekt na de beëindiging van de werken? 42

3.5.13. Welke formaliteiten moeten nog afgehandeld worden als het huis eenmaal gebouwd is? 42

3.5.14. Wat omvat het kadastrale inkomen werkelijk? 42

3.6. Stedenbouwkundige vergunning 42

3.6.1. Wat is het? 42

3.6.2. Is een architect verplicht? 43

3.6.3. Hoe kan ik een bouwvergunning verkrijgen? 43

3.6.4. Hoelang is de vergunning geldig? 43

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

3.6.5. Is die vergunning altijd verplicht? 43

3.6.6. Hebben Wallonië en Brussel dezelfde reglementering? 44

3.7. BTW van 6 % voor de renovatie van woningen 44

3.7.1. Onder welke voorwaarden kan ik daarvan genieten? 44

3.7.2. Kan een huurder ook van dat percentage genieten? 44

3.7.3. Waar vind ik meer informatie over dit fiscale voordeel? 45

3.7.4. Zijn er nog andere voordelen met betrekking tot de werken die ik in mijn woning zou (laten) uitvoeren? 45

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

1. INLEIDING

De behoefte aan een woning is één van de meest elementaire basisbehoeften van elke mens. Het recht op een woning wordt erkend als een fundamenteel recht van de mens, zowel op internationaal als op nationaal en gewestelijk niveau.

Het OIVO heeft een overzichtelijke samenvatting willen opmaken van alle vragen die consumenten zich met betrekking tot hun woning kunnen stellen.

Ongeacht of hij eigenaar, huurder of bouwer is, wordt de consument geconfronteerd met complexe reglementeringen. Die maken het hem niet altijd gemakkelijk om zijn rechten, maar ook zijn plichten goed te begrijpen.

Dit overzicht, dat we zo volledig mogelijk hebben gemaakt, is op te splitsen in twee delen.

Het ene deel is gewijd aan het huren en het tweede deel gaat over het bouwen en kopen van een woning.

In dat tweede deel, dat gekoppeld is aan het salon "Batibouw", zal het OIVO terugkomen op het gebrek aan bescherming van de consument-bouwer, een probleem dat we vorig jaar al aangeklaagd hebben in samenwerking met het AES, het algemene eigenaarsyndicaat, en op de aanbevelingen die in dat verband voor de consumenten en voor de overheid geformuleerd werden. Er is tot nu toe immers nog niets gedaan om de situatie, zoals wij die vorig jaar beschreven hebben, te verbeteren.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

2. EEN WONING HUREN

2.1. WELKE VERSCHILLENDE SOORTEN HUURCONTRACT ZIJN ER EN WAT ZIJN DE IMPLICATIES ERVAN?

Huurcontract voor 9 jaar (3-6-9)

2.1.1. Wanneer mag die huurovereenkomst beëindigd worden?

De huurder mag deze huurovereenkomst verbreken op eender welk moment mits inachtneming van 3 maanden vooropzeg. De huurder zal echter een schadevergoeding moeten betalen als die verbreking plaatsvindt binnen de eerste drie jaar van het contract. De schadevergoeding zal equivalent zijn aan 3 maanden huur na 1 jaar, 2 maanden huur na 2 jaar en 1 maand huur na 3 jaar.

Na 3 jaar zal de huurder de huurovereenkomst mogen beëindigen, nog altijd mits inachtneming van een vooropzegtermijn van 3 maanden, maar dan zonder een vergoeding te moeten betalen.

Mits hij een vooropzeg van 6 maanden respecteert, **mag de eigenaar** op eender welk moment **een einde maken aan deze huurovereenkomst** voor eigen intrek.

Hij zal het contract ook mogen beëindigen na afloop van elke periode van 3 jaar voor veranderingen, verbouwingen of heropbouw, maar enkel als die werken het goed onbewoonbaar maken en opnieuw mits inachtneming van een vooropzeg van 6 maanden.

Als de eigenaar de huurovereenkomst zonder reden beëindigt, zal hij een vooropzeg van 6 maanden moeten in acht nemen en zal hij aan de huurder een schadevergoeding moeten betalen gelijk aan 9 maanden huur na 3 jaar bezetting of gelijk aan 6 maanden huur na 6 jaar bezetting.

2.1.2. Wat wordt er onder eigen intrek verstaan?

Onder "eigen intrek" verstaat de wet enkel de eigenaar zelf, zijn echtgenote of gezellin, zijn kinderen en kleinkinderen of die van de partner(in), van zijn vader/moeder/grootouders, zijn broers of zussen, ooms en tantes, neven en nichten en die van de echtgeno(o)t(e) of partner(in) die in het gehuurde goed intrekt.

Als de huurder de woning terug heeft afgestaan, hebben de eigenaar en zijn familie 1 jaar tijd om in het goed in te trekken en daar minstens 2 jaar te blijven, tenzij uitzonderlijke omstandigheden meespelen. Als die termijnen niet gerespecteerd worden, zal de vroegere huurder een vergoeding gelijk aan 18 maanden huur kunnen eisen.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

De huurder mag het bewijs van verwantschap vragen tot 2 maanden na het verstrijken van de opzegtermijn en de verhuurder moet dat bewijs binnen de 2 maanden leveren op straffe van nietigheid van de vooropzeg.

2.1.3. Wat wordt er onder werken verstaan?

Bij de vooropzeg voor werken moeten documenten kunnen worden voorgelegd (bijv. een bouwvergunning, een gedetailleerd bestek of een aannemerscontract) die de effectieve planning van de werken bewijzen.

De eigenaar moet bewijzen dat de kostprijs van de werken meer bedraagt dan 3 jaar huur of 2 jaar huur als het gehuurde goed deel uitmaakt van een gebouw in renovatie. Als één van die voorwaarden niet vervuld is, zal de vooropzeg als nietig beschouwd worden.

De werken moeten gestart worden binnen de 6 maanden na het vrijmaken van de woning en beëindigd worden binnen de 24 maanden na de verhuis. Als dat niet het geval is, zal de huurder een vergoeding ter waarde van 18 maanden huur kunnen opstrijken.

2.1.4. Kan de huurder een tegenopzeg geven?

De huurder die van zijn eigenaar een vooropzeg gekregen heeft, heeft het recht om hem een tegenopzeg met een termijn van één maand te geven als hij vroeger wil vertrekken.

Kortetermijnhuur (maximum 3 jaar)

2.1.5. Wanneer mag men zulk een huurovereenkomst opzeggen?

Zulk een huurovereenkomst kan in principe niet door de huurder noch door de eigenaar verbroken worden tenzij er daarover wederzijdse overeenstemming is of het contract anders bepaalt.

Deze overeenkomst eindigt mits een opzegging die minstens drie maanden voor het aflopen van de overeengekomen duur betekend werd.

2.1.6. Kan de huurovereenkomst verlengd worden?

Deze soort huurovereenkomst kan slechts één keer verlengd worden en dat kan enkel schriftelijk en tegen dezelfde voorwaarden, maar de totale duur van de huurperiode mag nooit langer worden dan 3 jaar.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

Tenzij een clausule of de overeenkomst het anders bepaalt, wordt er bij niet tijdig betekenen van een vooropzeg of als de huurder het goed blijft bewonen zonder dat de verhuurder zich daartegen verzet, van uitgegaan dat het huurcontract afgesloten is voor een periode van negen jaar, te rekenen vanaf de dag waarop de oorspronkelijke kortetermijnhuur is beginnen lopen.

Langetermijnhuur

Het is mogelijk om een huurovereenkomst voor langer dan 9 jaar af te sluiten. Zulk een overeenkomst vervalt op de overeengekomen datum tenzij één van de partijen een vooropzeg van 6 maanden geeft. Als de overeenkomst niet opgezegd wordt, wordt het voor een duur van 3 jaar verlengd. Voor de rest zullen dezelfde regels toegepast worden als voor de huur voor 9 jaar.

Levenslange huurovereenkomst

De huurder kan op elk moment een einde maken aan de overeenkomst mits een vooropzeg van 3 maanden en zonder schadevergoeding te betalen.

De eigenaar kan in principe die overeenkomst niet verbreken tenzij bij wederzijdse instemming of als de overeenkomst iets anders bepaalt.

Mondelinge huurovereenkomst

De mondelinge huurovereenkomst wordt beschouwd als een overeenkomst voor 9 jaar, met opzegmogelijkheid tegen dezelfde voorwaarden als voor zulk een overeenkomst gelden.

Het kan niet geïndexeerd worden. De huurder zal 9 jaar lang een zelfde som betalen, ongeacht hoe hoog de inflatie ook moge oplopen!

Opgelet: vanaf heden zijn mondelinge huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats verboden.

2.2. De registratie van de huurovereenkomst

2.2.1. Is registratie van de huurovereenkomst verplicht?

Sinds de recente wetwijziging is dit een verplichte formaliteit, ongeacht de looptijd van de huurovereenkomst of de huurprijs. Zo wordt er een zekere startdatum aan het contract toegekend, die tegen derden inroepbaar is. Die inroepbaarheid is van groot belang in geval van verkoop van het gehuurde goed.

We herhalen hierbij dat elke wijziging of elk bijvoegsel aan het contract ook geregistreerd moet worden.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

2.2.2. Wie moet voor die registratie instaan?

Deze formaliteit is vanaf heden uitsluitend ten laste van de eigenaars.

De registratie is gratis. De eigenaar moet de huurovereenkomst laten registreren binnen de verkorte termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst door de partijen. De kosten die aan een laattijdige registratie vastzitten, zijn volledig ten laste van de eigenaar.

2.2.3. Wat gebeurt er als de huurovereenkomst niet geregistreerd is?

Na de termijn van twee maanden en zolang de overeenkomst niet geregistreerd is, zal de huurder het contract kunnen beëindigen zonder vooropzeg en zonder schadevergoeding. Het niet registreren van de overeenkomst heeft dus grote gevolgen voor de partijen.

2.2.4. Hoe moet ik mijn huurovereenkomst doen registreren?

Om de registratie in orde te brengen volstaat het contact op te nemen met het registratiekantoor van de plaats waar het gehuurde goed zich bevindt. Voor meer inlichtingen kunt u bellen naar de Federale Overheidsdienst van Financiën op het nummer 02/572.57.57.

2.3. De huurwaarborg

2.3.1. Is de huurwaarborg verplicht?

De huurwaarborg is geen wettelijke verplichting, maar de eigenaar zal die bijna altijd vragen.

2.3.2. Waarvoor dient die waarborg?

Tenzij de huurovereenkomst anders bepaalt dient de huurwaarborg voor het garanderen dat de huurder al zijn verplichtingen ten overstaan van de eigenaar zal nakomen.

2.3.3. Welke vormen kan die waarborg aannemen?

De wet vermeldt drie vormen.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

a. een geblokkeerde individuele rekening geopend op naam van de huurder bij een financiële instelling

De huurwaarborg mag niet meer dan het equivalent van 2 maanden huur bedragen.

De intresten worden ten bate van de huurder gekapitaliseerd en de eigenaar krijgt voorrang op het actief van de rekening voor elke vordering die voortvloeit uit het totale of gedeeltelijke niet uitvoeren van zijn verplichtingen door de huurder.

Om zulk een waarborg af te sluiten neemt u contact op met uw gewone bank en beklemtoont u dat het om een huurwaarborgrekening gaat. Het openen van de rekening is gratis. U zult daarna de eigenaar een formulier moeten doen invullen en dat aan de bank overmaken. Stort de voorziene som en lever het bewijs van die storting af aan de eigenaar.

b. een bankgarantie die de huurder in staat stelt om de waarborg geleidelijk aan op te bouwen

Door die bankgarantie verbindt de huurder zich ertoe om het bedrag van de garantie helemaal terug op te bouwen door constante maandelijkse stortingen gedurende de hele looptijd van het contract, met een maximumduur van drie jaar. De som van die waarborg zal maximum het equivalent van drie maanden huur bedragen.

De financiële instelling zal die moeten zijn waar de huurder, indien van toepassing, zijn rekening heeft waarop zijn inkomsten gestort worden.

Een financiële instelling mag die waarborg niet weigeren om redenen die met de solvabiliteit van de huurder verband houden. De financiële instelling zal aan de huurder intresten toekennen vanaf de dag dat de waarborg volledig is. De financiële instelling beschikt over de gemeenrechtelijke voorrang ten overstaan van de huurder als die zijn verplichting om de garantie geleidelijk op te bouwen niet nakomt.

c. een bankgarantie die voortvloeit uit een modelcontract tussen een OCMW en een financiële instelling

Die garantie vloeit voort uit een modelcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. Het is het OCMW dat de aanvraag doet bij de financiële instelling, die ze inwilligt ten bate van de verhuurder. De som bedraagt maximum het equivalent van 3 maanden huur. Aarzel dus niet om een OCMW te raadplegen als u moeilijkheden ondervindt bij het opbouwen van uw huurwaarborg.

2.3.4. Hoe krijgt de huurder die huurwaarborg terug?

In principe gebeurt het vrijgeven van de huurwaarborg (kapitaal + intresten) door een geschreven akkoord tussen de twee partijen, ten vroegste op het einde van de huurovereenkomst.

Als de partijen niet tot een akkoord komen of als de eigenaar zonder geldige reden weigert de huurwaarborg terug te storten, moet de tussenkomst gevraagd worden van de vrederechter van de plaats waar het gehuurde goed zich bevindt.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

Bijgevolg kan de eigenaar zich in theorie verzetten tegen het vrijgeven van een deel van de huurwaarborg dat overeenkomt met het bedrag dat de huurder nog zou moeten betalen.

2.4. De boedelbeschrijving

2.4.1. Waaruit bestaat een boedelbeschrijving?

Een boedelbeschrijving is een gedetailleerde beschrijving op papier van alles wat zich in de gehuurde lokalen bevindt, roerend (elektrische huishoudtoestellen, meubelen als het goed gemeubeld verhuurd wordt...) of onroerend (muren, vloerbekleding, ramen...), alsook in welke staat alles is.

2.4.2. Hoe wordt een boedelbeschrijving opgemaakt?

De boedelbeschrijving kan onderling of door een expert worden opgemaakt.

Als ze onderling wordt opgemaakt, moet de boedelbeschrijving in twee exemplaren ingevuld worden en moeten de twee partijen ter plaatse aanwezig of vertegenwoordigd zijn op het moment dat de beschrijving wordt opgemaakt, zodanig dat ze weerlegbaar is. De beschrijving moet ook gedateerd en door beide partijen ondertekend worden.

Als er geen akkoord bereikt wordt tussen de partijen, stelt de vrederechter die is ingeschakeld via een verzoek dat werd ingediend vóór het aflopen van de termijn van één maand of twee weken, naargelang het geval, een expert aan om over te gaan tot het opmaken van de boedelbeschrijving.

2.4.3. Wanneer moet de boedelbeschrijving opgemaakt worden?

De boedelbeschrijving wordt opgemaakt ofwel terwijl de lokalen (nog) niet bewoond zijn, ofwel in de loop van de eerste maand wanneer de duur van de huurovereenkomst gelijk is aan of langer is dan een jaar, ofwel in de loop van de eerste twee weken wanneer de duur van de huurovereenkomst korter is dan een jaar.

Als er grote veranderingen zijn aangebracht aan de gehuurde lokalen nadat de beschrijving werd opgemaakt, kan elke van de beide partijen eisen dat weerlegbaar en op kosten van beide partijen een bijvoegsel aan de boedelbeschrijving wordt opgemaakt.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

2.4.4. Is ze verplicht?

Vanaf heden moeten de eigenaar en de huurder verplicht een gedetailleerde boedelbeschrijving opmaken, weerlegbaar en op beider kosten. Die beschrijving zal aangehecht worden aan de geschreven huurovereenkomst en verplicht voor registratie voorgelegd worden, net als de huurovereenkomst.

2.4.5. Wat is het nut ervan?

De huurder wordt verondersteld de lokalen te hebben "ontvangen" in de staat waarin ze zijn bij zijn vertrek en dat wordt, tot bewijs van het tegendeel, bevestigd door de boedelbeschrijving.

Daarom wordt sterk aanbevolen om een boedelbeschrijving bij aankomst en een boedelbeschrijving bij vertrek op te maken: zo wordt betwisting achteraf vermeden.

Als er geen boedelbeschrijving bij aankomst werd opgemaakt, kan de eigenaar met alle gerechtelijke middelen die hem ter beschikking staan op het einde van de huurovereenkomst beweren dat de staat waarin hij het goed heeft teruggekregen, niet overeenstemt met de staat waarin het zich bevond bij het begin van de overeenkomst.

2.5. Verkoop van het gehuurde goed

2.5.1. Mag de nieuwe eigenaar mij uit het goed zetten?

Als voor uw huurovereenkomst een zekere datum geldt, of met andere woorden: als het contract geregistreerd werd, moet de nieuwe eigenaar zich aan die overeenkomst houden en zal de nieuwe eigenaar in de rechten treden van de nieuwe eigenaar.

Anderzijds, als de huurovereenkomst niet geregistreerd werd, zal de verwerver de huurder die nog geen 6 maanden in het goed verblijft van de ene op de andere dag en zonder enige schadevergoeding uit de woning kunnen zetten.

Als u al meer dan 6 maanden het goed bewoont, zal de verwerver u, mits inachtneming van een vooropzeg van 3 maanden, op eender welk moment kunnen buitenzetten voor eigen intrek of voor werken.

2.6. Minimum gezondheidsvoorwaarden

2.6.1. Aan welke normen moet mijn woning voldoen?

Elke woning moet voldoen aan de minimumnormen betreffende gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

2.6.2. Waar kan ik die minimumvoorwaarden vinden?

Er geldt een verplichting om de minimumvoorwaarden in bijlage bij de huurovereenkomst te voegen.

2.6.3. Wat moet ik doen als mijn woning ongezond is?

U kunt de huisvestingsdienst van uw gemeente of uw Gewest contacteren, die inspecteurs in dienst heeft die belast zijn met het controleren van de bewoonbaarheid van het appartement en met het opmaken van een rapport dat u van pas zou kunnen komen ten overstaan van uw eigenaar.

2.6.4. Wanneer moet ik optreden?

Wie een goed betrekt en afwezigheid van conformiteit inroept, moet bewijzen dat die non-conformiteit al bestond bij het begin van de huurneming, wat moeilijker wordt naarmate er tijd verstrijkt.

Het is dus op het moment van het intrekken in de gehuurde woning dat u best nagaat of het wel aan de elementaire eisen betreffende veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid voldoet.

2.6.5. Wat kan ik als huurder eisen?

De huurder zal het volgende kunnen eisen: ofwel de uitvoering van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed conform te maken met de vereisten, ofwel de beëindiging van de huurovereenkomst met betaling van een schadevergoeding door de verhuurder.

U hebt ook de mogelijkheid om met de eigenaar een renovatieovereenkomst af te sluiten.

2.6.6. Wat is een renovatieovereenkomst?

De huurder verbindt zich ertoe om in de plaats van de eigenaar alle werken uit te voeren die nodig zijn om het goed in overeenstemming te brengen met de minimumvoorwaarden.

Die overeenkomst kan op elk moment, vóór of tijdens de looptijd van de huurovereenkomst, afgesloten worden en moet de werken in detail beschrijven en de duur ervan preciseren.

De huurder zal de werken bekostigen en zal een tegenprestatie ontvangen die er voor de eigenaar in bestaat ofwel gedurende een welbepaalde periode af te zien van elke mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen, ofwel geen aanpassing van

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

de huurprijs te vragen, ofwel een korting of huurverlaging toe te staan aan de huurder. Eén van deze bijkomende verbintenissen in hoofde van de verhuurder is al voldoende.

Bovendien zal de eigenaar tijdens de uitvoering van de werken niet aan zijn huurder mogen vragen om de huur te betalen.

2.6.7. Wat riskeert de eigenaar als de woning ongezond blijkt te zijn?

De eigenaar loopt het risico dat het gebouw met een arrest van ongezondheid wordt opgezadeld. Merk op dat dit niet zonder risico is voor de huurder, die mogelijk verplicht zal worden om de woning te verlaten als ze ongezond verklaard wordt.

2.6.8. Ik heb iets horen zeggen over een attest van conformiteit in het Brusselse Gewest...?

Sinds 1 juli 2006 moeten eigenaars die in het Brusselse Gewest een kleine woning met maximum 28m^2 woonoppervlakte of een gemeubelde woning te huur aanbieden, een attest van conformiteit verkrijgen.

2.6.9. Waar is dat attest te verkrijgen?

Het wordt uitgereikt door de regionale inspectiedienst op vraag van de eigenaar. Laatstgenoemde moet een document invullen dat het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest verstrekt en waarmee hij (of zij) zich ertoe verbindt om een goed te huur aan te bieden dat voldoet aan de minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting, zoals beschreven in de verordening van 17 juli 2003 betreffende de Brusselse wooncode.

Merk op dat de eigenaar ook facultatief een certificaat van conformiteit kan verkrijgen, dat voor elk type van woning geldt.

2.6.10. Gelden er gelijkaardige regels voor de andere Gewesten?

In Wallonië moet de eigenaar een verhuurvergunning hebben voor een kleine individuele woning van minder dan 28m^2 of voor een collectieve woning. Die vergunning zal 5 jaar geldig zijn.

In Vlaanderen moet de eigenaar een attest van conformiteit aanvragen, dat uitgereikt wordt door de gemeentelijke overheid en geldig is voor 6 jaar.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

2.7. Schade in de woning

2.7.1. Wie is verantwoordelijk?

Elke huurder moet verantwoording afleggen voor verliezen of beschadigingen die zich voordoen tijdens zijn periode van bewoning, tenzij het bewijs geleverd kan worden dat de verantwoordelijkheid niet bij hem ligt.

Hij zal evengoed verantwoordelijk gesteld worden voor de schade die veroorzaakt zou worden door leden van zijn huishouden of door zijn onderhuurders.

2.7.2. Welk gevolg kan dat hebben voor de huurder?

Als de fout en de verantwoordelijkheid eenmaal vastgesteld zijn, zal de eigenaar nog het bedrag moeten bewijzen van de schade die hij claimt. Hij kan daarvoor:

- de herstel- of vervangingskosten voor de beschadigde voorwerpen rechtstreeks laten berekenen door de expert die de boedelbeschrijving bij vertrek opmaakt;

- zich een bestek of enig ander document aanschaffen dat het mogelijk maakt om de waarde voor herstelling of vervanging te bepalen.

We onderstrepen hier opnieuw het belang van een boedelbeschrijving in zulk een geval.

2.8. De buurt

2.8.1. Wat kan ik doen tegen een ongewoon luidruchtige buur?

De huurder kan ofwel de politie inschakelen voor (nachtelijk of dag-)burengerucht, ofwel een rechtsvordering instellen voor ongewone buurtverstoring.

2.8.2. Wat dient te worden verstaan onder "ongewone" verstoring?

Een “ongewone” buurtverstoring is het tegenovergestelde van “gewone” buurtverstoringen, die inherent zijn aan het leven in een maatschappij. Het wordt echter overgelaten aan de beoordeling van de vrederechter bij wie de rechtsvordering ingesteld wordt.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

We herinneren er hier aan dat dialoog en het zoeken naar een onderhandelde oplossing altijd de beste wegen naar een goede verstandhouding zijn.

2.9. De lasten

2.9.1. Hoe worden ze berekend?

Er moet in uw huurovereenkomst altijd duidelijk gespecificeerd worden of de lasten al dan niet in de huurprijs inbegrepen zijn.

Als de lasten niet inbegrepen zijn, kunnen ze twee vormen aannemen.

Ofwel zijn ze **« forfaitair »,** wat wil zeggen dat het bedrag niet van maand tot maand zal verschillen en dat een eindafrekening of herberekening op het einde van het jaar niet nodig is.

Ofwel zijn ze **« reëel »,** wat betekent dat enkel de echt verbruikte sommen op het einde van het jaar, na de afrekening, gefactureerd zullen worden.

2.9.2. Zijn hier precieze regels voor?

De contractuele vrijheid op dit punt is groot. De partijen mogen overeenkomen wat ze willen. De eigenaar doet er ondanks dat toch goed aan om het recht van toezicht te respecteren dat aan de huurder toegekend is.

2.9.3. Provisies op de lasten: wat zijn dat?

Deze modaliteit wordt vaak verward met de forfaitair bepaalde vaste lasten. In tegenstelling tot die module vragen de provisies wel een afrekening en dus een correctie op het einde van het jaar, hetzij in het voordeel van de huurder of van de verhuurder.

De eigenaar zou de huurder kunnen misleiden door een provisie te vragen die veel lager is dan de werkelijke lasten, waardoor die laatste de bijkomende kosten zou onderschatten. De provisie op de lasten die de huurder betaalt, moet echter op toereikende wijze het bedrag van de reële lasten dekken.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

2.9.4. Mag ik om een herziening van de lasten vragen?

De twee partijen mogen op elk moment een herziening van de lasten vragen.

De huurder heeft een recht van toezicht op de lasten. Om dat mogelijk te maken moet de eigenaar gratis aan de huurder een kostenafrekening afleveren met de rechtvaardigingsdocumenten in kopie.

2.9.5. En wat met de onroerende voorheffing?

Die is altijd ten laste van de eigenaar.

2.10. Indexatie van de huurprijs

2.10.1. Waaruit bestaat de indexatie?

De indexatie is een jaarlijkse aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte.

2.10.2. Gebeurt de indexatie automatisch?

De jaarlijkse indexatie gebeurt niet automatisch. De eigenaar moet ze schriftelijk aan de huurder melden en ze moet voorzien zijn (of ze mag alleszins niet uitgesloten zijn) in de huurovereenkomst.

Er is geen terugwerkende kracht, behalve voor de 3 maanden die voorafgaan aan de maand waarin de eigenaar de huurder verwittigt.

2.10.3. Hoe wordt ze berekend?

De indexatie wordt altijd berekend op basis van de schommelingen van de consumptieprijzen. Om de geïndexeerde huurprijs te kennen, moet de volgende formule toegepast worden:

(basishuurprijs x nieuwe index) / basisindex

De basishuurprijs is de huurprijs die werd vastgelegd op het moment van de ondertekening van de huurovereenkomst (zonder rekening te houden met de kosten en lasten). De nieuwe index is de gezondheidsindex (= index van de prijzen van verbruiksgoederen waaruit schadelijke producten voor de gezondheid zijn weggelaten) van de maand die voorafgaat aan de

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

verjaardag van de huurovereenkomst. De basisindex is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst afgesloten werd.

U zult de cijfers van die indexen kunnen terugvinden op de website van de FOD Economie[1].

2.10.4. Wanneer mag de huur geïndexeerd worden?

De huurprijs mag voor de eerste keer geïndexeerd worden op de verjaardag van het ingaan van de huurovereenkomst.

2.11. Herziening van de huurprijs

2.11.1. Mag de eigenaar, indexatie niet meegerekend, om nog andere redenen mijn huurprijs verhogen?

Hij mag dat mits instemming van de huurder. Als er geen akkoord is tussen de partijen, mag enkel de rechter de herziening van de huurprijs toestaan.

2.11.2. Wanneer mag hij dat doen?

Als er een akkoord is tussen de partijen, kan de herziening van de huurprijs gebeuren tussen de negende en zesde maand die voorafgaat aan de einddatum van elk triënnium.

Merk op dat herziening zowel naar boven als naar beneden kan.

2.11.3. Wanneer kan de rechter een huurprijsverhoging toestaan?

Er zijn twee soorten omstandigheden waarin de vrederechter de huurprijsverhoging zal toestaan:

· als, na nieuwe omstandigheden, de huurwaarde van het goed omhoog gegaan is met minstens 20% van de huurprijs die op het ogenblik van de vraag om herziening geëist kon worden;

[1] http://statbel.fgov.be/indicators/cpi/rent_nl.asp

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

· als de huurwaarde van het goed door werken die de eigenaar heeft uitgevoerd of laten uitvoeren (te staven), omhoog is gegaan met minstens 10%.

Wat betreft de werken die de eigenaar uitvoert om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de wettelijke bewoonbaarheidseisen: die kunnen geen reden voor een huurprijsverhoging zijn.

2.11.4. Wanneer krijgt de nieuwe huurprijs effect?

De herziene huurprijs krijgt effect vanaf de eerste dag van het volgende triënnium.

2.12. Onderhoud van het goed

2.12.1. Wat is de basisregel?

Als algemene regel mag men ervan uitgaan dat de normale slijtage aan het huurgoed ten laste is van de eigenaar, terwijl courante schoonmaak en onderhoud ten laste zijn van de huurder.[2]

2.12.2. Welke concrete verplichtingen heeft de huurder?

De huurder heeft een verplichting tot onderhoud en is verantwoordelijk voor alle schade die hij/zij aan het goed veroorzaakt. Hij moet het gehuurde goed als een goede huisvader gebruiken en dus de zogenaamde huurherstellingen uitvoeren. Hij moet bijvoorbeeld op zijn kosten instaan voor werken zoals schoonmaken, het gazon maaien, dichtingringen van kranen vervangen, sloten herstellen, kleine elektrische herstelwerken uitvoeren, …

Bepaalde onderhoudswerken zijn verplicht en moeten elk jaar door beroepsmensen uitgevoerd worden. We denken aan de verwarmingsketel en waterverwarmer ontkalken, schoorstenen vegen, e.a..

Het gaat over het algemeen om kleine en courante herstelwerken, die rechtstreeks met het gebruik van het goed verband houden.

[2] Zie het OIVO-artikel over de onderhoudskosten die elke partij moet dragen; http://www.crioc.be/FR/doc/dcdc/logement/document-3025.html?doc=3025&lang=FR&lang=NL

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

2.12.3. Welke concrete verplichtingen heeft de eigenaar?

De eigenaar heeft de verplichting het huurgoed in goede staat te houden om de huurder van het vredige genot ervan te verzekeren. De verhuurder zal verplicht voor alle andere dan de huurherstellingen moeten instaan.

We kunnen ze de grote herstelwerken noemen, zoals de buitenkant van alle ramen schilderen, het behangpapier vervangen en muren schilderen, een verwarmingsketel of boiler vervangen (als de huurder het jaarlijkse onderhoud correct heeft laten uitvoeren).

In het algemeen is de eigenaar eraan gehouden in te staan voor de grote herstelwerken, de grote onderhoudswerken alsook de herstelwerken die noodzakelijk zijn door de verouderde staat, de normale slijtage en overmacht.

2.12.4. Hoe dwing je de uitvoering af van de herstelwerken die ten laste van de eigenaar vallen?

De eerste stap is vanzelfsprekend de eigenaar zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de werken die in de woning uitgevoerd moeten worden.

Dat moet schriftelijk gebeuren en in dat document moeten toegelicht worden: de aard van de uit te voeren werken, eventueel een bestek van een vakman en een termijn om de eigenaar de mogelijkheid te laten om positief te reageren.

2.12.5. Wat te doen als de eigenaar er niet wil van horen?

Voor uit te voeren werken waarvan de prijs niet te hoog oploopt, mag de huurder de prijs van de werken door een vakman laten schatten. Hij zal daarna dat bestek naar de eigenaar sturen, vergezeld van een ingebrekestelling voor het uitvoeren van de werken. Komt er geen positieve reactie van de eigenaar, dan zal de huurder de werken door de vakman laten uitvoeren, de kopie van de factuur naar de eigenaar sturen en zijn huurprijs daarvan aftrekken.

Voor grotere werken zal de vrederechter ingeschakeld moeten worden.

Opgelet: De huurder mag in geen geval stoppen met het betalen van zijn huur.

2.12.6. Wat te doen bij dringend noodzakelijke werken?

In principe mag de huurder enkel werken laten uitvoeren met de toestemming van de verhuurder, zoals we net gezien hebben.

Als het om dringende werken gaat, staat de huurder voor een delicate keuze:

- naar de vrederechter stappen… met het risico dat de uitspraak tijd zal vragen;

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

- anticiperen op het vonnis van de rechter en de werken uitvoeren, met het risico om door de rechter in het ongelijk gesteld te worden. Om zich maximum in te dekken zal de huurder de verhuurder in gebreke stellen voor het uitvoeren van de werken binnen een bepaalde termijn, met de mededeling dat het werk aan deze of gene aannemer toevertrouwd zal worden als de eigenaar niet reageert.

2.13. UITZETTING VAN DE HUURDER

2.13.1. Mag mijn eigenaar mij van de ene op de andere dag uit het gehuurde goed zetten?

Om de huurder uit het goed te zetten, moet de eigenaar verplicht een vonnis hebben dat die uitzetting toelaat.

2.13.2. Welke procedure moet de eigenaar volgen?

Hij moet eerst de huurder voor een verzoening oproepen. Als dat geen resultaat oplevert, zal hij een gerechtelijke procedure tegen zijn huurder moeten starten. Dat kan via gerechtsdeurwaarder of via het indienen van een verzoek bij de griffie.

2.13.3. Kan ik als huurder op hulp terugvallen?

Het OCMW moet van een vraag om uitzetting op de hoogte gebracht worden na een termijn van vier dagen, te rekenen vanaf de inleiding van de zaak voor de vrederechter.

De OCMW's moeten ingelicht worden om ze in staat te stellen de gezinnen bij te staan en een verdediging en het zoeken naar een nieuwe woning mogelijk te maken.

2.13.4. Moet de huurder onmiddellijk na het vonnis van uitzetting vertrekken?

De uitzetting mag maar pas één maand na de betekening van het vonnis uitgevoerd worden. De partijen kunnen ook een andere termijn overeenkomen, zolang dat akkoord maar door de rechter vastgelegd wordt.

Bovendien kan de rechter die termijn op vraag van de huurder of van de eigenaar langer of korter maken, als die ernstige omstandigheden kunnen inroepen en bewijzen. Bijvoorbeeld: de behoefte aan een woning voor het gezin tijdens de winter.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

2.14. SCHIKKING VOOR DE VREDERECHTER

2.14.1. Wat omvat dit?

De schikking behoort tot de diverse procedures van inschakeling van de vrederechter, die de enige bevoegde rechter is voor huuraangelegenheden.

De vrager kan alleen handelen, zonder advocaat. Zodra de vraag is ingediend, roept de griffie per gewone brief de partijen op om te verschijnen op het moment dat de rechter bepaald heeft.

De procedure is gratis en geen geschilprocedure. De ruziënde partijen worden uitgenodigd om zich aan te melden in het kantoor van de rechter, die de discussies bijwoont zonder ze te sturen. Hij stelt enkel vast of er ja dan nee een grond voor overeenkomst is. Als dat het geval is, legt hij de elementen van het bereikte akkoord vast in een proces-verbaal van schikking.

Dat advies heeft geen enkele dwingende kracht.

Als er geen akkoord uit de bus komt of als één van beide partijen niet opdaagt, zal er een proces-verbaal van niet-schikking opgemaakt worden.

2.14.2. Is de schikking verplicht?

Enkel de vragen over de herziening van de huurprijs, de inning van huurachterstallen of de uitzetting vereisen het verplicht doorlopen van deze fase van poging tot schikking.

Om te weten welke uw vrederechter is, kunt u bij de gemeente informatie vragen of een kijkje gaan nemen op de website www.just.fgov.be van het ministerie van justitie.

2.15. OVERLIJDEN VAN EEN PARTIJ IN DE HUUROVEREENKOMST

2.15.1. Maakt het overlijden van één van de partijen een einde aan de huurovereenkomst?

Het overlijden van de huurder of van de eigenaar maakt geen einde aan de huurovereenkomst, tenzij een clausule in de overeenkomst dat anders bepaalt.

De huurovereenkomst moet in principe voortgezet worden door de erfgenamen van de huurder of van de eigenaar, die de wettelijke beschikkingen voor het eventuele beëindigen van de overeenkomst zullen moeten naleven.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

Alle erfgenamen zijn gezamenlijk gehouden aan het betalen van de huur en aan het onderhouden van het huurgoed tot de einddatum van de huurovereenkomst of de datum van opzegging ervan bereikt is.

2.16. Overdracht en onderverhuring

2.16.1. Wat is huuroverdracht?

Bij huuroverdracht staat de huurder zijn huurovereenkomst af aan een andere persoon (de verkrijger), die dan de nieuwe huurder wordt.

2.16.2. Mag ik mijn huurovereenkomst overdragen?

Een huurovereenkomst aan een derde overdragen mag onder de volgende voorwaarden:

1. u blijft met de verkrijger gezamenlijk verantwoordelijk voor de verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien
2. u moet de toestemming van de eigenaar hebben
3. er moet een boedelbeschrijving opgemaakt worden op kosten van de overdrager op het ogenblik van de overdracht
4. de overdrager moet, indien nodig, de eventuele huurschade vergoeden.

Een huuroverdracht impliceert dat de verkrijger eenvoudig uw huurtermijn verder zal volmaken, zonder wijziging van de oorspronkelijk voorziene looptijd.

2.16.3. Mag ik mijn gehuurde goed onderverhuren?

Ook daarvoor is de goedkeuring van de verhuurder onontbeerlijk.

De hoofdhuurder moet titularis zijn van een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats en mag maar een deel van het gebouw onderverhuren.

De duur van de onderverhuring mag niet langer zijn dan die van de hoofdhuurovereenkomst.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

Bij vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst voor de hoofdhuurder zal laatstgenoemde de onderhuurder moeten verwittigen binnen de twee weken die volgen op de ontvangst van de vooropzeg en de onderhuurder moeten verwittigen dat de onderhuur zal eindigen op dezelfde datum als de hoofdhuur.

Als het de hoofdhuurder is die de overeenkomst beëindigt, zal hij aan de onderhuurder een vooropzeg van drie maanden moeten geven en hem een vergoeding moeten betalen die gelijk is aan drie maanden huur.

2.16.4. Wie moet instaan voor de betaling van de huurprijs?

De hoofdhuurder blijft ten overstaan van de eigenaar individueel verantwoordelijk voor de betaling van de huur, het onderhoud van het gebouw en het teruggeven van de woning op het einde van de overeenkomst, zelfs als de onderhuurder zijn verbintenissen niet nakomt. Hij zal ook ten overstaan van de onderhuurder verantwoordelijk zijn als laatstgenoemde niet vredig van de woning kon genieten.

2.17. Affiche "Te huur"

2.17.1. Wat moet op dit affiche staan?

Behalve de huurprijs moet u de som aan gemeenschappelijke lasten vermelden (d.w.z. alle lasten, met uitzondering van de uitgaven voor persoonlijk verbruik van water, gas, elektriciteit). Het doel van de wetgever bestaat erin de kandidaat-huurders te beschermen tegen elke discriminatie door te verhinderen dat de verhuurder plots (en zomaar) zijn prijs zou verhogen in functie van de personen die zich aanbieden.

2.17.2. Geldt dat ook voor de kleine advertenties?

Die verplichting geldt zowel voor het affiche « Te huur », dat u aan uw woning ophangt, als voor een kleine advertentie in een krant of op het internet.

2.17.3. Welke sancties zijn er?

Die nieuwe beschikking niet naleven stelt u bloot aan een boete van 50 à 200 €. De gemeente waar het goed te huur aangeboden wordt, is bevoegd om de tekortkomingen vast te stellen, te vervolgen en te bestraffen.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

2.18. DISCRIMINATIE

2.18.1. Op welke vragen moet een kandidaat-huurder antwoorden?

De intenties moeten gewettigd zijn: d.w.z. dat de eigenaar enkel naar ter zake dienende en noodzakelijke gegevens mag vragen.

Een eigenaar of vastgoedmakelaar mag vrij de huur- of verkoopvoorwaarden vastleggen. Als hij echter persoonlijke gegevens van de kandidaat-huurders opvraagt, moet hij de wet op de bescherming van de privacy respecteren.

Als hij persoonlijke gegevens wil verwerken, moet hij de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer daarvan op de hoogte stellen via een aangifteformulier.

Hij mag de persoonlijke gegevens van een persoon enkel verwerken met de toestemming van die persoon en hij moet die persoon ook inlichten over het doel van de verwerking van zijn gegevens.

2.18.2. Hoe ver mogen vragen over mijn solvabiliteit gaan?

De eigenaar moet de solvabiliteit van de kandidaat-huurder op een redelijke manier kunnen onderzoeken, maar moet misbruik vermijden.

Door hun gebrek aan pertinentie kan het verkeerdelijk toepassen van zulke criteria leiden tot discriminatie.

2.18.3. Waar kan ik verhaal halen bij discriminatie?

Als u geconfronteerd wordt met een discriminerende praktijk, moet u de persoonsgegevens van de aangestelde voor de huur of de verkoop van het goed en de voorwaarden opschrijven.

In het kader van een vastgoedagentschap spreekt u de dienstoverste daarover rechtstreeks aan.

Neem vervolgens contact op met het Centrum voor gelijke kansen en racismebestrijding[3], dat als opdracht heeft om de gelijkheid van kansen te verbeteren en elke vorm van onderscheid, uitsluiting, benadeling of voorkeurbehandeling te bestrijden.

[3] Centrum voor gelijke kansen en racismebestrijding, Koningsstraat 138, 1000 BSL, 0800.14.912.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

U kunt voor de verdediging van uw rechten ook contact opnemen met de Kamers van het BIV[4] (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars), die als taak hebben om toezicht te houden op de naleving van de deontologieregels voor het beroep door de makelaars, en met de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer[5].

2.19. Verbouwingswerken door de huurder

2.19.1. Mag ik als huurder werken uitvoeren?

Het staat de partijen volkomen vrij om contractuele beschikkingen uit te werken die deze kwestie regelen.

Zo kan het huurcontract de werken beschrijven die de huurder wel of niet mag doen.

2.19.2. Wat als er hierover in het huurcontract niets staat?

Als er geen expliciete regels in de huurovereenkomst staan, bestaat er geen enkele specifieke wettekst over dit onderwerp.

Het toepasbare principe hier is dat de huurder het recht heeft om kleine werken in het gehuurde goed uit te voeren, vooral als ze bedoeld zijn om het volle genot van het goed mogelijk te maken, en dit zonder dat hij de verhuurder hierover moet informeren of diens toestemming moet verkrijgen. Voor de rest is het verboden om het uitzicht en de structuur van het goed te veranderen, tenzij u daarvoor de nadrukkelijke toelating van de verhuurder hebt. U mag ook de bestemming van het goed niet veranderen.

De toelating van de eigenaar is echter wenselijk om conflicten achteraf te vermijden.

2.19.3. En wat op het einde van de huurovereenkomst?

Als de overeenkomst niet bepaalt, hangt het lot van de werken op het einde van de huurovereenkomst af van het feit of ze ja dan nee verwijderd kunnen worden.

Als de werken verwijderd kunnen worden, is het de huurder die beslist om ze ja dan nee te verwijderen. Als hij ze op hun plaats laat, heeft de verhuurder vervolgens de keuze: vragen aan de huurder om ze toch weg te doen of beslissen om ze te

[4] BIV, Luxemburgstraat 16B, 1000 BSL, 02/505.38.50, http://www.biv.be.

[5] CBPL, Hoogstraat 139, 1000 BSL, 02/213.85.40.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

behouden. In dat tweede geval zal hij aan de huurder een vergoeding moeten betalen gelijk aan de meerwaarde die deze werken voor de woning meebrengen.

Als de werken niet verwijderd kunnen worden, worden ze eigendom van de verhuurder. Sommige mensen vinden dat de verhuurder aan de huurder niets verschuldigd is omdat hij er niet voor gekozen heeft om deze werken uit te voeren. Andere mensen maken een onderscheid tussen noodzakelijke werken (bijv.: een muur doen repareren), nuttige werken (bijv.: een veranda bouwen) en luxewerken (bijv.: vasttapijt door parket vervangen). Zij vinden dat de verhuurder de huurder moet vergoeden voor de noodzakelijke en de nuttige werken, maar niet voor de luxewerken.

2.20. VERHUIS EN VERBRUIKSMETERS

2.20.1. Wat is de procedure?

De overeenkomst met de leveranciers voorziet de overschakeling van uw contract naar uw nieuw adres hetzij automatisch, hetzij op eenvoudig verzoek.

2.20.2. Is er een verplichting om dezelfde leverancier te nemen?

Als u naar een ander Gewest verhuist, kunt u uw contract zonder kosten opzeggen. Het is aan u om de economisch interessantste oplossing te kiezen! Zorg dat u de serienummers en de indexen van de verbruiksmeters bij de hand hebt als u uw contract wilt beëindigen en licht uw leverancier zo snel mogelijk in. Als dat mogelijk is, regelt u het tussen oude en nieuwe eigenaars/huurders best zo dat de meters samen overgedragen worden: dat zal u de kosten van het afsluiten en opnieuw openen van de rekeningen besparen. Informeer bij uw leverancier van water en van gas/elektriciteit om de nodige documenten te verkrijgen.

2.20.3. Waar vind ik meer informatie?

U kunt alle nuttige informatie verkrijgen via:

BRUGEL, www.brugel.be, voor het Brusselse Gewest

CWAPE, www.cwape.be, voor het Waalse Gewest

VREG, www.vreg.be, voor het Vlaamse Gewest

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

2.21. ENERGIEBESPARING

2.21.1. Zijn er voordelen verbonden aan het uitvoeren van energiebesparende werken?

Sinds enkele jaren is het zo dat, als u eigenaar of huurder bent van een woning en investeert met het oog op het realiseren van energiebesparingen, u kunt genieten van een federale belastingvermindering.

2.21.2. Voor welke werken geldt dat?

De volgende werken komen in aanmerking:

- het vervangen van een oude verwarmingsketel;
- onderhoud aan de verwarmingsketel;
- een waterverwarmingssysteem op zonne-energie installeren;
- fotovoltaïsche panelen (laten) plaatsen die de zonne-energie in elektriciteit omzetten;
- een voorziening voor de producten van geothermische energie (laten) plaatsen;
- dubbele beglazing (laten) plaatsen;
- het dak isoleren;
- thermostatische kranen of een omgevingsthermostaat met een klok (laten) plaatsen;
- een energie-audit van de woning laten uitvoeren.

2.21.3. Zijn er nog andere voorwaarden?

De werken moeten uitgevoerd zijn door een geregistreerde aannemer en aan bepaalde technische voorwaarden voldoen.

Om de belastingvermindering te verkrijgen doet u er goed aan om:

- te controleren of uw facturen bevestigen dat de technische voorwaarden voor de werken gerespecteerd werden;
- het attest van de geregistreerde aannemer erbij te voegen;
- het bedrag van de uitgaven te vermelden in het daarvoor bestemde vak op uw belastingaangifte;
- de facturen en betaalbewijzen (of kopieën van die documenten, door uzelf als conform verklaard) bij uw belastingaangifte te voegen.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

2.21.4. Waar vind ik meer informatie?

Ga naar de website van de FOD Economie voor de belastingverminderingen voor energiebesparende investeringen in woningen[6].

Daarnaast toont de FOD Financiën op zijn website www.minfin.fgov.be een voorbeeld van attest dat de geregistreerde aannemer aan zijn factuur kan hechten.

Voor het Waalse Gewest: afspraak op www.energie.wallonie.be

Voor het Vlaamse Gewest: afspraak op www.energiesparen.be

Voor het Brusselse Gewest: afspraak op www.ibgebim.be

2.22. SAMEN HUREN

2.22.1. Wat is er specifiek aan samen huren?

De verhuurder kan de huurovereenkomst afsluiten met de namen van alle samenhuurders, met een clausule van solidariteit tussen de samenhuurders voor alle plichten die inherent zijn aan de overeenkomst, ofwel het huurcontract ondertekenen met één enkele persoon die als enige verantwoordelijke ten overstaan van de eigenaar erkend wordt voor alle huurplichten.

2.22.2. Wat omvat een clausule van solidariteit?

Zo een clausule voorziet dat alle samenhuurders gezamenlijk instaan voor de integrale betaling van de huurprijs en de lasten. Het is een garantie voor de eigenaar voor in het geval dat één van de bewoners er niet zou in slagen om zijn deel van de huur te betalen: hij kan dan aan de andere bewoners vragen om in zijn plaats te betalen.

Deze clausule geldt ook voor de samenhuurder die de woning voor het einde van de huurovereenkomst zou verlaten: hij of zij blijft solidair voor de onbetaalde sommen tot aan de vervaldag van de overeenkomst… tenzij hij een nieuwe samenhuurder vindt die door de eigenaar aanvaard wordt, wat tot een bijvoegsel bij de huurovereenkomst zou leiden!

[6] http://mineco.fgov.be/energy/rational_energy_use/tax_reductions/home_fr.htm

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

3. Kopen en bouwen

3.1. VERKOOPCOMPROMIS

3.1.1. Is het verkoopcompromis onherroepelijk?

Zodra de verkoper en de koper (onderhands of bij een notaris) een verkoopcompromis ondertekend hebben, is de verkoop definitief. Het is dus niet meer mogelijk om nog terug te krabbelen. De registratierechten zijn verschuldigd, tenzij er een opschortende voorwaarde, zoals de toekenning van een hypothecaire lening, voorzien werd.

3.1.2. Wat moet het verkoopcompromis omvatten?

Er wordt aangeraden om een beroep te doen om een notaris voor het opstellen van het verkoopcompromis. Zo hebt u de garantie dat uw contract effectief alle elementen bevat die er moeten in voorkomen.

3.1.3. Moet er een voorschot betaald worden?

Op het moment dat u uw compromis ondertekent, zult u 10% van de prijs aan de verkoper geven (voor heel grote verkoopsommen kan een kleiner percentage van bijv. 5% overeengekomen worden).

Die som zal vanzelfsprekend van de totale te betalen prijs afgetrokken worden bij de ondertekening van de authentieke akte.

3.1.4. Welke rechten moeten betaald worden bij de aankoop van een onroerend goed?

Wanneer u een onroerend goed koopt, bent u in de meeste gevallen registratierechten verschuldigd. U zult ook administratieve kosten en mogelijk notariskosten moeten betalen. In sommige gevallen kunt u het onroerend goed ook kopen met toepassing van de BTW.

De registratierechten betreffende de aankoop van een onroerend goed vallen onder de bevoegdheid van de 3 Gewesten, die alleen gemachtigd zijn regels daarvoor uit te vaardigen. Vraag inlichtingen bij uw gemeenteadministratie om de geldende tarieven te kennen.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

3.1.5. Wanneer moet mijn verkoopcompromis geregistreerd worden?

Na de ondertekening hebt u 4 maanden tijd om uw verkoopcompromis te registreren. De compromis zal door een notariële akte bevestigd moeten worden.

3.1.6. Waaruit bestaat een notariële akte?

De notariële akte is een document dat de verkoop inroepbaar maakt tegenover derden.

Voordat ze wordt opgemaakt, gaan aan de notariële akte meerdere opzoekingen vooraf, namelijk:

- Controle van de identiteit van de kopers
- Kadastrale informatie
- De hypothecaire situatie
- De fiscale situatie van de verkopers
- De stedenbouwkundige situatie van het verkochte goed
- De rekeningen van mede-eigenaarschap voor de aankopen van appartementen.

3.2. Mede-eigenaarschap

3.2.1. Welke regels zijn hierop van toepassing?

De statuten van het gebouw worden geregeld door de basisakte en het reglement van mede-eigenaarschap. Het is in die documenten dat de regels staan die mede-eigenaars moeten respecteren.

3.2.2. Wat staat er in de basisakte?

De basisakte moet de beschrijving bevatten van het hele onroerend goed, van de gemeenschappelijke en private delen, alsook het aandeel van de gemeenschappelijke delen opgeven dat elke mede-eigenaar bezit, rekening houdend met hun respectieve waarde.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

3.2.3. Wat staat er in het reglement van mede-eigenaarschap?

Het reglement van mede-eigenaarschap moet de beschrijving bevatten van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar in verband met de private en de gemeenschappelijke delen.

Daarom wordt sterk aangeraden om de basisakte en het reglement van mede-eigenaarschap van een gebouw grondig te lezen vóór de aankoop want op het ogenblik dat de authentieke akte wordt ondertekend, bevestigt u die documenten te onderschrijven en bent u dus verplicht om u er voor de toekomst aan te houden.

3.2.4. Welke organen beheren het mede-eigenaarschap?

In een gebouw met meerdere appartementen moeten beslissingen genomen worden over de collectiviteit. Er zijn over het algemeen drie organen die specifieke beslissingsmacht hebben: de algemene vergadering van de mede-eigenaars, de beheerraad en het eigenaarsyndicaat.

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars. De beheerraad is facultatief en komt enkel bijeen in de grote gebouwen. Hij bestaat uit maar enkele mede-eigenaar en wordt aangesteld door de algemene vergadering. Het eigenaarsyndicaat wordt benoemd door de algemene vergadering om het dagelijkse beheer van het gebouw te verzekeren en de fondsen van mede-eigenaarschap te beheren.

3.3. Energiecertificaat

3.3.1. Wat is het?

Sinds 1 januari 2009 moet elk onroerend goed dat wordt gebouwd, verkocht of aan een nieuwe huurder toegekend in België, gecertificeerd moeten zijn aangaande de energiekwaliteiten. Een energieprestatiecertificaat zal afgeleverd moeten worden om ervoor te zorgen dat de bouwmeester, de huurder of de eigenaar beter kan bepalen hoeveel de te voorziene energiekost bedraagt en die kost kan vergelijken met die van andere gebouwen. Omdat de logica achter de invoering van dat certificaat ook te maken heeft met het verbeteren van de toekomstige prestaties, zal het certificaat een reeks aanbevelingen bevatten om de energiebesparingen op te drijven.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

3.4. Verborgen gebreken

3.4.1. Wat zijn verborgen gebreken?

Het Burgerlijk Wetboek definieert het verborgen gebrek aan een verkocht goed als zijnde het gebrek dat het goed ongeschikt maakt voor het gebruik waarvoor het bestemd is of dat de geschiktheid zodanig vermindert dat de koper het goed niet of enkel voor een lagere prijs gekocht zou hebben als hij van het gebrek had geweten.

Een verborgen gebrek kan dus niet alleen slaan op de kwaliteit van het verkochte goed (bijv.: houtworm of een ernstig vochtigheidsprobleem), maar ook op de functionaliteit of het doel waarvoor de koper het verwerft. We denken bijvoorbeeld aan een gebouw waarvan de bouw niet toegelaten was.

3.4.2. Wat is het verschil met zichtbare gebreken?

Zichtbare gebreken kunnen we omschrijven als die welke bij een normaal nazicht door de koper al vastgesteld hadden kunnen worden.

Dit begrip wordt soeverein door de rechtbanken geïnterpreteerd.

3.4.3. Wat moet ik doen als ik een verborgen gebrek vaststel?

U zult de verkoper aansprakelijk kunnen stellen en hem een schadevergoeding kunnen vragen als u kunt aantonen dat hij van de aanwezigheid van het gebrek op de hoogte was, maar verzuimd heeft u erover in te lichten.

3.4.4. Hoe lever ik dat bewijs?

Dat bewijs is vaak moeilijk te leveren. In het algemeen vraagt u best dat de rechtbank een expert aanstelt, die als opdracht krijgt om uit te zoeken of de verkoper weet had van de vastgestelde gebreken.

3.4.5. Is er een verschil tussen een professionele verkoper en een particuliere verkoper?

Als uw verkoper een professionele vastgoedverkoper is, wordt hij verondersteld van goede wil te zijn, wat inhoudt dat hij moet aantonen dat hij niet op de hoogte was van het bestaan van het gebrek en dat hij het onmogelijk had kunnen weten. De bewijslast is in dat geval dus in uw voordeel omgedraaid.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

3.4.6. Binnen welke termijn moet ik actie ondernemen?

U moet "op korte termijn" naar de rechtbank stappen, dit om ervoor te zorgen dat onderzocht kan worden of het verborgen gebrek al bestond bij het afsluiten van het contract. Als dat niet het geval was, zal de verkoper niet aansprakelijk gehouden worden.

Het zal ook toegelaten worden om de korte termijn te beginnen rekenen vanaf het ogenblik van de ontdekking van het gebrek door de koper.

We benadrukken daarbij het feit dat het voor u niet zal volstaan om de verkoper in gebreke te stellen, maar dat u hem voor de bevoegde rechtbank zult moeten dagen, zo niet loopt uw vraag het risico verworpen te worden wegens te late indiening.

3.5. Aankoop op plan

3.5.1. Wat zegt de reglementering ter zake?

Die procedure wordt gereglementeerd door de wet van 9 juli 1971, ook de Wet Breyne[7] genoemd.

De wet heeft betrekking op de nog te bouwen gebouwen in België en die ervoor bestemd zijn om geheel of hoofdzakelijk als woning te dienen.

Als op de dag van de ondertekening van de authentieke akte van verwerving de beloofde werken van de verkoper, bouwpromotor of aannemer niet beëindigd of zelfs nog niet gestart zijn, zal de wet toegepast worden. Aan het contract moeten gehecht worden: de precieze plannen en de lastenboeken voor de werken waarop het contract betrekking heeft. Die maatregel maakt het mogelijk om de geplande werken beter te omlijnen. Die bijlagen moeten ondertekend zijn door een "architect die toelating heeft om dat beroep uit te oefenen in België".

Opgelet: tal van aannemers proberen de Wet Breyne te omzeilen via allerhande juridische constructies, zoals een opsplitsing van de contracten. Die juridische constructies worden vaak door de rechtspraak ontmanteld en vervolgens opgenomen in het toepassingsveld van de wet. Om een rechtzetting te verkrijgen, zal de gedupeerde consument-bouwheer echter een koopvernietigende procedure moeten starten, die tot gevolg zal hebben dat de werken worden stilgelegd en dat er jaren voorbij kunnen gaan vooraleer de bouw definitief afgewerkt wordt.

Let erop dat nadrukkelijk in het contract staat dat de Wet Breyne van toepassing is op dat contract. Onderteken het contract pas nadat u het helemaal gelezen hebt en vastgesteld hebt dat een zo volledig mogelijk lastenboek bij het contract gevoegd is.

[7] "*Betere bescherming voor consumenten die (ver)bouwen!*", http://www.oivo-crioc.org/files/nl/3166nl.pdf

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

3.5.2. In welke gevallen is de Wet Breyne niet van toepassing?

In de hierna genoemde gevallen zal de wet niet van toepassing zijn en zal de kandidaat-bouwer niet van een uitgebreide bescherming genieten:

De verkoop van een gebouw in staat van "gesloten ruwbouw" of "casco", waarbij de afwerking door de koper zal gebeuren. De voorwaarde van woonbestemming, die in artikel 1 §1 van de wet voorzien wordt, is in het contract ontdoken wat de koper en/of bouwpromotor "toelaat" om de wet niet te volgen.

De belofte van de verkoper die in het verkoopcompromis doet vastleggen dat de koper pas na beëindiging van de werken zal moeten betalen. Opnieuw laat die clausule toe om de toepassing van de Wet Breyne te vermijden, waarvan artikel 1 §1 een verplichte betaling vóór de beëindiging voorziet. Maar in de praktijk eist de verkoper bij de ondertekening een contante betaling "in het zwart" en verplicht hij zo de koper het risico te nemen om dat bedrag te verliezen.

De verkopers die, in tegenstelling tot de doelstellingen van de Wet Breyne, de koper een eenzijdige verkoopbelofte doen ondertekenen, of m.a.w. die enkel de laatstgenoemde verbindt. Als de verkoper failliet gaat of als hij de werken niet op tijd of niet correct uitvoert, staat de koper met zijn rug tegen de muur, zonder verhaalmogelijkheden!

De koppelverkoop is een andere techniek die bepaalde verkopers gebruiken om de potentiële koper te binden. Laatstgenoemde is in dat geval verplicht om met die firma te bouwen en kan noch de aannemer noch de architect meer vrij kiezen...

Let dus op...

3.5.3. Hoe verloopt de procedure die voor de werken gevolgd moet worden?

De eigendomsoverdracht aan de verwerven van de bouwwerken gebeurt stap voor stap, naarmate de materialen in gebruik genomen worden.

Door een overeenkomst tussen de verkoper en de verwerver wordt laatstgenoemde dus eigenaar van zijn woning naarmate de bouw vordert en vooral naarmate hij de verkoper of aannemer (in schijven) betaalt in functie van de vordering van de werken.

3.5.4. Zijn er garanties?

Om de bescherming van de koper te verzekeren, moet een waarborg (borg genoemd) ter waarde van 5% van de prijs van het gebouw, door de verkoper of erkende aannemer gestort wordt bij de Deposito- en Consignatiekas. Voor wie de erkenning niet hebben, moet een organisme of bank zich ten overstaan van de verwerver borg stellen voor de verbintenissen van de verkoper of aannemer. De koper-bouwheer van zijn kant zal een voorschot moeten storten dat niet meer dan 5% van de prijs mag bedragen.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

Opgelet: betaal nooit een voorschot in het zwart. De voorkeur moet bovendien gegeven worden aan een erkende aannemer, want de waarborg van de niet erkende aannemers zal volledig vrijgegeven worden bij de voorlopige inontvangstneming, terwijl er op dat moment nog tal van werken uitgevoerd moeten worden.

3.5.5. Wat bedoelt men met een erkende aannemer?

De geregistreerde aannemer heeft een registratienummer dat is samengesteld uit zijn ondernemingsnummer gevolgd door een bijkomende cijfercode.

Die registratie waarborgt u dat de aannemer aan financiële en technische criteria voldoet. Het inschakelen van een niet geregistreerde aannemer heeft tot gevolg dat u niet van de fiscale voordelen geniet, zoals:

- BTW van 6% voor de renovatie van woningen;
- De belastingvermindering voor investeringen in energiebesparingen.

Om te weten of een aannemer ja dan nee geregistreerd is, kunt u zich wenden tot het contactcentrum van de FOD Financiën via het telefoonnummer 0257 257 57.

3.5.6. Kan de vastgelegde prijs aangepast worden tijdens het verloop van de werken?

Zowel voor bouwen als verbouwen kan de totale overeengekomen prijs die in het verkoopcompromis of in de notariële akte vastgelegd is, achteraf niet meer veranderd worden. Die verplichting sluit niet uit dat er een clausule van prijsherziening kan zijn. Maar dan gaat het om een aanpassing aan de prijs van de materialen en aan de lonen, die elk jaar herzien kunnen worden. Als de clausule van prijsherziening in de overeenkomst opgenomen is, mag ze toegepast worden.

3.5.7. Mag ik mijn handtekening al plaatsen als ik nog geen bouwvergunning of hypothecair krediet verkregen heb?

Het verkrijgen van een hypothecair krediet van een bouwvergunning zijn de twee meest courante opschortende voorwaarden. In het algemeen doet u er best aan geen voorschot te betalen als er een opschortende voorwaarde is.

3.5.8. Binnen welke termijnen moeten de werken uitgevoerd worden?

Om vertragingen te vermijden moeten de precieze datum van de start van de werken en de uitvoeringstermijn in de overeenkomst vermeld worden.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

Wanneer een gebouw in aanbouw als onvoldoende afgewerkt beschouwd wordt om de bouwheer onderdak te bieden, zal overgegaan worden tot een voorlopige inontvangstneming. De architect, de bouwer of de bouwheer zullen ter plaatse samenkomen en samen kamer per kamer het goed bezoeken en grondig bekijken.

Er zal een contradictoir proces-verbaal opgemaakt worden. Het doel van deze samenkomst bestaat erin de eventuele te verbeteren fouten of te vervolledigen tekorten op te sporen.

Ten laatste één jaar na die samenkomst zal de definitieve inontvangstneming de goede uitvoering van alle werken vaststellen.

Opgelet: betaal nooit de volledige prijs voordat de werken definitief beëindigd zijn. Wees ook de Wet Breyne indachtig en betaal nooit bedragen die hoger zijn dan de waarde van de al uitgevoerde werken op het moment van de betaling, ongeacht wat er in het contract staat.

3.5.9. Wat als er vertraging is?

Wanneer een vertraging in de uitvoering wordt vastgesteld, die aan de bouwfirma toegeschreven kan worden, moet die aan bouwheer een schadevergoeding betalen. Die vergoeding komt overeen met de normale huur waarop men normaal had kunnen hopen als het nieuwe of gerenoveerde gebouw te huur was gesteld. In de praktijk wordt sterk aangeraden om in het contract een veel hoger bedrag te voorzien, dat rekening houdt met alle ongemakken en nadelen.

3.5.10. Wat moet ik doen als mijn aannemer niet reageert?

Het is van essentieel belang dat u de aannemer in gebreke stelt en dat u hem meedeelt dat u het contract als verbroken beschouwt als hij de werken niet binnen een gegeven termijn uitvoert. Het is pas na die termijn dat u de overeenkomst zult kunnen verbreken. Om dat te doen moet de tekortkoming voldoende erg zijn en moet er zodanige urgentie zijn dat de tussenkomst van de rechtbank niet afgewacht kan worden.

3.5.11. Kan ik mij tot andere organismen wenden?

U kunt het geschil voorleggen aan de Verzoeningscommissie bouw[8], die de twee partijen hoort en vervolgens een deskundige verzoener aanstelt. Die laatste gaat ter plaatse en probeert een verzoening tussen de partijen te bewerkstelligen. Als hij daarin niet slaagt, stelt hij een technisch rapport op, dat in principe de partijen verbindt in het kader vaneen eventuele latere gerechtelijke procedure. De mogelijkheid om de Verzoeningscommissie bouw in te schakelen zorgt in elk geval voor tijdwinst als het tot een gerechtelijke procedure komt, omdat het technische rapport dan al opgemaakt is.

[8] www.constructionconciliation.be

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

Opgelet: de verzoeningscommissie kan enkel tussenkomen met de toestemming van de beide partijen, hetzij doordat het contract met de aannemer een clausule bevat die de bevoegdheid van de commissie erkent, hetzij doordat de partijen onderling overeenkomen om de bevoegdheid van de commissie te erkennen en hun geschil aan dat orgaan voor te leggen.

3.5.12. Tot wie kan ik mij richten als er een probleem de kop opsteekt na de beëindiging van de werken?

U hebt de tienjarige garantie. De aansprakelijkheid van de aannemer blijft gedurende 10 jaar bestaan voor elke gehele of gedeeltelijke degradatie van het gebouw ten gevolge van een constructiefout of van ongeschiktheid van het terrein.

3.5.13. Welke formaliteiten moeten nog afgehandeld worden als het huis eenmaal gebouwd is?

Binnen de 30 dagen na de intrek in de woning of de beëindiging van de werken moet u het kadaster inlichten. Na de aangifte zal het kadaster ter plaatse komen om het kadastrale inkomen te bepalen als het om een nieuw gebouw gaat. Bij verbouwingen zal het oude kadastrale inkomen herzien worden.

3.5.14. Wat omvat het kadastrale inkomen werkelijk?

Het kadastrale inkomen is het normale gemiddelde netto-inkomen dat het onroerend goed zijn eigenaar zou opleveren op een jaar tijd, rekening houdend met de huurmarkt op het referentiemoment, d.i. 1 januari 1975. De berekening van het KI gebeurt door de Administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen (AKRD).

3.6. Stedenbouwkundige vergunning

3.6.1. Wat is het?

De stedenbouwkundige vergunning is een vergunning die u toelaat om bepaalde bouwwerken uit te voeren. Als u van plan bent om te bouwen, te renoveren of een woning uit te breiden, is het van essentieel belang dat u begint met het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning. Het is de gemeente op wier grondgebied uw eigendom zich bevindt, die u die vergunning moet uitreiken.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

3.6.2. Is een architect verplicht?

Bij nieuwbouw of grote verbouwingen is de medewerking van een architect verplicht. Het is die architect[9] die het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning moet helpen opmaken en het bij de bevoegde instanties moet indienen.

De inschakeling van een architect zal verplicht zijn wanneer een stedenbouwkundige vergunning in het kader van werken verplicht is.

3.6.3. Hoe kan ik een bouwvergunning verkrijgen?

Om een bouwvergunning te verkrijgen, moet u of de architect een bouwaanvraagdossier samenstellen en dat overmaken aan de gemeentelijke dienst voor ruimtelijke ordening.

Wanneer de vergunning is afgeleverd, moet u nog 20 dagen wachten voordat u met de werken begint. De vergunning kan immers nog opgeschort worden door de administratie van ruimtelijke ordening, huisvesting en monumenten.

Als die administratie u de vergunning toekent, zal zij dat ook aan de BTW-administratie meedelen. Het BTW-kantoor zal u daarop de speciale BTW-aangifte 106/3 toesturen. U moet de aangifte en haar bijlagen indienen bij het bevoegde BTW-kantoor binnen de drie maanden na de bekendmaking van uw nieuwe kadastrale inkomen.

3.6.4. Hoelang is de vergunning geldig?

De bouwvergunning is twee jaar geldig. Dat wil zeggen dat de werken gestart moeten worden binnen de twee jaar en dat er voldoende zichtbare vooruitgang moet zijn. U hebt dus meer dan twee jaar de tijd om het bouwproject helemaal af te werken.

3.6.5. Is die vergunning altijd verplicht?

Voor een aantel kleinere werken is geen vergunning vereist.

De voorwaarde is dat ze niet ingaan tegen de geldende stedenbouwkundige voorschriften en dat ze uitgevoerd worden binnen een straal van 30 meter rond een gebouw waarvoor een vergunning werd afgeleverd.

Vraag inlichtingen aan uw gemeenteadministratie.

---

[9] http://www.ordevanarchitecten.be/nl/index.htm

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

3.6.6. Hebben Wallonië en Brussel dezelfde reglementering?

De reglementering betreffende ruimtelijke ordening en stedenbouw is relatief ingewikkeld en wordt geregeld aangepast. Bovendien gaat het om een gewestelijke bevoegdheid. Elk Gewest heeft bijgevolg zijn eigen wetten en reglementen.

Voor Brussel: http://www.bruxelles.irisnet.be

Voor Wallonië: http://mrw.wallonie.be

Voor Vlaanderen: http://www2.vlaanderen.be

3.7. BTW VAN 6 % VOOR DE RENOVATIE VAN WONINGEN

3.7.1. Onder welke voorwaarden kan ik daarvan genieten?

Dit fiscale voordeel wordt toegepast voor alle verbouw- en herstelwerken aan een private woning, op voorwaarde dat:

1. de woning uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt wordt als private woning. In het geval van gemengde gebouwen waarin het private gedeelte kleiner is dan het beroepsgedeelte, bedraagt het BTW-percentage 6% voor de werken aan het private gedeelte en 21% voor de werken aan het beroepsgedeelte. Wanneer het gaat om werken die het hele gebouw betreffen, wordt de factuur opgesplitst in een deel tegen 6% voor het private gedeelte van het gebouw en tegen 21% voor het beroepsgedeelte (rekening houdend met het proportionele belang van elk van de beide delen).
2. de woning minstens vijf jaar geleden voor de eerste keer gebruikt werd. Deze tijdelijke maatregel is geldig tot 31 december 2010. Na die datum zal de woning meer dan 15 jaar oud moeten zijn.
3. een erkende aannemer de werken uitvoert.
4. de werken rechtstreeks aan de eindgebruiker (eigenaar of huurder) gefactureerd worden.
5. de renovatiewerken op de woning zelf betrekking hebben en aan deze voorwaarden voldoen.

3.7.2. Kan een huurder ook van dat percentage genieten?

De huurder kan van dit fiscale voordeel genieten want het wordt ook toegekend aan al wie een recht van genot op het goed heeft.

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

3.7.3. Waar vind ik meer informatie over dit fiscale voordeel?

Meer gedetailleerde informatie over de voorwaarden en uitzonderingen voor de 6% BTV voor renovatie zijn te vinden op de website van de FOD Financiën[10] of in de brochure 'BTW van 6% voor de renovatie van woningen'[11], die eveneens op die website te raadplegen is. U kunt ook rechtstreeks contact opnemen met uw BTW-controlekantoor.

3.7.4. Zijn er nog andere voordelen met betrekking tot de werken die ik in mijn woning zou (laten) uitvoeren?

Om de energiebesparingen in nieuwbouw en gerenoveerde woningen te bevorderen biedt de Staat u de mogelijkheid om te genieten van een belastingvermindering op bepaalde investeringen die het energieverbruik zouden kunnen verlagen. De vermindering loopt tot 40% op van de gedane uitgaven, met een maximum van 2.650 euro voor 2009. Dat bedrag wordt vermeerderd met 790 euro voor de investeringen waarvoor op zonne-energie een beroep wordt gedaan.

De werken in uw woning moeten uitgevoerd worden door een erkende aannemer en betrekking hebben op:

1. een oude verwarmingsketel vervangen
2. de verwarmingsketel onderhouden
3. een waterverwarmingssysteem plaatsen dat op zonne-energie werkt
4. zonnepanelen plaatsen die de zonne-energie in elektrische energie omzetten
5. andere uitrustingen plaatsen die geothermische energie kunnen produceren
6. dubbele beglazing plaatsen
7. het dak isoleren
8. op een centrale verwarming een warmteregeling plaatsen met thermostatische kranen of met een thermostaat met programmeerbare klok
9. een energieaudit van een woning laten uitvoeren

[10] http://www.fiscus.fgov.be

[11] http://koba.minfin.fgov.be/commande/pdf/Brochure_Btw_Renovatie2007.pdf

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

© OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO © OIVO

Verantwoordelijke uitgever

Marc Vandercammen

OIVO

Paapsemlaan 20

1070 Brussel

Tel. 02 547 06 11 – Fax 02 547 06 01

www.oivo.be

Uitgave 2010

Catalogusreferentie: 952-09

D-2009–2492-23

© OIVO Reproductie toegestaan mits voorafgaand akkoord van de uitgever en mits bronvermelding.