

Bijlage bij het Besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Bijlage 27. Kosten en lasten voor de huurder en de verhuurder

Artikel 1. §1. De kosten en lasten voor de huurder zijn de kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald:

1° de kosten die verbonden zijn aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten voor de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen;

2° de kosten die verbonden zijn aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften;

3° de kosten die verbonden zijn aan:

- a) het normale onderhoud en de schoonmaak van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder voor de organisatie ervan en de kosten van poetsmateriaal;
 - b) de ophaling en verwerking van huisvuil en de reiniging van vuilnislokalen en -containers;
 - c) de reiniging en ontstopping van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
 - d) ongediertebestrijding en de ontsmetting van lokalen;
 - e) het normale onderhoud en de controle van liften, centraleverwarmingsinstallaties met inbegrip van de reiniging van schoorstenen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
- 4° de bezoldiging en sociale bijdragen die de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalt, met inbegrip van de voordelen van alle aard;
- 5° de premiekosten van de clausule afstand van verhaal op de huurder en de uitbreiding van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omniumbrandverzekering die de verhuurder heeft afgesloten, alsook de werkingskosten van de verhuurder voor de behandeling van schadedossiers;
- 6° de kosten die verbonden zijn aan de huur, de aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel-, televisie- of radio-antenne;
- 7° de belastingen, heffingen en retributies die verbonden zijn aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting;
- 8° alle andere kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik en het genot van de woning en die het gevolg zijn van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit besluit geen rekening kon worden gehouden.

De werkingskosten van de verhuurder om de verhuisaanvragen van de huurder te behandelen die niet vallen onder de toepassing van artikel 6.19, eerste lid, 6.37, 6.43 of artikel 6.57 van dit besluit, zijn ten laste van de huurder.

§2. De kosten en lasten voor de verhuurder zijn de kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning, zoals:

1° de kosten die verbonden zijn aan de berekening en opvolging van de maandelijkse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening van de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, §1;

2° de kosten die verbonden zijn aan:

- a) de aanleg van groenruimten;
- b) grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en traphallen;
- c) de aankoop, de installatie, het herstel en het groot onderhoud van liften, centraleverwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties,

warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonneweersystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen;
3° de belastingen, heffingen en retributies die verbonden zijn aan het bezit van de woning.

Art. 2. Als de verhuurder een onderhoudscontract heeft gesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste is van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

Art. 3. De kosten en lasten die aan de huurder aangerekend worden, moeten overeenstemmen met de reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Art. 4. Als de verhuurder de kosten of lasten, vermeld in artikel 1, §1, moet verdelen onder verschillende huurders, doet hij dat op de volgende wijze:
1° voor de kosten, vermeld in artikel 1, §1, 1°, wordt het verbruik per woningcomplex of per kostenplaats, als er individuele tellers per woning zijn, bepaald aan de hand van de tellerstand. De kosten van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers worden gelijk verdeeld over de woningen. Als er alleen een collectieve teller met individuele meettoestellen in de woningen staat, worden de kosten van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers verdeeld op basis van de opname van de individuele meterstand of op basis van de verdeelsleutel die wordt aanbevolen door de firma die de meters heeft geïnstalleerd. De kostprijs van de huur, het onderhoud en de opname van de meettoestellen wordt gelijk verdeeld over het aantal woningen, alsook eventuele andere vaste kosten. Als er een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen van water, worden de kosten verdeeld volgens het aantal bewoners per woning. Het verbruik van gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt gelijk of proportioneel verdeeld op basis van de oppervlakte van de woningen, naargelang de beslissing van de verhuurder;
2° de kosten, vermeld in artikel 1, §1, 2°, worden per woningcomplex gelijk verdeeld over het aantal woningen. Als er alleen een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen en het verbruik van de gemene delen niet kan worden vastgesteld, worden de totale verbruikskosten per woningcomplex verdeeld overeenkomstig de werkwijze, vermeld in 1°;
3° de kosten, vermeld in artikel 1, §1, 3° en 4°, worden gelijk verdeeld over het aantal woningen waarvoor ze zijn gemaakt;
4° als de omniumbrandverzekering, vermeld in artikel 1, §1, 5°, betrekking heeft op verschillende woningen, verdeelt de verhuurder de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt;
5° de kosten, vermeld in artikel 1, §1, 6°, worden gelijk verdeeld onder de huurders die van de antenne gebruikmaken;
6° als de kosten, vermeld in artikel 1, §1, 7° en 8°, samenhangen met de kosten, vermeld in artikel 1, §1, 1°, worden ze per woningcomplex verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost. In de andere gevallen worden ze op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen gelijk of proportioneel verdeeld over het aantal woningen waarvoor de kosten zijn gemaakt, naargelang de beslissing van de verhuurder.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE