

# Een huis kopen, verkopen of huren in België



[www.montepaschi.be](http://www.montepaschi.be)

# **Wat men moet weten**

**Kleine gids voor onze klanten  
opgemaakt door externe  
beroepsmensen op vraag van  
Monte Paschi Belgio.**



***Wij zijn niet verantwoordelijk voor de  
inhoud.***

***Voor meer uitleg is het aangeraden  
advies te vragen aan beroepsmensen.***

# Het verkoopkontrakt

De koper moet nauwkeurige informatie hebben voor hij een gebouw koopt.

Het is aangeraden om :

- het gebouw verschillende keren te bezoeken ;
- een professioneel advies te vragen ;
- de situatie betreffende de ruimtelijke ordening na te gaan ;
- zich ervan te vergewissen dat het gebouw een geldige toelating heeft van stedenbouw.

## 1. Wijze van Verkoop

- Onderhandse verkoop of verkoop uit de hand:  
de koper en de verkoper komen een bepaalde prijs overeen. De verkoopvoorwaarden en de prijs worden vastgelegd in een onderhandse overeenkomst of compromis.
- Openbare verkoop:  
verkoop bij opbod, die wordt aangekondigd met aanplakbrieven en publiciteit in de pers . Die verkoop wordt volledig geregeld door een notaris bij wie de geïnteresseerden inlichtingen kunnen inwinnen. De verkoop wordt onmiddellijk na de veiling opgemaakt en ondertekend. Er is geen voorlopige verkoopovereenkomst.

## 2. De onderhandse verkoopovereenkomst of compromis

Wanneer de koper en de verkoper het eens zijn over de verkoopsmodaliteiten wordt de voorlopige of

onderhandse verkoopovereenkomst opgesteld (ook wel 'compromis' genoemd).

Deze overeenkomst geldt als definitieve verkoop en is bindend voor beide partijen. De bepalingen van de overeenkomst dienen ook als basis voor de notariële akte. Doorgaans wordt bij de ondertekening van de voorlopige verkoopovereenkomst een voorschot betaald (10% van de prijs). Binnen de vier maanden na de ondertekening van deze overeenkomst moet ook de notariële akte opgesteld en ondertekend worden.

In een voorlopige verkoopovereenkomst kunnen eventueel een of meerdere opschortende voorwaarden opgenomen worden. Dat betekent dat koper en verkoper hun akkoord nog laten afhangen van de vervulling van een voorwaarde. Meestal is het de koper die deze voorwaarde stelt. Daarin kan hij bijvoorbeeld laten vastleggen dat de verkoop enkel doorgaat als hij een hypothecaire lening of bankkrediet kan krijgen.

### **3. De notariële akte**

Vooraleer de notaris begint met het opstellen van de akte, zal hij informatie verzamelen over de verkoper, de bestemming van het goed en de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften. Vervolgens maakt hij de authentieke akte op. Nadat beide partijen de akte hebben ondertekend is het de taak van de notaris om de akte in te laten schrijven bij de administratieve overheid en bij het hypoteekkantoor waar het gebouw is geregistreerd, waardoor ze tegenstelbaar is aan derden.

De notariskosten bestaan uit de registratierechten voor de fiscus (zie punt 5), het ereloon van de notaris

(ongeveer €2.500) en de dossierskosten (ongeveer €625).

#### **4. Kadastraal inkomen**

Dit is het gemiddeld normaal netto-inkomen dat het gebouw tijdens één jaar aan de eigenaar zou opbrengen, rekening houdend met de huurmarkt.

De berekening wordt uitgevoerd door de Administratie van het Kadaster, Registratie en de Domeinen. Het kadastraal inkomen vormt de basis voor de inning van de regionale onroerende voorheffing die de eigenaar jaarlijks moet betalen..

#### **5. Registratierechten**

De aankoop van een onroerend goed verplicht de koper tot het betalen van registratierechten: 12,5 % in het Hoofdstedelijk Gewest, tussen 6 % en 12,5% in het Waals Gewest, en tussen 5 % en 10 % In het Vlaamse Gewest.

Soms kan een nieuwbouw aangekocht worden mits toepassing van BTW (21%) . Een gebouw wordt als nieuwbouw beschouwd tot de 31ste December van het tweede jaar volgend op de eerste in bezitneming . In dit geval betaalt de koper niet de registratierechten op de waarde van het gebouw , maar wel op de waarde van het terrein.

# Het Huurcontract

## 1. De staat van de woning

De woning moet voldoen aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Deze voorwaarden moeten vastgesteld worden op het ogenblik dat de huurovereenkomst wordt gesloten.

## 2. De duur van de huurovereenkomst

In theorie duurt een huurovereenkomst negen jaar.

De huurperiode eindigt na 9 jaar als de huurder of de verhuurder een opzeggingstermijn van 6 maanden in acht neemt.

Als er voor de vervalddag geen opzegging van het contract is gebeurd, wordt het contract voor 3 jaar automatisch verlengd onder dezelfde voorwaarden.

De eigenaar mag bovendien het huurcontract beëindigen :

- Om het even wanneer, mits een opzegtermijn van 6 maanden, als hij persoonlijk of zijn familieleden het gebouw willen bewonen;
- Na 3 of 6 jaar, mits een opzegtermijn van 6 maanden, indien hij werken in het gebouw wil laten uitvoeren voor een waarde van tenminste 3 jaar huur;
- Aan het einde van de 3 of de 6 jaar, mits een opzegtermijn van 6 maanden en met het betaling van schadevergoeding van 9 maanden (na 3 jaar) of van 6 maanden (na 6 jaar) huur.

De huurder mag een huurcontract beëindigen om het even wanneer, met een opzegtermijn van 3 maand.

Indien hij zijn opzeg in de loop van de eerste drie jaren geeft, zal hij een schadevergoeding aan de verhuurder moeten betalen die gelijk is aan:

- 3 maand huur voor het eerste jaar;
- 2 maand huur voor het tweede jaar;
- 1 maand huur voor het derde jaar.

Een huurcontract mag afgesloten worden voor een periode van minder of gelijk aan 3 jaar.

Het huurcontract eindigt als de huurder een opzegtermijn van 3 maand naleeft.

Zonder opzeg of indien de huurder na de overeengekomen duur zonder verzet van de verhuurder in de woning is blijven wonen, wordt het contract dan verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van negen jaar

### **3. De huur en de kosten**

De huur wordt bepaald door de eigenaar. Hij mag een maandelijks bedrag vragen voor de kosten en lasten (water, electriciteit, onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes , enz.)

Dat bedrag (huur en maandelijks voorziening voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes) mag elk jaar geïndexeerd worden door de eigenaar op de verjaardagsdatum van de inwerkingtreding van het contract. Om de geïndexeerde huurprijs te kennen, moet u de volgende formule toepassen:

**Basishuurprijs x nieuwe indexcijfer**

---

**Oude aanvangsindexcijfer index**

*(u kunt bij het Kantoor der Eigenaars informeren naar de nieuwe index)*

Beide partijen kunnen een overeenkomst sluiten over het verhogen of verlagen van de huurprijs en het maandelijks voorschot voor de kosten, tussen de negende en de zesde maand voor het einde van elke drie jaar. Deze overeenkomst kan toegepast worden vanaf de eerste dag van de drie volgende jaren.

#### **4. Plaatsbeschrijving**

De plaatsbeschrijving is een schriftelijke vaststelling van de feitelijke situatie van de woning bij aanvang van de huur. Wanneer de huurder vertrekt wordt een uitgangsplaatbeschrijving opgemaakt om vast te stellen of er schadevergoeding moet gevraagd worden aan de huurder.

De plaatsbeschrijving mag opgemaakt worden door een expert die vermeld wordt in het huurcontract en wordt door beide partijen ondertekend. Zonder plaatsbeschrijving moet de huurder de woning teruggeven in de staat waarin hij haar heeft ontvangen.

#### **5. Huurwaarborg**

De meeste huurcontracten voorzien dat de huurder een huurwaarborg geeft. Maar ze is niet verplicht, behalve als de overeenkomst daarin voorziet.

Er zijn drie soort waarborgen:

- Een waarborg die wordt gestort op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder tot het einde van het contract. Deze waarborg mag niet meer bedragen dan twee maanden huur.

- Een bankwaarborg die de huurder in schijven afbetaalt bij een financiële instelling. De waarborg mag niet meer dan drie maanden huur bedragen.

- Een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen het OCMW en een financiële instelling. De waarborg niet meer dan drie maanden huur bedragen.

## **6. De registratie van het contract**

Het ondertekende huurcontract moet door de eigenaar geregistreerd worden.

Indien er geen registratie is gebeurd van een 9 jaar huurcontract, kan de huurder het contract verbreken wanneer hij wil zonder enige toelage te moeten betalen aan de verhuurder.

## **7. Opmerkingen**

Gehuwde kopers worden verondersteld beiden het contract te ondertekenen.

Verplichte bijlagen bij een getekend huurcontract zijn :

- De bijlage voorzien door het Koninklijk Besluit van 4 Mei 2007, in uitvoering van het artikel 11bis van de wet op de verhuur voor alle contracten afgesloten na 18 mei 2007 ;
- De kopij van het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997.

# Waar zijn wij gelegen?

## Agentschappen

Joseph II straat,24  
1000 Brussel  
Tel. : 02/220.72.11

**Mario Lavoratornovi**

Luxemburgstraat 40  
1000 Brussel  
Tel. : 02/289.28.80

**Mirella Dello Spedale**

Oudergemlaan 22-28  
1040 Brussel  
Tel. : 02/238.52.10

**Donia Ziani**

Léopold III laan  
1110 Bruxelles  
Tel. : 02/707.80.90

**Céline Martin**

Louizalaan 222  
1050 Brussel  
Tel. : 02/220.74.60  
**Davide Terrasi**

Madou Plein 1  
1210 Brussel  
Tel. : 02/226.95.40  
**Francesco Manili**

Georges Henrilaan 519  
1200 Brussel  
Tel. : 02/220.74.80  
**Liliana Baldi**

Rue Grande  
7020 Maisières  
Tel. : 02/220.74.51  
**Michaël Volpin**

## Centre Private (fortuin beheer)

Oudergemlaan 22-28  
1040 Brussel  
Tel. : 02/220.74.13

**Massimo Bencardino**

