

## Standaardmodel plaatsbeschrijving bij aanvang huur woning Brussels Hoofdstedelijk Gewest<sup>1</sup>

Plaatsbeschrijving op tegenspraak bij het betreden van de woning betreffende appartement nummer ..... gelegen op..... verdieping/gelijkvloers<sup>1</sup>, parkeerplaats/garagebox ondergronds/gelijkvloerse verdieping<sup>1</sup> nummer ....., de tuin (gelijkvloerse verdieping)<sup>1</sup>, **OF** het huis met parkeerplaats/garagebox<sup>1</sup> en tuin, gelegen aan .....

### Ondergetekenden

**De verhuurder** .....

**wonende te** .....

**En**

**De huurder(s)** .....

**Momenteel wonende te** .....

zijn overgegaan op ..... om .... uur tot het bezoek en tot het opstellen van de plaatsbeschrijving van hierboven vermeld onroerend goed, overeenkomstig artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze plaatsbeschrijving wordt voor het begin van de bewoning opgesteld.

De huurovereenkomst werd ondertekend op .....

Hij neemt een aanvang op .....

De partijen verbinden zich ertoe om de staat van het verhuurde goed op het einde van de huurperiode met de inhoud van de huidige plaatsbeschrijving te vergelijken om de eventuele huurschade vast te stellen en er het bedrag van vast te leggen opdat de partijen hun rechten kunnen doen gelden.

<sup>1</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 betreffende een standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde

**Voorafgaande opmerkingen**

1. Er is tot geen enkel onderzoek overgegaan in verband met wat zich binnenin de muren, vloeren en plafonds bevindt, de staat van de vloer onder de bekleding is niet onderzocht en er is geen enkele studie van de vloer (onder het gebouw) uitgevoerd.
2. **Indien geen enkele schade in de tekst van de plaatsbeschrijving vermeld is, erkennen de partijen dat wat erin beschreven is, ongeschonden, niet smoezelig - bevestigd - bevestigd en in goede staat is, en dat alle apparatuur en mechanismen die in het verhuurde goed aanwezig zijn, perfect werken.**
3. Alles wat vermeld is, is de eigendom van de verhuurder.
  4. (Eventueel) De volgende toestellen (vaatwasmachine, koelkast, fornuis, oven, heteluchtkachel, enz.) worden gratis aan de huurder ter beschikking gesteld die er het goede onderhoud van zal waarborgen. In geval van defect zullen de herstelling of, indien nodig, de vervanging van het toestel ten laste van de huurder zijn.
5. (Eventueel) Tijdens het plaatsbezoek is er geen enkele controle op de werking van .....  
.....  
uitgevoerd.
6. (Eventueel) Het gaat om de eerste bewoning: alle uitrustingen en alle toestellen zijn nieuw.
7. (Eventueel) De verhuurder heeft alle muren, plafonds, deuren, kasten, plinten, enz. van het appartement<sup>1</sup> – het huis<sup>1</sup> laten herschilderen. Er is geen enkele verloedering te melden.

**In het licht van het zorgvuldige onderzoek van het verhuurde goed in bijzijn van de partijen, is vastgesteld wat volgt:**

**1. Algemene vaststellingen die gelden voor het appartement<sup>1</sup>/huis<sup>1</sup>**

**Gedetailleerde beschrijving + foto's**

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Het verhuurde goed bevat geen enkel spoor van opstijgend vocht, poreuze muren of infiltratie (indien er toch sporen van vocht zichtbaar zouden zijn, dan zullen de plaatsen waar ze zich bevinden, alsook hun oorzaak en de eventueel uitgevoerde behandeling vermeld worden).

**2. Private inkomhal (ligging:.....)**

**Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's**

- Plafond: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....

- Muren: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>, materiaal (hout, tegels, enz.): ....., kleur  
(natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....
- Vloerbekleding: materiaal: ....., kleur: .....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Ramen: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>):  
.....; enkel/dubbel/driedubbel<sup>1</sup> glas; scharnieren en sloten:  
geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling <sup>1</sup>; opent eenvoudig en/of met  
kiepschuifstelsel<sup>1</sup> ; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
.....
- Vensterbank: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Deuren: aantal: ....., geschilderd in ..... (kleur);  
materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,  
.....  
Aantal sleutels: ..... ; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
.....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>; materiaal: ....., kleur:  
.....; operationeel .....
- Lichtbron: aantal: ....., lamp/spot/wachtdraad<sup>1</sup>, .....  
.....  
Gloeilamp: led/halogen/elektronisch/T.L/andere<sup>1</sup> :  
.....
- Stopcontacten: aantal: ....., ingebouwd/niet ingebouwd<sup>1</sup> (zichtbaar), met kleur:  
.....
- Schakelaars: aantal: ....., met kleur:  
.....
- Parlofoon/videofoon met of zonder deuropener: ..... (merk),  
..... (kleur), ..... (staat),
- Bel/gong: ..... (type), ..... (merk),  
..... (plaats), ..... (staat)
- Veiligheid (alarm, camera, enz): .....(merk),  
..... (plaats), ..... (staat)
- Verwarming: type: radiator/convecteur centrale of individuele verwarming/kachel/andere:  
.....; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere): .....  
Radiatoren: aantal: ..... kleur: ..... kraan (thermostatische/normaal),  
calorimetrisch: klassiek/elektronisch, .....

Andere commentaar of specifieke kenmerken

.....  
.....

.....  
**2. Trappen en trappenhuis/overlopen (privatief gedeelte)**

**Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's**

2.1. Trap (van de inkom/ naar de verdieping(en))

- Treden: materiaal: ....., kleur: .....,  
staat: .....
- Bekleding van de treden: ja/nee; materiaal: ....., kleur: .....  
....., staat: .....
- Plinten: materiaal: ....., kleur: .....,  
staat: .....
- Balustrade/trapleuning: materiaal: ....., kleur:  
.....,  
staat: .....

Andere commentaar of specifieke kenmerken (opklapbare trap, enz.)

.....  
 .....  
 .....  
 .....

2.2. Trappenhuis (van het gelijkvloers tot de zolder) en overlopen (verdiepingen: 1ste verdieping, 2de verdieping, 3de verdieping, enz.)

**Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's**

- Plafond: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Muren: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>, materiaal (hout, tegels, enz.): ....., kleur  
(natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....
- Vloerbekleding: materiaal: ....., kleur: .....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Ramen: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>):  
.....; enkel/dubbel/driedubbel<sup>1</sup> glas; scharnieren en sloten:  
geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling<sup>1</sup>; opent eenvoudig en/of met  
kiepschuifstelsel<sup>1</sup>; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
.....
- Vensterbank: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....

- spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....  
 - Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>; materiaal: ....., kleur:  
 .....; operationeel .....
- Deuren: aantal: ....., geschilderd in ..... (kleur);  
 materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,  
 .....  
 Aantal sleutels: .....; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
 .....  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....  
 - Lichtbron: aantal: ....., lamp/spot/wachtdraad<sup>1</sup>, .....  
 .....  
 Gloeilamp: led/halogeen/elektronisch/T.L/andere<sup>1</sup> :  
 .....  
 - Stopcontacten: aantal: ....., ingebouwd/niet ingebouwd<sup>1</sup> (zichtbaar), met kleur:  
 .....  
 - Schakelaars: aantal: ....., met kleur:  
 .....

#### Andere commentaar of specifieke kenmerken

.....  
 .....  
 .....  
 .....

### 3. Afzonderlijk toilet(en)

3.1.Ligging: .....

#### **Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's**

- Plafond: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
- Muren: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
- Plinten: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>, materiaal (hout, tegels, enz.): ....., kleur  
 (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....
- Vloerbekleding: materiaal: ....., kleur: .....  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
- Ramen: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>):  
 .....; enkel/dubbel/driedubbel<sup>1</sup> glas; scharnieren en sloten:  
 geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling<sup>1</sup>; opent eenvoudig en/of met

- kiepschuifstelsel<sup>1</sup> ; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
 .....  
 - Vensterbank: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....  
 - Deuren: aantal: ....., geschilderd in ..... (kleur);  
 materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,  
 .....  
 Aantal sleutels: .....; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
 .....  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....  
 - Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>; materiaal: ....., kleur:  
 .....; operationeel .....  
 - Lichtbron: aantal: ....., lamp/spot/wachtdraad<sup>1</sup>, .....  
 .....  
 Gloeilamp: led/halogen/elektronisch/T.L./andere<sup>1</sup> :  
 .....  
 - Stopcontacten: aantal: ....., ingebouwd/niet ingebouwd<sup>1</sup> (zichtbaar), met kleur:  
 .....  
 - Schakelaars: aantal: ....., met kleur:  
 .....  
 - Verwarming: type: radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/andere:  
 .....; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere): .....  
 Radiatoren: aantal: ..... kleur: ..... kraan (thermostatische/normaal),  
 calorimetrisch: klassiek/elektronisch, .....

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Uitrustingen:

- a) van de wc: pot (geplaatst/opgehangen)  
 ..... (staat van de email en van  
 netheid aan de binnenkant); toiletbril: nieuw/in goede staat, ....  
 materiaal: ....., ..... (staat van het  
 materiaal en netheid), geen lek,.....  
 b) van de wastafel: materiaal ....., beschrijving van de staat:  
 .....  
 .....  
 kraan: type & merk: ..... ;  
 staat:  
 .....  
 spiegel: vorm & afmetingen: .....  
 staat: .....  
 rolhouder: .....  
 c) werking van het sanitair:  
 .....

Andere commentaar of specifieke kenmerken

.....  
 .....  
 .....

3.2. Ligging:**Gedetailleerde beschrijving (te vervullen + schrappen wat niet past) + foto's**

- Plafond: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
- Muren: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
- Plinten: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>, materiaal (hout, tegels, enz.): ....., kleur  
 (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....
- Vloerbekleding: materiaal: ....., kleur: .....  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
- Ramen: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>):  
 .....; enkel/dubbel/driedubbel<sup>1</sup> glas; scharnieren en sloten:  
 geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling <sup>1</sup>; opent eenvoudig en/of met  
 kiepschuifstelsel ; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
 .....
- Vensterbank: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
- Deuren: aantal: ....., geschilderd in ..... (kleur);  
 materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,  
 .....  
 Aantal sleutels: ..... ; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
 .....  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>; materiaal: ....., kleur:  
 .....; in staat van werking .....
- Lichtbron: aantal: ....., lamp/spot/wachtdraad<sup>1</sup>, .....  
 .....  
 Gloeilamp: led/halogen/elektronisch/T.L./andere<sup>1</sup> :  
 .....
- Stopcontacten: aantal: ....., ingebouwd/niet ingebouwd<sup>1</sup> (zichtbaar), met kleur:  
 .....

- Schakelaars: aantal: ....., met kleur: .....
- Verwarming: type: radiator/convector centrale of individuele verwarming/kachel/andere: .....; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere): .....  
Radiatoren: aantal: ..... kleur: ..... kraan (thermostatische/normaal), calorimetrisch: klassiek/elektronisch, .....

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Uitrustingen:

- a) van de wc: pot (geplaatst/opgehangen) ..... (staat van de email en van netheid aan de binnenkant); toiletbril: nieuw/in goede staat, ....  
materiaal: ....., ..... (staat van het materiaal en netheid), geen lek,.....
- b) van de wastafel: materiaal ....., beschrijving van de staat: .....  
kraan: type & merk: ..... ;  
staat: .....  
spiegel: vorm & afmetingen: .....  
staat: .....  
rolhouder: .....
- c) werking van het sanitair: .....

Andere commentaar of specifieke kenmerken

.....  
.....  
.....

#### **4. Living (ligging:**

**.....)**  
**.....)**

**Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's**

- Plafond: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage: .....
- Muren: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage: .....



- Plinten: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>, materiaal (hout, tegels, enz.): ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....
- Vloerbekleding: materiaal: ....., kleur: .....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Ramen: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....; enkel/dubbel/driedubbel<sup>1</sup> glas; scharnieren en sloten: geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling <sup>1</sup>; opent eenvoudig en/of met kiepschuifstelsel<sup>1</sup> ; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
.....
- Vensterbank: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Deuren: aantal: ....., geschilderd in ..... (kleur);  
materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,  
.....  
Aantal sleutels: ..... ; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
.....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>; materiaal: ....., kleur: .....; in staat van werking .....
- Lichtbron: aantal: ....., lamp/spot/wachtdraad<sup>1</sup>, .....  
.....  
Gloeilamp: led/halogen/elektronisch/T.L/andere<sup>1</sup> :
- Stopcontacten: aantal: ....., ingebouwd/niet ingebouwd<sup>1</sup> (zichtbaar), met kleur:  
.....
- Schakelaars: aantal: ....., met kleur:  
.....
- Parlofoon/videofoon met of zonder deuropener: ..... (merk),  
..... (kleur), ..... (staat),
- Bel/gong: ..... (type), ..... (merk),  
..... (plaats), ..... (staat)
- Veiligheid (alarm, camera, enz): .....(merk),  
..... (plaats), ..... (staat)
- Verwarming: type: radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/andere:  
.....; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere): .....  
Radiatoren: aantal: ..... kleur: ..... kraan (thermostatische/normaal),  
calorimetrisch: klassiek/elektronisch,  
.....
- Muurthermostaat: merk: ....., type (digitaal/analoog): .....  
staat: .....

Andere commentaar of specifieke kenmerken

.....

.....  
 .....  
 .....

### 5. Keuken (ligging:

.....)

#### **Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's**

- Plafond: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
- Muren: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
- Plinten: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>, materiaal (hout, tegels, enz.): ....., kleur  
 (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....
- Vloerbekleding: materiaal: ....., kleur: .....  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
- Ramen: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>):  
 .....; enkel/dubbel/driedubbel<sup>1</sup> glas; scharnieren en sloten:  
 geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling<sup>1</sup>; opent eenvoudig en/of met  
 kiepschuifstelsel<sup>1</sup>; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
 .....
- Vensterbank: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
- Deuren: aantal: ....., geschilderd in ..... (kleur);  
 materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,  
 .....  
 Aantal sleutels: .....; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
 .....  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>; materiaal: ....., kleur:  
 .....; in staat van werking .....
- Lichtbron: aantal: ....., lamp/spot/wachtdraad<sup>1</sup>, .....  
 .....  
 Gloeilamp: led/halogen/elektronisch/T.L/andere<sup>1</sup> :  
 .....
- Stopcontacten: aantal: ....., ingebouwd/niet ingebouwd<sup>1</sup> (zichtbaar), met kleur:  
 .....
- Schakelaars: aantal: ....., met kleur:  
 .....
- Verwarming: type: radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/andere:  
 .....; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere): .....

Radiatoren: aantal: ..... kleur: ..... kraan (thermostatische/normaal),  
calorimetrisch: klassiek/elektronisch,  
.....

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Keukenuitrusting:

a) beschrijving van het keukenmeubilair (lage/hoge kasten, enz. & aanrechten):

.....  
.....

materiaal van de afwerking:

..... kleur van de afwerking:

.....

materiaal en kleur van het aanrecht: .....

b) kookfornuis: type ..... (elektrisch, gas,  
enz.), merk: ....., staat:

.....;

spo(o)r(en) van eventuele slijtage: .....

c) oven: type ..... (elektrisch, gas, enz.),

merk: ..... staat: ..... ;

e) dampkap: merk: ....., filtertype: .....

staat: .....

Afstandsbediening: ja/neeen<sup>1</sup>

e) vaatwasmachine: merk: ..... staat: ..... ;

f) microgolf: type: ..... (microgolfoven, grill,

enz.); merk: .....; staat:

..... ;

g) frigo: met/zonder diepvries, type: ..... (koeltechniek,  
geventileerd, enz.),

merk: ....., staat: .....;

h) afzonderlijke diepvrieskast: type: ....., merk:

.....,

staat:

..... ;

i) gootsteen: materiaal: ....., kleur:

....., beschrijving van de staat:

.....,

kraan: aantal: ....., (merk/type): ..... (staat):

.....

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....

.....

.....

## 6. Ketelruimte – Wasruimte (ligging:

.....)

### Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's

- Plafond: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Muren: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>, materiaal (hout, tegels, enz.): ....., kleur  
(natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....
- Vloerbekleding: materiaal: ....., kleur: .....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Ramen: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>):  
.....; enkel/dubbel/driedubbel<sup>1</sup> glas; scharnieren en sloten:  
geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling<sup>1</sup>; opent eenvoudig en/of met  
kiepschuifstelsel<sup>1</sup>; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
.....
- Vensterbank: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Deuren: aantal: ....., geschilderd in ..... (kleur);  
materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,  
.....  
Aantal sleutels: .....; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
.....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>; materiaal: ....., kleur:  
.....; in staat van werking .....
- Lichtbron: aantal: ....., lamp/spot/wachtdraad<sup>1</sup>, .....  
.....  
Gloeilamp: led/halogen/elektronisch/T.L./andere<sup>1</sup> :  
.....
- Stopcontacten: aantal: ....., ingebouwd/niet ingebouwd<sup>1</sup> (zichtbaar), met kleur:  
.....
- Schakelaars: aantal: ....., met kleur:  
.....
- Verwarming: type: radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/andere:  
.....; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere): .....  
Radiatoren: aantal: ..... kleur: ..... kraan (thermostatische/normaal),  
calorimetrisch: klassiek/elektronisch,  
.....

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Verwarmingsapparatuur:

- a) type brandstof: .....
- b) type verwarmingsketel: op de grond of aan de muur,  
 ..... merk van de verwarmingsketel:  
 .....
- c) merk van de brander: ....., aantal circulatiepompen:  
 .....
- d) merk van de boiler: .....
- e) werking van de installatie: .....
- .....

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....

.....

.....

## 7. **Badkamer**

7.1. Ligging: .....

**Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's**

- Plafond: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
  - Muren: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
  - Plinten: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>, materiaal (hout, tegels, enz.): ....., kleur  
 (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....
  - Vloerbekleding: materiaal: ....., kleur: .....  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
  - Ramen: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>):  
 .....; enkel/dubbel/driedubbel<sup>1</sup> glas; scharnieren en sloten:  
 geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling<sup>1</sup>; opent eenvoudig en/of met  
 kiepschuifstelsel<sup>1</sup>; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
 .....
  - Vensterbank: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....  
 spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
  - Deuren: aantal: ....., geschilderd in ..... (kleur);  
 materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,  
 .....
- Aantal sleutels: .....; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
 .....

spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- .....
- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>; materiaal: ....., kleur: .....
  - Lichtbron: aantal: ....., lamp/spot/wachtdraad<sup>1</sup>, .....
  - Gloeilamp: led/halogeen/elektronisch/T.L/andere<sup>1</sup> :
  - Stopcontacten: aantal: ....., ingebouwd/niet ingebouwd<sup>1</sup> (zichtbaar), met kleur: .....
  - Schakelaars: aantal: ....., met kleur: .....
  - Verwarming: type: radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/andere: .....
  - Radiatoren: aantal: ..... kleur: ..... kraan (thermostatische/normaal), calorimetrisch: klassiek/elektronisch, .....

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Uitrustingen van de badkamer:

a) badkuip: émail/acryl, type: ..... (klomp, rechthoekig, ovaal, bubbelbad, enz.), beschrijving van de staat van de badkuip:

.....

.....;

kleur: merk en type: ....., staat: .....

b) douche: in de badkuip/afzonderlijke douchecel met glazen deuren/Italiaanse douche/douchewand in ..... (materiaal)/douchegordijn, douchetub in email/acryl/graniet, staat

..... ; kraan: merk en type:

..... ; staat: .....

c) bidet en/of wc: pot geplaatst/opgehangen, staat van het materiaal en van de netheid:

.....

....., wc-bril: nieuw, in goede staat, materiaal: ....., geen lek, rolhouder; .....

d) wastafel: aantal: ....., materiaal: ....., beschrijving en staat: .....

.....,

kraan: aantal: ....., merk en type: .....,

staat.....

e) spiegel: aantal: ....., vorm & afmeting: .....,

staat: .....

handdoekdrager: aantal: ....., materiaal: .....

f) boiler: merk: ....., type: .....

kleur: ....., aangebracht aan de (muur of .....)

.....

g) badkamerkasten (geplaatst of opgehangen):

staat: .....,

aantal deuren: ....., materiaal: ....., werking van de deuren:

.....,

scharnieren: aantal: ....., staat: .....,

handgrepen: aantal: ....., staat: .....

c) werking van het sanitair: .....

.....

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....

.....

.....

7.2. Ligging: .....

**Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's**

- Plafond: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Muren: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>, materiaal (hout, tegels, enz.): ....., kleur  
(natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....
- Vloerbekleding: materiaal: ....., kleur: .....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Ramen: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>):  
.....; enkel/dubbel/driedubbel<sup>1</sup> glas; scharnieren en sloten:  
geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling<sup>1</sup>; opent eenvoudig en/of met  
kiepschuifstelsel<sup>1</sup>; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
.....
- Vensterbank: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Deuren: aantal: ....., geschilderd in ..... (kleur);  
materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,  
.....  
Aantal sleutels: .....; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
.....

- spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....  
 - Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>; materiaal: ....., kleur:  
 .....; in staat van werking .....  
 - Lichtbron: aantal: ....., lamp/spot/wachtdraad<sup>1</sup>, .....  
 .....  
 Gloeilamp: led/halogeen/elektronisch/T.L./andere<sup>1</sup> :  
 .....  
 - Stopcontacten: aantal: ....., ingebouwd/niet ingebouwd<sup>1</sup> (zichtbaar), met kleur:  
 .....  
 - Schakelaars: aantal: ....., met kleur:  
 .....  
 - Verwarming: type: radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/andere:  
 .....; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere): .....  
 Radiatoren: aantal: ..... kleur: ..... kraan (thermostatische/normaal),  
 calorimetrisch: klassiek/elektronisch,  
 .....

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Uitrustingen van de badkamer:

- a) badkuip: émail/acryl, type: ..... (klomp, rechthoekig, ovaal,  
 bubbelbad, enz.), beschrijving van de staat van de badkuip:  
 .....  
 .....;  
 kraan: merk en type: ....., staat: .....  
 .....  
 b) douche: in de badkuip/afzonderlijke douchecel met glazen deuren/Italiaanse douche/  
 douchewand in ..... (materiaal)/douchegordijn, douchetub in  
 email/acryl/graniet, staat  
 ..... ; kraan: merk en type:  
 ..... ; staat: .....  
 .....  
 c) bidet en/of wc: pot geplaatst/opgehangen, staat van het materiaal en van de netheid:  
 .....  
 .....  
 wc-bril: nieuw, in goede staat, materiaal: ....., geen  
 lek, rolhouder; .....  
 d) wastafel: aantal: ....., materiaal: ....., beschrijving en staat: .....  
 .....  
 kraan: aantal: ....., merk en type: .....,  
 staat.....  
 e) spiegel: aantal: ....., vorm & afmeting: .....,  
 staat: .....  
 handdoekdrager: aantal: ....., materiaal: .....  
 f) boiler: merk: ....., type: .....



kleur: ....., aangebracht aan de (muur of .....)

.....

.....

g) badkamerkasten (geplaatst of opgehangen):

staat: .....,

aantal deuren: ....., materiaal: ....., werking van de deuren:

.....,

scharnieren: aantal: ....., staat: .....,

handgrepen: aantal: ....., staat: .....

c) werking van het sanitair: .....

.....

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....

.....

.....

.....

## 8. Slaapkamer

8.1. Slaapkamer 1 (ligging:

.....)

**Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's**

- Plafond: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Muren: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>, materiaal (hout, tegels, enz.): ....., kleur  
(natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....
- Vloerbekleding: materiaal: ....., kleur: .....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Schoorsteen: sier / antieke / insert / open haard / kachel,.....,  
brandstof: ....., schoorsteenmantel: materiaal:  
.....,  
staat: .....
- Ramen: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>):  
.....; enkel/dubbel/driedubbel<sup>1</sup> glas; scharnieren en sloten:  
geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling <sup>1</sup>; opent eenvoudig en/of met  
kiepschuifstelsel<sup>1</sup> ; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
.....
- Vensterbank: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....

spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- .....
- Deuren: aantal: ....., geschilderd in ..... (kleur);  
materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,

.....  
Aantal sleutels: ..... ; materiaal van het hang- en sluitwerk:

.....

spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

- .....
- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>; materiaal: ....., kleur:  
.....; in staat van werking .....
  - Lichtbron: aantal: ....., lamp/spot/wachtdraad<sup>1</sup>, .....

.....  
Gloeilamp: led/halogen/elektronisch/T.L/andere<sup>1</sup> :

- .....
- Stopcontacten: aantal: ....., ingebouwd/niet ingebouwd<sup>1</sup> (zichtbaar), met kleur:  
.....

- Schakelaars: aantal: ....., met kleur:  
.....

- Verwarming: type: radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/andere:  
.....; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere): .....
- Radiatoren: aantal: ..... kleur: ..... kraan (thermostatische/normaal),  
calorimetrisch: klassiek/elektronisch,  
.....

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....  
.....  
.....  
.....

8.2. Slaapkamer 2 (ligging:

.....)

**Gedetailleerde beschrijving (te vervullen + schrappen wat niet past) + foto's**

- Plafond: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Muren: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>, materiaal (hout, tegels, enz.): ....., kleur  
(natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....
- Vloerbekleding: materiaal: ....., kleur: .....

- spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
- Schoorsteen: sier / antieke / insert / open haard / kachel,.....,  
 brandstof: ....., schoorsteenmantel: materiaal:  
 .....,  
 staat: .....
  - Ramen: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>):  
 .....; enkel/dubbel/driedubbel<sup>1</sup> glas; scharnieren en sloten:  
 geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling <sup>1</sup>; opent eenvoudig en/of met  
 kiepschuifstelsysteem<sup>1</sup> ; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
 .....
  - Vensterbank: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....
  - spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
  - Deuren: aantal: ....., geschilderd in ..... (kleur);  
 materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,  
 .....
  - Aantal sleutels: .....; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
 .....
  - spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
 .....
  - Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>; materiaal: ....., kleur:  
 .....; in staat van werking .....
  - Lichtbron: aantal: ....., lamp/spot/wachtdraad<sup>1</sup>, .....
  - Gloeilamp: led/halogeen/elektronisch/T.L/andere<sup>1</sup> :
  - Stopcontacten: aantal: ....., ingebouwd/niet ingebouwd<sup>1</sup> (zichtbaar), met kleur:  
 .....
  - Schakelaars: aantal: ....., met kleur:  
 .....
  - Verwarming: type: radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/andere:  
 .....; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere): .....
  - Radiatoren: aantal: ..... kleur: ..... kraan (thermostatische/normaal),  
 calorimetrisch: klassiek/elektronisch,  
 .....

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....  
 .....  
 .....  
 .....

## 9. Andere kamer (bureau, speelkamer, .....) **Ligging:**

.....)

### Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's

- Plafond: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Muren: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>, materiaal (hout, tegels, enz.): ....., kleur  
(natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....
- Vloerbekleding: materiaal: ....., kleur: .....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Schoorsteen: sier / antieke / insert / open haard / kachel,.....,  
brandstof: ....., schoorsteenmantel: materiaal:  
.....,  
staat: .....
- Ramen: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>):  
.....; enkel/dubbel/driedubbel<sup>1</sup> glas; scharnieren en sloten:  
geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling <sup>1</sup>; opent eenvoudig en/of met  
kiepschuifstelsysteem<sup>1</sup> ; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
.....
- Vensterbank: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Deuren: aantal: ....., geschilderd in ..... (kleur);  
materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,  
.....  
Aantal sleutels: ..... ; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
.....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>; materiaal: ....., kleur:  
.....; in staat van werking .....
- Lichtbron: aantal: ....., lamp/spot/wachtdraad<sup>1</sup>, .....  
.....  
Gloeilamp: led/halogen/elektronisch/T.L/andere<sup>1</sup> :
- Stopcontacten: aantal: ....., ingebouwd/niet ingebouwd<sup>1</sup> (zichtbaar), met kleur:  
.....
- Schakelaars: aantal: ....., met kleur:  
.....
- Verwarming: type: radiator/convectoren centrale of individuele verwarming/kachel/andere:  
.....; materiaal (plaatstaal/gietijzer/steen/andere): .....

Radiatoren: aantal: ..... kleur: ..... kraan (thermostatische/normaal),  
calorimetrisch: klassiek/elektronisch,  
.....

De ventilatie van de kamer gebeurt via.....

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....  
.....  
.....  
.....

#### **10. Zolder (ligging: .....)**

De zolder is niet ingericht en kan dan ook niet als woonvertrek beschouwd worden.

**Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen) + foto's**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

#### **11. Parkeerplaats(en) of garage (ligging: .....)**

**Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen) + foto's**

- Plafond: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Muren: behangen sinds ...../(recent) geschilderd in ..... (kleur)  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Plinten: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>, materiaal (hout, tegels, enz.): ....., kleur  
(natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....
- Vloerbekleding: materiaal: ....., kleur: .....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Ramen: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>):  
.....; enkel/dubbel/driedubbel<sup>1</sup> glas; scharnieren en sloten:  
geblokkeerd/gemakkelijke opening en vergrendeling <sup>1</sup>; opent eenvoudig en/of met  
kiepschuifstelsel<sup>1</sup>; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
.....
- Vensterbank: materiaal: ....., kleur (natuurlijk/geschilderd<sup>1</sup>): .....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....

- Deuren: aantal: ....., geschilderd in ..... (kleur);  
materiaal: natuurlijk hout, gelaagd hout,  
.....  
Aantal sleutels: ..... ; materiaal van het hang- en sluitwerk:  
.....  
spo(o)r(en) van eventuele slijtage:  
.....
- Luik/rolgordijn: aanwezig/afwezig<sup>1</sup>; materiaal: ....., kleur:  
.....; in staat van werking .....
- Lichtbron: aantal: ....., lamp/spot/wachtdraad<sup>1</sup>, .....  
.....  
Gloeilamp:                      led/halogeen/elektronisch/T.L/andere<sup>1</sup>                      :
- Stopcontacten: aantal: ....., ingebouwd/niet ingebouwd<sup>1</sup> (zichtbaar), met kleur:  
.....
- Schakelaars: aantal: ....., met kleur:  
.....
- Veiligheid (alarm, camera, enz.): merk: .....,  
locatie: ....., staat van werking:  
.....

## **12. Kelder(s) (ligging: .....)**

De kelder(s) kan (kunnen) niet als woonvertrek gebruikt worden.

### **Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen) + foto's**

.....  
.....  
.....  
.....

## **13. Tuin (ligging: .....)**

### **Gedetailleerde beschrijving (vervolledigen + schrappen wat niet past) + foto's; foto's nemen van alle bomen, planten en bloemen in de tuin**

De bomen zijn recent gesnoeid.

Lichtbron: ja/nee, beschrijving: .....

Schakelaar of elektrisch stopcontact: ja/nee, beschrijving:  
.....  
.....

## **14. Balkon(s), terrass(en) (ligging: .....)**

**Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen) + foto's**

- Terrasbetegeling: materiaal: ....., kleur: .....  
Spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

.....

- Balustrade: materiaal: ....., kleur: .....  
Spo(o)r(en) van eventuele slijtage:

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....  
 .....  
 .....  
 .....

**15. Andere (voorbeeld: bijgebouw, tuinhuis, enz.) (ligging: .....)****Gedetailleerde beschrijving (te vervolledigen) + foto's**

.....  
 .....  
 .....  
 .....

**16. Teledistributiekabels, internet, telefoon, satellietantenne, enz.**

- Telefoon: opbouwdoos aan de muur in het verhuurde goed: ja/nee<sup>1</sup>  
Locatie: .....  
Telefoonstopcontacten in de muur in het verhuurde goed: locaties:  
.....

Ingebouwd of zichtbaar<sup>1</sup>; kleur: .....

- Internet: opbouwdoos aan de muur in het verhuurde goed: ja/nee<sup>1</sup>  
Locatie: .....  
Stopcontacten in de muur in het verhuurde goed: locaties:  
.....

Ingebouwd of zichtbaar<sup>1</sup>; kleur: .....

- Teledistributie: opbouwdoos aan de muur in het verhuurde goed: ja/nee<sup>1</sup>  
Locatie: .....  
Stopcontacten in de muur in het verhuurde goed: locaties:  
.....

Ingebouwd of zichtbaar<sup>1</sup>; kleur: .....

: ....., kleur: .....

Andere commentaar of specifieke kenmerken:

.....  
 .....  
 .....  
 .....

**17. Sleutels**

De huurder erkent van de verhuurder ontvangen te hebben:

a. Aantal en soorten van sleutels van de buitendeuren: aantal: ....., (nummer van de sleutels: .....  
 .....)

a. Aantal en soorten van sleutels van de binnendeuren: aantal: ....., (nummer van de sleutels: .....  
 .....)

De sleutels en de sloten werden gecontroleerd, ze werken goed, (eventueel behoudens:

.....  
 .....

(Eventueel) de bedieningen op afstand: (aantal) ..... van de elektrische deuren zijn getest, ze werken goed, (eventueel behoudens: .....

.....)

**18. Meters**

Momenteel geeft de meterstand aan:

koud water: (meternummer .....), index: .....

Warm water: (meternummer .....), index: .....

Gas: (meternummer .....), index: .....

EAN-code: .....

Elektriciteit: dagmeter: (meternummer.....), index .....

Elektriciteit: nachtmeter: (meternummer.....), index .....

EAN-code: .....

Calorimeters/integratoren:

- Lokaal : ..... – n° ..... - schaal: .....- index: .....
- Lokaal: ..... – n° ..... - schaal: .....- index: .....
- Lokaal: ..... – n° ..... - schaal: .....- index: .....
- Lokaal: ..... – n° ..... - schaal: .....- index: .....
- Lokaal: ..... – n° ..... - schaal: .....- index: .....
- Lokaal: ..... – n° ..... - schaal: .....- index: .....
- Lokaal: ..... – n° ..... - schaal: .....- index: .....



- Lokaal: ..... – n° ..... - schaal: .....- index: .....
- Lokaal: ..... – n° ..... - schaal: .....- index: .....

### **19. Inhoud van de stookolietank (of andere tank)**

Inhoud gemeten door middel van een meetinstrument: .....  
liter

OF

Inhoud gemeten met behulp van een peilstok: ..... liter

### **20. Onderhoudsattest**

Centrale verwarming: naam van de firma  
..... en datum ..... (soort  
onderhoud en conformiteitsattest ....., eventueel, luchtdichtheidstest  
.....)

Reiniging van de schoorsteen: naam van de firma  
..... en datum .....

Ontkalking van het (de) heetwatertoestel(len): naam van de firma  
..... en datum .....

Reiniging van de septische put/ontvetter: naam van de firma .....  
en datum

.....  
EPB-attest: datum: .....

Attest van het ventilatiesysteem (filters): datum: .....

Attest van het alarmsysteem: datum: .....

Andere: (vb: waterverzachter, enz.) .....  
.....

De huurder erkent een kopie van deze attesten ontvangen te hebben op .....

### **19. Brievenbus en gebruik van de apparaten**

Werking van de deur van de brievenbus: ....., aantal  
afgegeven sleutels .....

Werking van het centraal afzuigsysteem: .....

Werking van het airconditioningsysteem: .....

Andere .....

De huurder erkent op ..... een fotokopie van de gebruiksaanwijzingen van de  
apparaten ontvangen te hebben die zich in de verhuurde vertrekken bevinden.

### **20. Staat van netheid**

Alles wat hierboven is beschreven, is net en proper, behalve .....  
.....

en in goede staat van verhuur. Er is geen enkel knutselwerk, geen enkele smoezeligheid, geen enkele vlek, behoudens wat in dit document van plaatsbeschrijving vermeld is.

## **21. Andere algemene opmerkingen**

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Deze plaatsbeschrijving is bij aanvang van de verhuur tegensprekelijk en te goeder trouw in zoveel exemplaren als er aanwezige partijen zijn, plus één bestemd voor de formaliteit van registratie, opgesteld. Elk exemplaar bevat ..... genummerde pagina's en een fotoreportage die samengesteld is uit ..... (aantal) foto's. Elke partij erkent een exemplaar ontvangen te hebben.

Opgemaakt te....., op.....

De verhuurder

De huurder

*(De handtekeningen moeten worden voorafgegaan door de handgeschreven vermelding "Gelezen en goedgekeurd")*

### **Opgelet!**

**1. Elke pagina van deze plaatsbeschrijving moet door de twee partijen geparafeerd worden.**

**2. De foto's (of de drager zoals een CD-rom) moeten (op de achterkant) door de huurders getekend worden. Deze foto's stellen de partijen er niet vrij van dit formulier nauwkeurig in te vullen.**

## **Verklarende bijlage standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde**

Doel van deze bijlage is het makkelijker doen begrijpen van het standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde, zoals door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vastgesteld op grond van artikel 220, §2 van de Brusselse Huisvestingscode. Deze bijlage moet ervoor zorgen dat dit model zo goed mogelijk ingevuld wordt door de partijen die zouden beslissen om zelf de plaatsbeschrijving bij intrede op te stellen, daarbij gebruik makend van het model.

### **Waarschuwing vooraf: met of zonder expert?**

Artikel 220 van de Huisvestingscode bepaalt dat de partijen voor een woninghuurovereenkomst een **omstandige** plaatsbeschrijving opmaken **waarvan ze gezamenlijk de kosten dragen**, met inbegrip van het geval van onderverhuur. Deze plaatsbeschrijving moet bij het schriftelijke huurcontract gevoegd worden en moet eveneens verplicht geregistreerd worden. Dezelfde bepaling verwijst op dat vlak naar artikel 1730, §1 van het Burgerlijk Wetboek.

Het belang van de plaatsbeschrijving is het gevolg van het voorschrift uit artikel 1731, §1 van het Burgerlijk Wetboek, dat het volgende bepaalt: "*Indien geen omstandige plaatsbeschrijving (bij intreden) is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs*".

Meestal wordt voor meer zekerheid een beroep gedaan op de diensten van onafhankelijke experts (landmeters-experten, vastgoedmakelaars, enz.). Deze diensten zijn uiteraard betalend. Het inschakelen van deze experts biedt de partijen echter wel neutraliteit, professionalisme en rechtszekerheid. Het is namelijk hoofdzakelijk op basis van deze plaatsbeschrijving bij intrede dat de plaatsbeschrijving bij uittrede en de lijst met eventuele schade die de huurder op het einde van de huurperiode aan de verhuurder verschuldigd is worden opgesteld.

Zo is het voor het vaststellen van schade veroorzaakt door de huurder op het einde van de huurperiode dus noodzakelijk dat de verhuurder beschikt over een duidelijk document dat volledig genoeg is, aangezien bij gebrek aan precieze informatie het vermoeden van "afwezigheid van schade" in het voordeel van de huurder speelt.

Zo zal wanneer een deur in de plaatsbeschrijving bij intrede vermeld wordt, maar er niet wordt gepreciseerd dat er een sleutel in het slot zit, het verlies van deze sleutel niet ten laste van de huurder kunnen worden gelegd. Hetzelfde geldt voor een gebarsten wasbak die niet als dusdanig is beschreven, enz.

Daarom dat de plaatsbeschrijving zo volledig, zo duidelijk en zo goed mogelijk opgesteld dient te zijn!

Sommige huurders en verhuurders verkiezen echter om geen beroep te doen op de diensten van deze experts en de plaatsbeschrijving bij intrede zelf op te stellen, met de bedoeling om zo deze kosten te vermijden. Vaak zijn zij slecht geïnformeerd en/of zijn ze het niet gewoon om zo'n precieze vaststellingen te doen en stellen ze bijgevolg onvolledige of niet voldoende precieze plaatsbeschrijvingen op, die kunnen leiden tot geschillen die vermeden hadden kunnen worden...

Zonder deze praktijk te verbieden wil het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ze vooral rechtszeker maken door het opstellen van de plaatsbeschrijving bij intrede door de partijen zelf te harmoniseren. Daarom stelt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, na ten rade te zijn gegaan bij de vertegenwoordigers van de verhuurders (Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarsyndicaat, vzw

Verenigde Eigenaars/Propriétaires Réunis) en van de huurders (vzw Huurdersbond), een standaardmodel van plaatsbeschrijving bij intrede met indicatieve waarde ter beschikking van de partijen.

De aandacht van de partijen wordt echter gevestigd op het feit dat de terbeschikkingstelling van dit model de praktijkervaring die door de hierboven vernoemde experten is opgedaan niet volledig kan vervangen. Zo kan dit standaardmodel van plaatsbeschrijving, wanneer dit gedeeltelijk of verkeerd is ingevuld, nog steeds een bron zijn van rechtsonzekerheid.

### Met een expert

Artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek legt een **omstandige** plaatsbeschrijving op. Indien de plaatsbeschrijving dat niet is, heeft deze geen waarde. De specialist, die gewoon is een plaatsbeschrijving op te stellen, weet wat hij moet zeggen, waarnaar hij moet kijken of hoe precies hij moet zijn in zijn observaties. Wanneer hij de plaatsbeschrijving heeft opgesteld, biedt hij deze uitgetikt en getekend aan de partijen in twee exemplaren aan, waarmee zijn opdracht beëindigd is. De partijen kunnen dit document (samen) herlezen en er de wijzigingen of aanvullingen die zij nodig achten in aanbrengen. Nadien ondertekenen ze zelf de twee identieke documenten en bewaren ze elk hun exemplaar.

Het is wenselijk om op voorhand de **vergoeding** van de expert te bepalen, en wel om twee redenen.

Ten eerste, indien de expert door partij A werd aangebracht en het gevraagde bedrag te hoog gevonden wordt, vooral door partij B, zorgt deze situatie dan voor conflict.

Ten tweede omdat de expert zijn verloning ofwel per uur, ofwel per aantal pagina's van zijn verslag, ofwel volgens het aantal vertrekken van het goed kan berekenen. Indien hij noch een strikt tijdsbestek, noch een prijs per uur heeft bepaald, bestaat de kans dat de partijen voor onaangename verrassingen komen te staan. Bovendien, als de prijs wordt berekend in functie van het aantal pagina's, bestaat het risico dat er grote interlinies en/of grote kantlijnen worden gehanteerd, of dat er nutteloze woorden worden gebruikt (zoals "bij het binnenkomen van de salon merken we op dat..."). Indien de tarifiering afhangt van het aantal vertrekken, kan het echter gaan om speciale lokalen. Het is dus van belang om op voorhand de vergoeding van de expert overeen te komen, temeer daar artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de kosten van de plaatsbeschrijving gedeeld worden. Deze vraag moet snel en bij aanvang van de huurperiode behandeld worden, aangezien de wet bepaalt dat de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt terwijl de lokalen nog niet bewoond zijn, namelijk in de eerste maand dat het pand bewoond wordt.

### Zonder expert

Indien de partijen overeenkomen dat ze de plaatsbeschrijving zelf opstellen, zullen er **geen kosten** aangerekend kunnen worden aan de huurder of de verhuurder, aangezien er geen tussenkomst is van een derde.

De aandacht van de partijen moet gevestigd worden op **praktische aspecten**, die onbeduidend kunnen lijken, maar zeker van belang zijn:

- 1) Indien beide partijen ter plaatse zijn, wie schrijft er? Wie gaat dicteren? Er moet aandacht gaan naar de leesbaarheid van het handschrift of naar de kwaliteit van de geluidsopname (meerdere stemmen tegelijk kunnen onverstaanbaar zijn).
- 2) Waarop gaat er geschreven worden, aangezien er noch een tafel, noch een stoel ter beschikking is?

- 3) Hoeveel tijd is er? Elk vertrek met aandacht bestuderen kan tijd nemen, vooral wanneer het gebouw groot is. Dan kan de tijd net zo goed vooraf bepaald worden.
- 4) Wie gaat de volledige plaatsbeschrijving (kosteloos) uittikken?
- 5) Wat te doen in geval van verlies van een document? Wat gebeurt er als het document bij het intrekken van de huurder of op de voorziene datum niet klaar is?

Om af te sluiten: soms wordt er door slecht geïnformeerde personen voorgesteld om de vorige plaatsbeschrijving bij uittrede over te nemen om zo de volgende plaatsbeschrijving bij intrede op te maken. Deze praktijk wordt sterk afgeraden.

Hier wordt namelijk geen rekening gehouden met het feit dat deze twee documenten helemaal niet vergelijkbaar zijn, aangezien er een verschil in principe en een verschil in redactie of in presentatie tussen de documenten bestaat. De plaatsbeschrijving bij intrede is een omstandige beschrijving van de plaats, zoals een "foto". De plaatsbeschrijving bij uittrede is voornamelijk een financieel document, dat op basis van de vaststellingen uit de plaatsbeschrijving bij intrede de bedragen van de eventueel door de huurder berokkende schade van deze plaatsbeschrijving bij intrede in vergelijking met de staat bij uittrede aftrekt.

### Hoe moet het standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde worden ingevuld?

#### **Twee systemen om te beschrijven**

Een plaatsbeschrijving bij intrede gebeurt vertrek per vertrek. In principe zijn er voor elk lokaal twee systemen om te beschrijven:

- ofwel vertrekt men van de toegangsdeur van het vertrek en draait men van links naar rechts terwijl men alles beschrijft wat men ziet: muren, deuren, elektrische schakelaars, vensters, radiatoren, ... Vervolgens voegt men het plafond en de vloer toe.
- ofwel verdeelt men de zaken per soort: de muren, de ramen en deuren, elektriciteit, sanitair, enz.

Beide systemen overlappen vaak, ten minste gedeeltelijk. Merk op dat in bijzondere gevallen de plaatsbeschrijving ook kan worden aangevuld met foto's, hoewel deze op zich niet voldoende zijn.

#### **Gemeubeld/niet-gemeubeld**

Het standaardmodel van plaatsbeschrijving is opgebouwd met een niet-gemeubeld appartement als uitgangspunt. Indien het gemeubeld was, zou een inventaris van het meubilair met precieze beschrijving en schattingen toegevoegd moeten worden.

#### **Identificatie van de plaats en de vertrekken**

Alvorens te beginnen, en ook al lijkt dit vanzelfsprekend, is het belangrijk om niet te vergeten in de hoofding van het document duidelijk te preciseren om welke woning het gaat! Adres van het goed, telefoonnummer en/of e-mailadressen van de partijen, verdieping (indien het een appartement is), aan de voorgevel of niet, enz.

Vervolgens moet elk vertrek goed geïdentificeerd worden. Zelfs al voorziet het standaardmodel van plaatsbeschrijving de aanwezigheid van sommige vertrekken, zou het kunnen dat het in de praktijk niet aangepast is aan alle Brusselse woningen. Zo kan een huis of een appartement meer vertrekken hebben dan voorzien in het standaardmodel van plaatsbeschrijving.

Bovendien is nauwkeurigheid geboden bij de beschrijving van de ligging van het beschreven vertrek. Als er slechts één badkamer is, bijvoorbeeld, spreekt dit voor zich. Maar als er twee

badkamers zijn is het beter om "badkamer aan de rechterkant" (telkens met het gezicht naar het gebouw) en "badkamer aan de linkerkant" te schrijven, in de plaats van "de roze en de blauwe", aangezien de kleuren veranderd kunnen zijn bij het verlaten van de woning.

Hetzelfde geldt voor de kelders: als men spreekt van kelder nr. 7, wat gebeurt er dan wanneer de nummers later worden uitgewist, of erger nog, worden veranderd? Het is beter om de ligging van de kelder ten opzichte van de straat te beschrijven. Dit is ook het geval voor de garages en voor bepaalde vertrekken van de woning: de benamingen "salon, eetkamer, bureau, living" zijn soms bron van verwarring. Het is dan beter om precies te zijn, bijvoorbeeld "bureau (vertrek links aan de voorgevel)".

Naast de grote, vanzelfsprekende vertrekken mogen ook de hallen, gangen, wandkasten, terrassen, balkons, veranda's, garages, kelders, de tuin en andere specifieke plaatsen zoals berguimtes voor vuilnisbakken en eventuele sterfputten niet vergeten worden.

## Details

### a) Algemeenheden

In de hoofding van het document wordt in het algemeen het volgende gespecificeerd:

- of het om een nieuw goed, een degelijk onderhouden goed of een goed in uitstekende staat, ... gaat;
- dat alles wat niet als beschadigd wordt bestempeld in goede staat wordt geacht;
- dat, aangezien de tellers voor ... zijn afgesloten, de werking van de ...-toestellen niet volledig nagekeken kon worden. Dit betekent niet dat het in de plaatsbeschrijving niet over het onderhoud van de toestellen kan gaan;
- andere algemene bepalingen indien nodig.

### b) Voorbeeld van de beschrijving van een woonvertrek: de living

De onderstaande uiteenzetting is onvolledig en onvolmaakt. Dit is geen les om specialist te worden inzake plaatsbeschrijvingen.

De specialist weet hier namelijk veel meer over en gebruikt normaal gezien een specifieke terminologie voor elk geval apart, hetgeen onmogelijk is om hier uiteen te zetten.

De punten en begrippen die hieronder worden beschreven, zullen ofwel zorgen voor een duidelijkere kijk op het werk van een gemandateerd expert of controle over de kwaliteit van diens werk mogelijk maken, ofwel de partijen die beslissen om de plaatsbeschrijving zelf op te maken de juiste richting wijzen.

Onderstaande tekst is bijgevolg een beetje in telegramstijl opgesteld, bedoeld voor niet-specialisten, om hen te begeleiden.

Er werd gekozen voor het systeem "per functie" (zie punt 5 hierboven), en dit voor een vastgesteld woonvertrek. We zullen de details toevoegen voor wanneer het gaat om een dienstvertrek (keukens en badkamers). Het spreek voor zich dat de gekozen benamingen (living, ...) slechts voorbeelden zijn.

#### I. Living (= grote kamer aan de voorzijde, rechterkant)

A. Eerst moeten de MUREN bestudeerd worden.

In hetgeen volgt worden de punten die elke rubriek gemeenschappelijk hebben niet herhaald.

**1. Plafond en fries.** Barsten specificeren. Waar? Belang? Staat van de bepleistering (afgebladerd)? Staat van het schilderwerk (indien nieuw, specificeren); tint?



**2. Muren (+ lijsten en eventuele lambriseringen)** Zoals hierboven + spijkergaten groter dan 2mm, oneffenheden onder de verf? Behang, staat? losgekomen, schilderwerk, zie boven.

**3. Plinten:** hout of marmer? geverfd of niet? zie boven

**4. Vloer:** te onderscheiden: marmer, tegels, planken, vinyl, parket, vast tapijt.

- marmer of tegels: krassen, niveauverschillen, barsten?

- hout: geschuurd? geplastificeerd? barsten? krassen? splinters? gebreken? welke houtsoort?

- tapijt: staat (indien nieuw: prijs per m<sup>2</sup> specificeren), tint? soort? deels tegen de muur? plaatsing? tussendeuren? staat van hetgeen zich onder het tapijt bevindt?

- voor het overige: zie boven

B. Vervolgens, **de RAMEN EN DEUREN** (hout en vergelijkbaar)

### 1. Deuren (en toebehoren)

a) deur naar vertrek aan de achterzijde (bijvoorbeeld)

- Staat van het schrijnwerk van de deur, van de lijsten en van de afkanting: splinters, kappen, niet-volledige afsluiting (wrijvingen). Details geven bij bijzondere luxe, kostbaar hout, branddeur.

- Hang- en sluitwerk van de deur: slot? rozet? bevestigingen? scharnieren? grendels? tussendeuren? Indien luxehang- en sluitwerk: details specificeren.

- Verf van de deur: zie specificaties boven (staat, tint).

b) indien 2 of meer deuren dezelfde zijn, wordt er verwezen naar de eerste + opmerkingen.

- gewoonlijk scheidt een deur 2 vertrekken: in elk van deze vertrekken moet de deur vermeld worden, desnoods door te verwijzen naar de vorige beschrijving indien alles identiek is en in het andere geval opmerkingen toe te voegen.

- Voor de deuren-ramen, aanvullen door: steunstuk, dichtingswijze, niveauverschil terras-interieur, eventuele rolluik, ... (zie ramen hierna)

### 2. Raam (en toebehoren)

Specificeren welk raam, positie. Korte beschrijving: kozijn, bovenlicht, opening? - staat van het schrijnwerk (cf. boven)

staat van het hang- en sluitwerk: zie hoger + gemakkelijke opening of niet, werking van de kruk, staat van de slotplaten, ...

- staat van het schilderwerk: zie boven

- staat van de ruiten: enkel of dubbel glas, alles intact? verschillende tinten en soort ruit

- staat van de vensterbanken: hout of marmer? Staat?

- staat van de rails en de railafdekking? Rolluik (buitenkant), werking, staat van de hijsband.

**3. Openingen, wandkastdeuren, buizenafdekking, radiatorafdekking: zie boven**

C. De volgende post is **ELEKTRICITEIT**

Bij voorkeur worden de verschillende elektrische toestellen of toebehoren van het gebouw aangewezen vanaf de plaats waar men vertrekt, en daarbij wordt eraan herinnerd, behoudens anders aangegeven, dat ze correct werken;

- Schakelaar (ingebouwd of niet), tint, positie (identificatie); indien nieuw: specificeren. Indien mogelijk vermelden wat de schakelaar bedient

- Stopcontact (ingebouwd of niet): tint, positie, indien nieuw: specificeren, met of zonder aarding, staat (indien slechte staat: te vervangen door de eigenaar)

- Centrum of plafond, met wachtdraden of met een aan te geven apparaat

- Wandlampen: zie hiervoor

- Stopcontact voor telefoon: positie, tint, zichtbare draden of niet

- Stopcontact voor TV: idem

- Parlofoon en deuropener: positie, tint, merk indien mogelijk,

Werking

- Zekeringen, zekeringskast, differentieel: positie, aantal zekeringen, soort (automatisch), stroomsterkte, staat
- Bel(len): positie, werking, knop: waar?

D. De volgende post is de centrale **VERWARMING** of verwarming met een convector of anders (te preciseren)

1. Indien de verwarmingsketel zich in het appartement bevindt, deze beschrijven: positie, merk, staat (voor een verwarmingsketel tegen de muur: het omhulsel weghalen), aansluiting op de schouw, warmtevermogen, tint, werking (indien mogelijk), aanwezigheid van een reglementaire afsluitkraan voor de gastoevoer, ...
2. Voor gasconvectoren, telkens het volgende specificeren: positie ten opzichte van de schouw, aansluiting hierop, staat van de frontmuur van de schouw, afsluitkraan, warmtevermogen indien mogelijk, tint, merk, aard van de tablet, positie ten opzichte van de vloer, werking indien mogelijk, soort ontsteking.
3. Radiatoren: positie (indien niet onder het raam), gietijzer of staal, in een niche of niet, eventuele radiatorafdekking, in welk materiaal? Bediening die niet vastzit? Toegang hiertoe en tot de ontluchter, schilderwerk (tint, staat).

E. Dit beëindigt de voornaamste posten, met uitzondering van de eventuele **MARMEREN SCHOUWEN**

Wanneer deze oud en "ingewikkeld" zijn, is aandacht geboden: ze moeten in professionele termen beschreven worden en er moet gespecificeerd worden of ze intact zijn of welke gebreken ze hebben. Aangezien de gevallen te veel van elkaar verschillen, zullen we dit niet hier doen.

### c) Illustratie met een dienstvertrek: een badkamer

#### II. Badkamer aan de rechterkant (bijvoorbeeld)

##### A. MUREN

1. Plafond (zie hoger (I A 1))
2. Muren – bepleistering (bovenaan): zie hoger (I A 1 en 2) – betegeling of marmer tot ... m van de grond, soort betegeling (materiaal: majolica, gres) formaat van de tegels, tint; dichtingen: tint; staat: barsten? waar? hoeveel? gaten? bevestiging (losgekomen?) aantal gaten of pennen en positie - plinten
3. Vloer – marmer: zie 2 hierboven; betegeling: zie 2 hierboven; vinyl: tint, plaatsing (vlakheid), dikte, staat, vloer onder vinyl en staat ervan – tussendeuren
4. Plinten: marmer, hout, tegels, plastic: tint, staat, zie hoger

##### B. RAMEN EN DEUREN

1. Deuren: (zie hoger (I B1 a en b))
2. Vensters: zie hoger (I B 2); de aard van de dagkanten (indien er zijn) en van de vensterbanken. Lichtdoorlatende tegels, één of meerdere, welke soort, dubbel?

##### C. ELEKTRICITEIT

Zie eerst hoger (I, C). Indien mogelijk specificeren of de schakelaars tweepolig zijn. Specificeren of alle stopcontacten geaard zijn.

##### D. VERWARMING

Zie hoger (I, D)

##### E. SANITAIR EN TOEBEHOREN

Dit is de moeilijkste post. Het is aangeraden om in de volgende volgorde te werk te gaan:

1. Wasbak



Materiaal (porselein of gres of marmer, ...); tint, staat (krassen, stukjes; of) ; bevestiging, voet(en) of niet, staat van het bodemventiel, aanwezigheid en staat van de stop en het kettinkje of mechanische lediging, sifon (soort, gechromed, plastic, ...); kranen: warm en koud water of gemengd: staat (gechromed, nieuw, ...) draibare uitloop of niet, afsluitkranen of niet (vastgezet?) ; werking van elk van deze toestellen; verfvlekken of andere vlekken. Nakijken van de afvloeiingen. Indien de toestellen en/of wasbakken nieuw zijn: dit vermelden. Toevoerbuizen: materiaal? schilderwerk? tint? ingebouwd of niet?

2. Eventuele tablet boven de wasbak, tegen de muur: materiaal, afmetingen, bevestiging, staat

3. Schappen (bovenaan bijvoorbeeld): soort, materiaal, bevestiging, staat. Indien nieuw, dit vermelden

4. Spiegel: afmetingen, bevestigingen, soort (afgeschuind of niet), staat (randen en verfoeliesel). Indien nieuw, dit vermelden

5. Als de badkamer uitgerust is met toebehoren voor de installatie van een wasmachine: de onderdelen zoals hierboven gedetailleerd beschrijven, bv.: kraan voor tweevoudig gebruik, afvloeibuis in plastic, ...

6. Eventuele badgeiser: merk, vermogen, gewoonlijke toebehoren (alle volledige bedieningstoestellen), omhulsel (tint, staat). Indien nieuw, dit aangeven. Afsluitkraan voor de gastoevoer. Verschillende aansluitingen, waarvan aansluiting op de schoorsteen: staat van de bepleistering en het schilderwerk rond het gat in de muur. Werking van het geheel.

7. Bad: gietijzer, staal of plastic. Tint. Ingebouwd of niet. Indien niet, is de buitenste kuip geverfd? in welke kleur? Staat van het email, van het bodemventiel. Soort afsluiting: waterdicht? Nakijken van de afvloeiing. Kranen: mengkranen of niet? gechromed? staat? Met of zonder douchekop in telefoonvorm? Staat van de slang en het type ervan; eventuele haak om slang vast te klikken. Dichting van de gaten van de douchekop. Ander type douche? In ieder geval specificeren als het nieuw is. kijkgat; type, staat? Zeephouder en aanverwanten; in de tegels ingebouwd of niet. Eventuele stangen voor het ophangen van een gordijn.

8. Diverse toebehoren – kapstukken: geëmailleerd gietijzer? hout? aantal haken? Waar bevestigd? handdoekhouder: type, aantal buizen, bevestiging (schade aan de muur) – medicijnenkastjes indien deze zijn ingebouwd

9. Eventueel WC, materiaal, tint en type (monoblok of niet), spoelbak, enkelvoudige of dubbele bril, tint, afsluitkraan? bevestiging via ... vijzen, gechromed? spoelmechanisme, werking. Nakijken van de afvloeiing en nakijken of er helemaal geen lekken zijn aan de koppeling (reservoir, pot) en de handel (afvoer) Staat van de pot: stukjes of scheuren in de rand, in de binnenkant van de pot, in de voet, schoonheid en kalkaanslag van de pot. WC-papierhouder: type, bevestiging, materiaal

10. Eventuele sterfputten: nakijken van de afvloeiing

### III. Andere vertrekken

De bovengenoemde hallen, garages, kelders niet vergeten.

De plaatsbeschrijving van de kelders en garages en terrassen (en andere) mag beknopter zijn.

#### Sleutels

Sommige plaatsbeschrijvingen voegen soms de erg gedetailleerde lijst toe van de sleutels die aan de huurder (zullen) worden afgegeven (zijn), sleutels van de buitendeuren uiteraard.

### DE PLAATSBSCHRIJVING – EEN NUTTIGE VERPLICHTING

*Artikel 1730, § 1 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd door de wet van 25 april 2007, bepaalt het volgende: "de partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening". Deze verplichting die in de algemene bepalingen die de huurovereenkomsten van onroerende goederen regelen, opgenomen is, geldt, met uitzondering van de pacht (artikel 1730, §4), voor alle*

*overeenkomsten die sinds 18 mei 2007 afgesloten zijn. Ze is op identieke wijze in artikel 220 van de Brusselse Huisvestingscode opgenomen.*

### **1 – Plaatsbeschrijving bij intrek**

In het verleden kwamen de partijen vrij overeen om al dan niet een plaatsbeschrijving bij intrek op te stellen.

Voor de huurovereenkomsten die sinds 18 mei 2007 afgesloten zijn, heeft de voormelde wet van 25 april 2007 het opstellen van een dergelijke plaatsbeschrijving verplicht gemaakt. Deze verplichting heeft een bijzonder belang voor de partijen omdat dit document toelaat om de nauwkeurige staat van het goed op het moment van de intrek van de huurder in de woning aan te tonen.

In dat opzicht is dit document des te belangrijker voor de verhuurder, die enerzijds de plicht heeft om een goed aan de huurder ter beschikking te stellen dat conform de verschillende normen (en vooral de Huisvestingscode) is, en anderzijds er belang bij heeft om, op het einde van de overeenkomst, het bestaan van eventuele huurschade te kunnen aantonen. Bij het ontbreken van een plaatsbeschrijving wordt de huurder immers verondersteld het gehuurde goed ontvangen te hebben in de staat waarin hij het teruggeeft; het bewijs van huurschade wordt dan bijzonder lastig voor de verhuurder.

Wat is de plaatsbeschrijving bij intrek?

Concreet bestaat de plaatsbeschrijving uit een nauwkeurige beschrijving van de staat van elk van de onderdelen waaruit het goed dat te huur gesteld wordt, bestaat. De staat van elk vertrek en van elke installatie moet in detail weergegeven worden (aantal stopcontacten, schakelaars, lichtbronnen, enz.; aard en staat van de muur- en vloerbekleding, sanitair, elektrische installaties, verwarmingstoestellen, raamwerk, enz.).

Aldus volstaat een eenvoudige vormclausule in de huurovereenkomst die vermeldt dat het goed in goede staat is niet om de plaatsbeschrijving op te stellen.

De plaatsbeschrijving bij intrede moet van de plaatsbeschrijving bij uittrede onderscheiden worden. De plaatsbeschrijving bij intrede bestaat immers uit een nauwgezette beschrijving van het goed dat te huur gesteld wordt, terwijl de plaatsbeschrijving bij uittrede de (eventuele) huurschade beschrijft door die te becijferen. Het is dan ook uitgesloten om de plaatsbeschrijving bij uittrede als plaatsbeschrijving bij intrede voor de volgende huurder te gebruiken.

Welke vormvereisten moet de plaatsbeschrijving vervullen?

Er is geen enkele speciale vormvereiste door de wet vereist voor het opstellen van de plaatsbeschrijving bij intrede.

Om evenwel geldig te zijn moet de plaatsbeschrijving tegensprekelijk opgemaakt zijn, dit wil zeggen, in aanwezigheid van de huurder en de verhuurder of van hun vertegenwoordigers.

Om het tegensprekelijke karakter aan te tonen en zo eventuele toekomstige betwistingen te vermijden, moet ze door de twee partijen of hun gemachtigden gedagtekend en ondertekend worden of moeten de partijen, op zijn minst, hun instemming met de inhoud ervan betuigd hebben.

Wanneer de partijen evenwel in de huurovereenkomst nader omschreven hebben dat ze aan deskundige X opdracht geven of indien ze hem na de ondertekening van de huurovereenkomst een schriftelijke opdracht gegeven hebben, moeten ze deze plaatsbeschrijving niet ondertekenen. In dit geval is enkel de handtekening van de deskundige vereist.

Wanneer een plaatsbeschrijving opstellen?

De plaatsbeschrijving moet opgemaakt worden, ofwel vóór men zijn intrek in de woning neemt, ofwel binnen de eerste maand van bewoning (ongeacht de duur van de huurovereenkomst). Voor het vanzelfsprekende gemak wordt de plaatsbeschrijving bij intrede vóór de daadwerkelijke installatie van de huurder en de plaatsing van al het meubilair uitgevoerd.

Artikel 1730, § 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat wanneer er belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving opgemaakt is, elke partij kan eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving opgemaakt wordt.

De contractuele bepalingen die in strijd zijn met deze principes worden door de wet nietig verklaard (artikel 1730, § 4 van het Burgerlijk Wetboek).

Wie stelt de plaatsbeschrijving op?

De plaatsbeschrijving kan minnelijk of door een deskundige opgemaakt worden. De partijen mogen in gemeenschappelijk akkoord en voor gezamenlijke rekening een deskundige aanduiden, of beslissen om zich individueel door een deskundige te laten bijstaan, waarvoor elk van de partijen dan de kosten draagt.

Wanneer de partijen beslissen om op een deskundige een beroep te doen, zal het de voorkeur verdienen om diens identiteit in de huurovereenkomst te vermelden en zich natuurlijk vooraf van diens beschikbaarheid te verzekeren. Zo kan men bijvoorbeeld de volgende clausule in de huurovereenkomst bepalen: "*De partijen komen overeen dat er, vóór de intrek van de huurder, en voor gezamenlijke rekening, overgegaan wordt tot het opmaken van een gedetailleerde plaatsbeschrijving bij intrede*", en de vermelding inschrijven "*in onderlinge overeenstemming, duiden de partijen X aan, in de hoedanigheid van deskundige voor deze opdracht*". Wanneer

er slechts één partij een beroep doet op een deskundige, kan de volgende zin toegevoegd worden: "*de verhuurder duidt X aan en de huurder duidt Y aan als deskundigen om deze plaatsbeschrijving tegensprekelijk op te stellen*". Indien een van de partijen weigert de plaatsbeschrijving te laten opmaken of wanneer ze er niet in slagen om overeenstemming te bereiken over de aan te duiden persoon om dit te doen, bepaalt de wet dat men zich tot de vrederechter moet wenden opdat deze een gerechtsdeskundige aanduidt die tot de plaatsbeschrijving moet overgaan.

De meest gereede partij zal zich dan vóór het verstrijken van de eerste maand bewoning bij verzoekschrift tot de rechter kunnen wenden. Dit aldus bekomen vonnis zal uitvoerbaar zijn niettegenstaande verzet (het is te zeggen, een procedure ingediend door de partij die niet voor de vrederechter verschenen zou zijn) en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Wat moet de plaatsbeschrijving bij intrede in de praktijk bevatten?

De plaatsbeschrijving bij intrede moet in de preambule de naam en het adres van de verhuurder en van de huurder, het precieze adres van het verhuurde goed en de datum waarop de vaststellingen verricht zijn, bevatten.

Het sleutelwoord van een goede plaatsbeschrijving is **nauwkeurigheid**. Er komen algemene opmerkingen in voor, zoals bijvoorbeeld "het goed is volledig opnieuw geschilderd", "het behangpapier is nieuw", "de vloerbekleding bestaat uit linoleum dat negen jaar geleden gelegd, maar in goede staat is", maar de plaatsbeschrijving moet het verhuurde goed ook nauwkeurig beschrijven, waarbij elk onderdeel de revue passeert: plafond, muren, houtwerk, plinten, hang- en sluitwerk, luiken, schoorsteen, verwarmingstoestellen.

De toevoeging van foto's van de vertrekken is handig, maar verre van voldoende.

De plaatsbeschrijving moet zo opgesteld zijn dat het geen aanleiding tot betwistingen of interpretaties kan geven. Bij wijze van voorbeeld zal men over de vloerbekleding bij voorkeur schrijven "*kleine vlek bij de ingang*" in de plaats van "*goede staat*"; voor het plafond, zal men aangeven "*verf op sommige plaatsen afgeschilferd*"; meetbare gebreken zullen nauwkeurig vermeld worden.

Ook de materialen zullen zorgvuldig geïdentificeerd worden: indien de deur van een salon voorzien is van smeedijzeren klinken waarvan niet uitdrukkelijk in de plaatsbeschrijving melding was gemaakt, dan kan de huurder straffeloos het goed met aluminium klinken teruggeven, behoudens tegenovergesteld bewijs van de oorspronkelijke staat.

De plaatsbeschrijving moet **volledig** zijn: hiertoe moet ze het volledige verhuurde goed beschrijven, met inbegrip van de niet-bewoonde vertrekken die vaak vergeten worden (kelder, tuin, zolder).

Elk gedeelte of ieder vertrek dat niet beschreven is, zal beschouwd worden als teruggegeven in de staat waarin het verhuurd werd, behoudens tegenovergesteld bewijs dat geleverd wordt door alle rechtsmiddelen (enkel voor de huurovereenkomsten afgesloten na 1 januari 1974).

De plaatsbeschrijving zal tot slot het aantal geleverde sleutels preciseren, alsook de schoonmaak en ontkalking van de installaties, indien die voor de intrede van de huurder uitgevoerd zijn.

Gezien om bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gevoegd te worden houdende invoering van een standaardmodel van plaatsbeschrijving met indicatieve waarde