



+ 32(0) 2 360.15.15 | info@century21prodomo.be
www.century21prodomo.be
1500 Halle, Basilekstraat 136
1600 Sint-Pieters-Leeuw, Sint-Stevensstraat 66
BIV nrs. 204719-205040
BA Polis CIB-AXA 7303793800991

Topkantoor Nr.1 Benelux 2014 & 2015

Elk Kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk - Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante

HUURCONTRACT APPARTEMENT ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS

1500 Halle – Willamekaai 8/Appa 1.2



derdenrekening 068-2469057-46
www.century21benelux.be
H.R.B. 579.766 - B.T.W. 452.529.249 - DEXIA 068-2470026-45 - KBC 433.3019761.79 - FORTIS 001-5059707-69

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

**HUURCONTRACT VOOR APPARTEMENT
ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS**

Tussen

1)

[REDACTED]

Hoofdelijk en ondeelbaar gehouden,
hierna "**verhuurder**" genoemd en

2)

[REDACTED]

Hoofdelijk en ondeelbaar gehouden,
hierna "**huurder**" genoemd,

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN :

1. Omschrijving van het gehuurde appartement:

Een volledig ingericht hedendaags appartement in recent gebouw (2014) met zicht op het stadspark en kanaal van Halle, nabij winkelcentrum en openbaar vervoer.

Op de 2° verdieping: inkomhall met vestiaire, living-eetplaats (27,36m²), terras(15m²), volledig ingerichte keuken (verlek, kookplaat, oven, microgolf, dampkap, frigo, vaatwasser, diepvries) met aansluitend berging (3,24m² - voor o.a. wasmachine, droogkast), 2 slaapkamers (+/- 11.75 en 12.56 m²) met terras (3,45m²), badkamer (ligbad, 2 lavabo's, douche); Verder is er een berging, een autostaanplaats en fietsstalling.

[REDACTED]

Gelegen te **1500 Halle, Willamekaai 8/appa 1.2**

Het verhuurde goed zal door de huurder gebruikt worden als privéwoning, met uitsluiting van ieder professioneel gebruik, en zal alleen door de huurders betrokken worden.

2. Duur

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van **3 jaar** die ingaat op **01/10/2017** om te eindigen op **30/09/2020** en opzegbaar is mits een opzeggingstermijn van 3 maanden.

De huurder mag steeds een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een opzegging bij aangetekende brief van 3 maanden. Wanneer het huurcontract beëindigd wordt tijdens het eerste, tweede of derde jaar, dan is de huurder een vergoeding verschuldigd van respectievelijk 3, 2 of 1 maand huur.

Hoe dan ook kan de duur van de huurovereenkomst van korte duur, die gebeurlijk slechts éénmaal, schriftelijk en mits dezelfde voorwaarden kan worden verlengd of vernieuwd, tussen partijen een totale duur van 3 jaar niet overschrijden, die ingaat op de datum van inwerkingtreding van het contract.

Bovendien, en tenzij de ene of de andere partij bij aangetekend schrijven tenminste drie maanden vóór het verstrijken van de overeengekomen korte duur opzegging betekent, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een duur van 9 jaar vanaf de datum van inwerkingtreding van dit contract.

Bijzondere bepaling: De verhuurder behoudt zich het recht de huurovereenkomst te beëindigen om het persoonlijk te betrekken mits opzeggingstermijn van 6 maanden. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed werkelijk zal betrekken. Deze persoon kan zijn; de verhuurder zelf; zijn/haar echtgenote; zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgenote; bloedverwanten in opgaande lijn en deze van zijn/haar echtgenote; broers, zussen, tantes, ooms, neven, nichten en deze van zijn/haar echtgenote.

3. Huurprijs

De huurprijs bedraagt **980,00 EURO** per maand inclusief garage en kelder, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] In dit bedrag zijn de provisies voor kosten en lasten niet begrepen.

Voor de gemeenschappelijke lasten : zie punt 10 hierna.

De huurprijs is betaalbaar voor de 5^{de} van de maand waarop hij betrekking heeft via een doorlopende opdracht en de betaling zal in het bezit moeten zijn van de verhuurder voor deze datum, behalve voor de eerste huurmaand wordt het bedrag betaald vóór 01/10/2017. Na ontvangst hiervan en plaatsing van de huurwaarborgrekening zal de sleutel worden overgedragen.

Alle door de huurder verschuldigde bedragen die niet tijdig betaald zijn, brengen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest op van één procent per maand, en een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens de administratie- en inningskosten. De huurder verklaart in kennis te zijn dat de tijdige betaling van de maandelijkse huurprijs en de andere door de huurder verschuldigde bedragen door de verhuurder als een essentiële verbintenis van de huurder wordt beschouwd, zonder dewelke onderhavige overeenkomst niet zou zijn gesloten. Er wordt dan ook uitdrukkelijk overeengekomen dat de niet-nakoming van deze verbintenis als een ernstige contractuele tekortkoming dient te worden beschouwd, die de ontbinding van de overeenkomst rechtvaardigt.

[REDACTED]

4. Indexering huur

Bovenvermelde huurprijs is, samen met de gemeenschappelijke lasten, gekoppeld aan de gezondheidsindex door toepassing van de volgende formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs vermeld in deze huurovereenkomst.

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

Als aanvangsindexcijfer geldt het indexcijfer van de maand die de ondertekening van deze huurovereenkomst voorafgaat (indexcijfer juli 2017 (basis 2004) : 127,57).

De aanpassing van de huurprijs en gemeenschappelijke lasten gebeurt ten vroegste jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, dit is op 01/10 (dag en maand vanaf wanneer de huurder het genot heeft van het goed). Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd.

5. Herziening van de huurprijs

Tussen de negende en zesde maand voor het verstrijken van de eerste of tweede driejarige periode kunnen de huurder en verhuurder overeenkomen dat de huurprijs en gemeenschappelijke lasten worden herzien.

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

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

6. Huurwaarborg

Voor de goede naleving van zijn verplichtingen zal de huurder vóór 01/10/2017 een **huurwaarborg** storten van [REDACTED] (maximaal 2 maanden huur). Dit bedrag zal op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst bij een erkende bankinstelling. Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de verhuurder of de huurder, dan op voorlegging ofwel van een schriftelijk akkoord, opgemaakt na de beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.



7. Plaatsbeschrijving

De huurder die verklaart het gehuurde goed aandachtig te hebben bezichtigd en geen omstandigere beschrijving ervan te vragen, verklaart het in ontvangst te nemen in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid. Bij aanvang van de overeenkomst wordt er [REDACTED] een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt waarvan de kosten worden gedeeld. De plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd en moet worden geregistreerd.

Aan deze deskundige wordt opgedragen ook over te gaan tot de plaatsbeschrijving bij het vertrekken, tenzij de ene of de andere partij de personalia van haar eigen deskundige

meedeelt ten minste 15 dagen vóór de datum die voor de vaststelling is voorzien. Behoudens akkoord der partijen, geschiedt de plaatsbeschrijving ten vroegste op de laatste verhuuringsdag die samen moet vallen met de ontruiming van de woning.

Zowel bij het aankomen als bij het vertrekken zijn de partijen gebonden door de beslissing van de deskundige(n), behoudens de gevallen van bedrog, feitelijke of stoffelijke vergissing, of tegenstrijdigheid. Iedere onenigheid tussen deskundigen of partijen maakt, ten opzichte van deze partijen, het voorwerp uit van de door deze overeenkomst ingestelde arbitrage. De partijen verbinden zich ertoe aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd te zijn bij de expertise zodat zij deze onherroepelijk tegensprekelijk achten. Behoudens akkoord der partijen kan de huurder op geen enkel ogenblik voorstellen de vastgestelde of becijferde schade in natura te vergoeden.


 als enige expert, voor het opmaken van een plaatsbeschrijving bij aanvang & einde huur – zelfs in hun afwezigheid – alsook voor de raming van de eventuele huurschade bij einde huurcontract.. Beide partijen dienen hun bemerkingen aangaande de plaatsbeschrijving schriftelijk mee te delen aan de expert, binnen de 14 dagen na ontvangst van het proces-verbaal van ingaande plaatsbeschrijving. Hun aanwezigheid is bijgevolg geen vereiste. Uiterlijk één maand na verzending van het verslag wordt dit als 'tegensprekelijk opgemaakt' beschouwd bij het uitblijven van eventuele bemerkingen. Bij einde huur zal de deskundige de vergoedingen bepalen voor de eventuele huurschade. Beslissing van de deskundige zal bij einde huur, beide partijen definitief verbinden ongeacht beroep noch verzet.

8. Onderhoud en herstellingen

De huurder verbindt zich ertoe het verhuurde pand goed te onderhouden en het bij het einde van de duur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving.

De huurder verbindt zich ertoe alle herstellingen die krachtens de wet of de gebruiken ten laste van de huurder zijn, te zullen uitvoeren. Hij zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij veroorzaakt werden door zijn eigen fout of door de fout van een persoon of zaak voor dewelke hij moet instaan. De verhuurder is uitsluitend gehouden tot de grote herstellingen aan het gebouw

Op straffe van schadevergoeding zal de huurder de verhuurder onverwijld verwittigen bij aangetekende brief van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Bovendien zal de huurder de verhuurder en/of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren. Zelfs als de herstellingswerken uitgevoerd door de verhuurder meer dan veertig dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding voor de huurder.

De huurder staat in voor een correct onderhoud van het ventilatiesysteem in de berging en een correct onderhoud van de dampkap in de keuken door een tijdig vervangen van de filters. Hij staat tevens in voor een correct onderhoud van de elektrische toestellen (o.a. tijdig ontdooien van de koelkast).

9. Bestemming – Onderverhuur - bewoning

Het goed krijgt een bestemming als hoofdverblijfplaats en kan niet de plaats van enige openbare verkoop zijn. De verhuurder staat niet toe dat een deel van het goed wordt aangewend voor de uitoefening van een beroepsactiviteit door de huurder.

Het is de huurder verboden de bestemming van het verhuurde goed te wijzigen zonder schriftelijke toelating van de verhuurder.

Het is de huurder niet toegestaan zijn huurceel in onderhuur te geven en/of personen vreemd aan deze overeenkomst bij hem te laten inwonen (zelfs niet tijdelijk), zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.

10. Lasten - Priveverbruiken

De huurder staat in voor de betaling van de kosten van water-,gas- en elektriciteitsverbruik en het huren van de meters. Ieder abonnement en contract betreffende geïndividualiseerde diensten en diensten voor privaatieve doeleinden, zoals teledistributie, telefoon, vallen uitsluitend ten laste van de huurder die zelf ervoor zorgt de abonnementen betreffende deze diensten te nemen of andere overeenkomsten betreffende diezelfde diensten te sluiten.

De gemeenschappelijke lasten bedragen 65,00 EUR per maand en worden gelijktijdig met het huurgeld gestort op dezelfde rekening.

11. Verzekeringen

De huurder is gehouden zich behoorlijk te laten verzekeren, voor de volledige duur van de huurovereenkomst, tegen de huurrisico's zoals brand, waterschade en glasbraak. Hij moet zich ook verzekeren tegen het verhaal van de bureu. Op verzoek van de verhuurder bezorgt hij hem het bewijs van de ondertekening van een geldige en lopende verzekering.

12. Werken - veranderingen

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

Als de huurder het goed toch wijzigt, zonder deze toelating te hebben bekomen, mag de verhuurder, bij het einde van de huur, hetzij het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de huurder, hetzij van deze laatste eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij moet hiervoor geen vergoeding betalen.

13. Bezoeken van de verhuurder – Affiches - Onteigening

De verhuurder of zijn vertegenwoordiger, in de ruimste betekenis, heeft het recht binnen de drie maanden die voorafgaan aan het einde van de overeenkomst, als gevolg van opzegging of het verstrijken van een termijn, het goed te laten bezichtigen door kandidaat-huurders, drie dagen per week en gedurende twee opeenvolgende uren, overeen te komen met de huurder.

Behoudens andersluidende overeenkomst zorgt de verhuurder ervoor dat de affiches (die de huurder tijdens diezelfde periode moet dulden op zichtbare plaatsen van het verhuurde goed) geen abnormale stoornis voor de huurder veroorzaken als gevolg van hun plaats of bij de huurder niet leiden tot ontijdige bezoeken of contacten.

Het voorgaande is ook van toepassing in geval van verkoop van het goed, zelfs indien de verkoop plaatsvindt meer dan drie maanden vóór het einde van de huurovereenkomst.

De huurder verbindt zich ertoe samen te werken met de verhuurder in geval van werkzaamheden die ten laste vallen van de verhuurder, met betrekking tot de toegankelijkheid van de plaatsen. De verhuurder mag ook afspraken maken met de huurder met het oog op de controle van de goede uitvoering van de verbintenissen van de huurder

of om het goed te laten bezichtigen door een professioneel vastgoedmakelaar, een agent, makelaar, aannemer, architect enzovoort. Hierbij moet rekening worden gehouden met het privé-leven van de huurder en deze mogelijkheid moet in goede trouw en met de grootste gematigdheid worden uitgeoefend.

Bij onteigening verwittigt de verhuurder de huurder, die op geen enkele vergoeding aanspraak kan maken. Hij kan zijn rechten alleen doen gelden tegen de onteigenende overheid, zonder direct of indirect afbreuk te doen aan de schadevergoedingen waarop de verhuurder recht heeft.

14. 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.

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.

15. Aanslagen – Registratie van de huurovereenkomst

Alle belastingen en heffingen van welke aard ook die direct of indirect betrekking hebben op het verhuurde goed, zijn verschuldigd door de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing. De verhuurder laat deze overeenkomst registreren binnen de wettelijke termijnen (2 maanden indien de huurovereenkomst uitsluitend voor bewoning is bestemd – 4 maanden in het andere geval).

16. Domiciliëring

De huurder kiest woonst in het verhuurde goed voor elke betekening of kennisgeving betreffende deze huurovereenkomst en haar gevolgen. Bij het verstrijken van deze huurovereenkomst kan de huurder aan de verhuurder melden dat hij woonst kiest op het adres dat hij opgeeft, voor zover dit adres in België is gelegen.

17. Energieprestatie

Een geldig energieprestatiecertificaat, opgemaakt door een erkend energiedeskundige en minder dan tien jaar oud, dat voldoet aan de gestelde normen wordt zodra dit in het bezit is van de eigenaar overgemaakt aan de huurder.

EPC: 142,15 kWh/m² - UC: 23027-G-BH/2010/197 (zie bijlage).

18. Bijzondere voorwaarden

Er is verder tussen de partijen nog overeengekomen :

- Dieren zijn niet toegelaten tenzij uitdrukkelijke en geschreven goedkeuring van de verhuurder.
- Het is toegelaten de muren eventueel te schilderen, maar enkel in lichte kleuren. Zwart, paars, rood,... zijn niet toegelaten. De plafonds zullen altijd in een witte kleur dienen geschilderd te worden.
- Er mogen geen gaten geboord worden in tegels of faïence, wel in de muren voor het ophangen en bevestigen van: gordijnroeden en gordijnrails, schilderij(en), spiegel(s) en garnituren met als doelstelling een aangename woonomgeving te creëren. Bij afloop van de huurovereenkomst dient de huurder deze opening(en) te dichten en

derdenrekening 068-2469057-46
www.century21benelux.be

H.R.B. 579.766 - B.T.W. 452.529.249 - DEXIA 068-2470026-45 - KBC 433.3019761.79 - FORTIS 001-5059707-69

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

7


- de muur in de oorspronkelijke staat, zoals bij aanvang van de huur, te herstellen.
- De verhuurders behouden zich het recht om het appartement éénmaal per jaar op afspraak te bezichtigen, zodoende de staat van het appartement te kunnen evalueren.
 - Roken is uitsluitend toegestaan op het terras.

Opgemaakt te Halle, op /08/2017 in drie exemplaren, waarvan elke partij verklaart er één ontvangen te hebben.

De verhuurder



De huurder



.....
handtekening

(gelezen en goedgekeurd)

.....
handtekening

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 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 gebouwd 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 fimmerwerk 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 ventilatierooster 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.

Bijlage 2: Bijlage bij het koninklijk besluit genomen in uitvoering van artikel 11 bis, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het burgerlijk wetboek – huurovereenkomsten voor woningen gelegen in het Vlaams Gewest.

BIJLAGE BIJ HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 4 MEI 2007 GENOMEN IN UITVOERING VAN ARTIKEL 11 bis, 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 ventilatiemogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de ventilatiemogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- 6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
- 7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de 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 vervalddag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. *Beëindigingsmogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar*

1. Beëindiging door de verhuurder

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

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed **persoonlijk te betrekken** en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

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

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

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag **op elk ogenblik** vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een **opzegging van 3 maand** betekent. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt. In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3)).

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

c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van **niet meer dan 3 jaar**.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervalddag 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.

derdenrekening 068-2469057-46
www.century21benelux.be

H.R.B. 579.766 - B.T.W. 452.529.249 - DEXIA 068-2470026-45 - KBC 433.3019761.79 - FORTIS 001-5058707-69

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk



d. Huurovereenkomst met een lange duur

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

e. Huurovereenkomst voor het leven

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

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

5) Herziening van de huurprijs

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

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

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

6) Indexering van de huurprijs

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

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

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

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de **onroerende voorheffing** dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

Indien de kosten en lasten **forfaitair** werden vastgesteld (bijvoorbeeld: vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten.

Indien de kosten en lasten **niet forfaitair** werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

8) Regels inzake huurherstellingen

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



De **huurder** is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. "Huurherstellingen" zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder: geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) Overdracht van het gehuurde goed

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

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

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

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

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

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. *Juridische eerstelijnsbijstand*

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zitdagen in de **Justitiehuizen** en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn.

ii. *Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)*

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

b. Rechtsbijstand

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

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

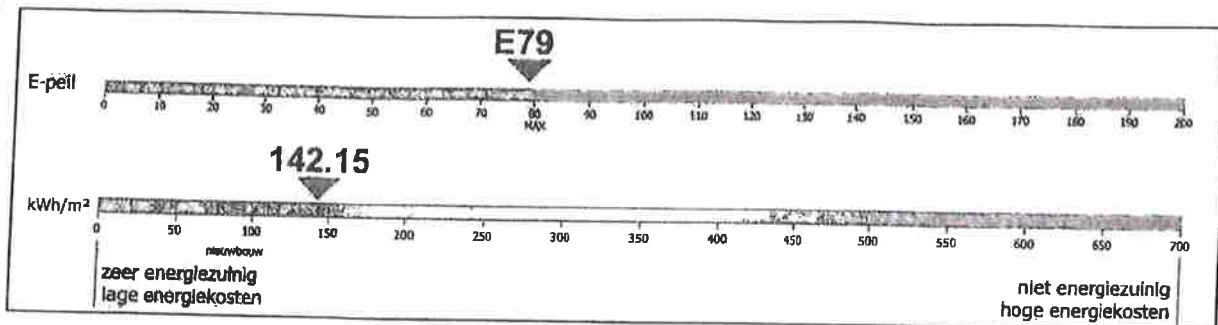
Bijlage 4: Energieprestatiecertificaat



energieprestatiecertificaat bouw

wooneenheid

identificatiecode	23027-G-BH/2010/197/EP02346/A001/D01/SD004		
omschrijving	Appartement 1.2		
straat	Willamekaal	nummer	8 bus 10002
postnummer	1500	gemeente	Halle
datum ingediend	10/11/2014		
datum verdunding / meting	24/09/2010		
De voorwaarden van niet meerkorend			
sondagecode	1.8.1		
energieklasse	E79		



verslaggever

voornaam	[redacted]	achternaam	[redacted]	code verslaggever	EP02346
straat	[redacted]	nummer	[redacted]	bus	[redacted]
postnummer	[redacted]	gemeente	[redacted]	land	België

Ik bevestig dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de werkelijke uitvoering (afmetingen, materialen, installaties).
datum: 07/11/2014

handtekening:



Dit certificaat is geldig tot en met 10/11/2024*

* De eigenaar houdt het energieprestatiecertificaat bij tijdens de volledige geldigheidsperiode.
Als de gegevens op dit energieprestatiecertificaat niet overeenstemmen met de werkelijke uitvoering, kan het certificaat vervallen.

energieprestatie- en binnenklimaatseisen

JA NEEN

- Het E-peil voldoet.
- Het K-peil van het volume, waarvan de wooneenheid deel uitmaakt, voldoet.
- Alle constructiedelen voldoen aan de maximale U-waarden of de minimale R-waarden.
De volgende constructiedelen voldoen NIET aan de maximale U-waarden of de minimale R-waarden:
- vloeren muren vensters dak andere constructiedelen
en constructiedelen van gemeenschappelijke ruimten
- Er is voldaan aan de ventilatievereisten.
- Het risico op oververhitting is beperkt.
- Er is voldaan aan de minimum hoeveelheid hernieuwbare energie.

andere karakteristieken van de wooneenheid

karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik volgens de conventionele methode
bruto vloeroppervlakte

18083.64 kWh

127.21 m²

jaarlijkse netto-energiebehoefte voor verwarming per eenheid vloeroppervlakte

82.19 kWh/m²

opmerkingen en aanbevelingen van de verslaggever

tips voor een goed gebruikersgedrag

De energieprestatie en het karakteristieke jaarlijkse primaire energieverbruik zijn berekend op basis van een standaardklimaat en een standaardgebruik. Uw energiefactuur wordt echter ook beïnvloed door het aantal gebruikers, de gebruiksaanwijzing en elektrische toestellen en de manier waarop u omgaat met energie.
Tips om uw energieverbruik te verminderen vindt u op de website www.energieparen.be

woordverklaring

Energieprestatie- en binnenklimaatseisen

De Vlaamse energieprestatieregelgeving legt eisen op aan de energieprestatie, de thermische isolatie en het binnenklimaat van gebouwen of gebouwdelen. De energieprestatie wordt uitgedrukt in een E-peil. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger het gebouw is. Het K-peil is de maat voor het globale isolatiepeil van het gebouw. De U- en R-waarden geven weer hoe goed de vloeren, de muren, de ramen, de daken en plafonds geïsoleerd zijn. Om een goed binnenklimaat te creëren, zijn minimale ventilatievoorzieningen vereist. Daarnaast wordt ook het risico op oververhitting ingeschat. Oververhitting kan immers aanleiding geven tot het plaatsen van een energieverslindende airconditioninginstallatie.

Karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik

Het karakteristieke jaarlijkse primaire energieverbruik is de hoeveelheid primaire energie die gedurende een jaar nodig is voor de verwarming, de productie van warm water, de ventilatie en de koeling van een gebouw of gebouwddeel. Het wordt berekend op basis van de eigenschappen (compactheid, thermische isolatie en luchtdichtheid) en de installaties van een gebouw. Bij de berekening wordt uitgegaan van een standaardklimaat en een standaardgebruik.
Het primaire energieverbruik drukt uit hoeveel energie uit fossiele brandstoffen verbruikt wordt door de gebouwinstallaties. Voor aardgas en stookolie is de omrekenfactor naar primaire energie gelijk aan 1. Voor elektriciteit is die factor 2,5. Bij elektriciteit wordt niet alleen rekening gehouden met de energie die verbruikt wordt in het gebouw, maar ook met de energie die verloren gaat bij de productie en bij het transport (ongeveer 60%). Voor één eenheid elektriciteit bij de gebruiker is er ongeveer 2,5 keer zoveel energie nodig in de vorm van steenkool of aardgas.

BEN

BEN staat voor bijna-energie neutraal. Bouwen volgens de BEN-principes wordt vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen, in heel Europa zelfs. BEN-bouwen is vandaag al de slimste keuze, meer informatie via www.energieparen.be/BEN

MA

B
D