

RENTAL CHARGES: A SIZEABLE EXPENSE WHEN YOU RENT AN APARTMENT!

Individual and communal charges associated with a rental – such as water, gas, electricity and lift maintenance costs – can be surprisingly high. If you are a tenant about to sign a lease agreement, we strongly advise you to enquire about the charges you could face. The Expat Welcome Desk explains everything you need to know on the subject...

What do rental charges cover?

Rental charges are expenses incurred through the occupation of a property. They may be communal charges (also referred to as common, service or maintenance charges) and/or individual private charges.

Communal charges include maintenance expenses relating to co-ownership (lift costs, stairway lighting, cleaning fees, etc) but exclude large repairs. These communal charges are calculated in function of the surface area of the apartment (the share or “quote-part” in French). So the bigger the apartment, the higher the charges!

Individual charges relate directly to consumption by the tenant (principally water, gas and electricity). They are either billed directly to the tenant by the energy supplier or indirectly via the co-ownership (split depending on whether the meters are individual or common).

Please note:

-**Property tax** and the **owner’s share of fire insurance** should never be charged to the tenant!

-**Property management company fees** are a controversial subject because they are not regulated by law. Owners often charge them to their tenants. It is therefore up to the tenant to negotiate the deletion of this clause or perhaps accept to pay half of the fees.

-**In general**, the law on primary residence tenancy does not stipulate which rental charges may or may not be demanded by the owner, nor in what proportion. It is therefore extremely important that you read your lease contract carefully!

-**Bear in mind that there will be additional costs relating to a rental:** the rental deposit guarantee, TV/internet subscription, central heating maintenance, tenant’s personal liability insurance, etc.

Not to be confused!

These **rental charges** should not be confused with **rental repairs and building maintenance**, the objective of which is to keep the building in good condition (such as replacing lamps, unblocking drains and servicing the boiler). Apartment maintenance and rental repairs are also paid by the tenant, with the exception of major repairs relating principally to dilapidation (roof, water boiler, white goods, etc.).

Advance payment or flat fee? Know the difference!

In general, the lease agreement stipulates that the tenant should pay **monthly advance payments**, in addition to the rent. These advance payments are deposits on **actual expenses** which are calculated definitively in the final accounts, generally on an annual basis. The lease contract can however stipulate another interval. If the advances paid by the tenant are inferior to the actual charges due, the tenant has to pay the difference to the owner. And vice versa. In summary, this method is based on the tenant’s actual consumption.

A flat fee is a fixed amount stipulated in the lease agreement. It does not have to correspond to the tenant’s actual charges. Indeed, no final accounts are prepared. The owner is not entitled to demand a supplement from the tenant, even if the flat fee does not cover the actual tenant charges. On the other hand, each of the parties can, at any time, request a “justice of peace” to adapt the amount of the flat fee or change the flat fee into actual charges if the current situation obviously no longer corresponds to the initial situation (change in family composition, regular absence, etc.). This method is often applied to short-term furnished rentals.

For how long can the owner demand charges from the tenant?

In principle, the law considers that the limitation period for recuperating charges is **five years**. This period starts from the date of issuing the final account or meter reading.

This is not a reason for the homeowner to delay sending the final account to the tenant! Indeed, some judges have condemned the slowness or inaction of landlords because they are bound to provide the tenant with supporting documentation for charges within a reasonable period, and at least once a year!

On the other hand, if the final balance of rental charges is in your favour and the landlord delays reimbursement, you are entitled to refer the matter to a small claims court.

The EPC certificate: a valuable indication

The energy performance certificate (EPC in Dutch, PEB in French) is the “energy identity card” of a home and gives you an indication of the level of charges. For example, it indicates if your apartment is well insulated and how much energy it consumes annually in kWh. Since 2011, property rental advertisements are bound to include the building’s energy label. A copy of the EPC certificate must be given to the tenant before the tenancy agreement is signed. If this is not adhered to, the owner is liable to be fined ...although this rarely happens

Follow us on Facebook

Water, gas, elektriciteit, liftonderhoud... Zowel de individuele als de gezamenlijke lasten verbonden aan een huurwoning zijn soms aanzienlijk. Daarom raden wij u als huurder aan om navraag te doen naar verschuldigde lasten vóór u de huurovereenkomst ondertekent. De Expat Welcome Desk verduidelijkt alles wat u hierover moet weten!

Waar gaat het om?

Huurlasten zijn de kosten die een huurwoning met zich meebrengt. Het kan gaan om gemeenschappelijke en/of privélasten.

Onder gemeenschappelijke lasten verstaat men de uitgaven voor het onderhoud van de mede-eigendom (kosten voor liften, verlichting van de trappenhal, schoonmaakkosten, e.d.), op grote herstellingen na. Deze gemeenschappelijke lasten worden berekend in functie van de oppervlakte van het appartement (ook wel het huurdersaandeel genoemd). En hoe groter het gebouw, des te hoger de lasten!

De privélasten daarentegen houden rechtstreeks verband met het verbruik van de huurder (water, gas, elektriciteit). Ze worden door de energieleverancier rechtstreeks aan de huurder gefactureerd of eventueel onrechtstreeks aangerekend via de mede-eigendom (uitgesplitst aan de hand van individuele of gemeenschappelijke tellers).

Opgelet:

-de **onroerende voorheffing** en het **aandeel van de eigenaars in de brandverzekering** mogen nooit doorgerekend worden aan de huurder!

-de **vergoeding van de syndicus** blijft een controversieel onderwerp dat nog steeds niet door de wet is geregeld. Vaak rekent de eigenaar deze door aan de huurder. Het is dan ook de huurder die moet onderhandelen om deze bepaling uit zijn overeenkomst te halen of deze eventueel te aanvaarden maar dan voor slechts de helft van de kosten.

-**Globaal gezien**, bepaalt de huurwet niet welke huurlasten de eigenaar al dan niet mag aanrekenen of welke verhoudingen daarbij in acht genomen moeten worden. Daarom is het zeer belangrijk dat de huurder de overeenkomst aandachtig doorleest!

-**Hou rekening met de kosten bovenop het eigenlijke huurgeld**: de huurwaarborg, het televisie-/internetabonnement, het onderhoud van de verwarmingsketel, de verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de huurder, enz.

Voor alle duidelijkheid

Deze **huurlasten** staan los van **huurherstellingen** en van het **onderhoud van het gebouw** die bedoeld zijn om het gebouw in goede staat te houden (door een lamp te vervangen, de gootsteen te ontstoppen, de verwarming aan een onderhoud te onderwerpen ...). Het onderhoud van de woning en de huurherstellingen worden mede gedragen door de huurder, behalve bij zware herstellingen die het gevolg zijn van de verouderde staat van het gebouw (het dak, de verwarming, huishoudtoestellen enz.).

Voorschot of forfait? Maak de goede keuze!

Doorgaans bepaalt de huurovereenkomst dat de huurder geacht wordt maandelijks **voorschotten** te betalen bovenop de huur. Deze voorschotten gelden als bijdrage aan de **reële kosten**, waarvan het eindbedrag wordt berekend als de afrekening van de huurlasten wordt gemaakt, meestal op jaarlijkse basis. De huurovereenkomst kan echter voorzien in een andere regelmaat. Als de betaalde huurlasten minder bedragen dan de reëel verschuldigde kosten dient de huurder nadien het verschil bij te betalen aan de eigenaar. En omgekeerd. Deze methode berust dus op het werkelijk verbruik door de huurder.

Een **forfait** is een **vast bedrag** dat is vastgesteld in de huurovereenkomst. Dit hoeft niet overeen te stemmen met de reële huurderskosten. En er wordt geen eindafrekening gemaakt van de huurlasten. De eigenaar mag de huurder geen toeslag aanrekenen, ook niet wanneer het forfait niet volstaat om de reële huurderskosten te betalen. Wel staat het beide partijen steeds vrij de vrederechter te verzoeken het forfaitbedrag aan te passen of het forfait om te zetten in reële huurlasten als duidelijk blijkt dat de toestand op een zeker ogenblik niet langer overeenstemt met de oorspronkelijke situatie (gewijzigde gezinssamenstelling, frequente afwezigheid...). Dit is een methode die vaak wordt toegepast voor gemeubileerde woningen die voor een korte periode worden verhuurd.

Hoelang mag de eigenaar van de huurder achteraf nog lasten vorderen?

In principe gaat de rechtspraak uit van een verjaringstermijn van **vijf jaar** voor de vordering van de lasten. Deze termijn gaat in bij de verzending van de afrekening of de overzichtsstaat.

Maar dat mag voor de eigenaar geen reden zijn om de afrekening niet onmiddellijk naar de huurder te sturen! Een aantal rechters stelde in het verleden al de traagheid of het gebrek aan actie van een eigenaar aan de kaak omdat deze verplicht is zijn huurder binnen een redelijke termijn de verantwoordingsstukken voor de lasten voor te leggen!

Als daarentegen de afrekening van de huurlasten in uw voordeel uitvalt en de eigenaar op zich laat wachten met de terugbetaling, dan kunt u een beroep doen op de vrederechter.

Het EPB-certificaat, een waardevolle indicator

Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen (EPB) is als het ware het energiepaspoot van een woning en geeft een eerste aanwijzing over het bedrag van de lasten: Is de woning goed geïsoleerd? Hoeveel bedraagt het jaarverbruik in kWh? enz. Sinds 2011 moet het energielabel van het gebouw vermeld staan in de advertentie waarin de woning te huur wordt gesteld. De huurder moet een kopie van het EPB overhandigd krijgen vóór de huurovereenkomst ondertekend wordt. Gebeurt dit niet, dan kan de eigenaar hiervoor administratief beboet worden. Deze sanctie wordt in de praktijk echter weinig toegepast.

Volg ons op Facebook

Eau, gaz, électricité, frais d'entretien de l'ascenseur... Les charges liées à une location, privées et communes, sont parfois élevées. Avant la signature du contrat de bail, il est vivement conseillé au locataire de se renseigner sur les charges qui lui seront réclamées. L'Expat Welcome Desk vous explique tout ce qu'il faut savoir à ce sujet !

Qu'est-ce que ça englobe ?

Les **charges locatives** correspondent aux dépenses occasionnées par l'occupation des lieux. Il peut s'agir de charges communes et/ou de charges privées.

Par charges communes on entend les dépenses d'entretien liées à la copropriété (frais d'ascenseur, éclairage de la cage d'escalier, frais de nettoyage, etc.) hormis les grosses réparations. Ces charges communes sont calculées en fonction de la superficie de l'appartement (dites quotes-parts). Au plus l'immeuble est grand au plus les charges seront élevées !

Les charges privées se rapportent, quant à elles, directement aux consommations du locataire (eau, gaz, électricité). Elles sont soit facturées directement au locataire par le fournisseur en énergie soit il peut s'agir d'une facturation indirecte via la copropriété (ventilée en fonction de compteurs individuels ou communs).

Attention :

-le **précompte immobilier** et la quote-part dans l'**assurance incendie des propriétaires** ne peuvent jamais être mis à charge du locataire !

-les **honoraires des syndics d'immeubles** restent un sujet controversé car non réglementés par la loi. Souvent le propriétaire les met à charge du locataire. C'est donc au locataire de négocier la suppression de cette clause ou éventuellement d'accepter la prise en charge pour moitié de ces frais.

-**De manière générale**, la loi sur le bail de résidence principale ne précise pas quelles charges locatives peuvent être réclamées ou non par le propriétaire, ni dans quelle proportion. Il est donc très important de lire attentivement le bail !

-**Tenez compte des frais supplémentaires liés à la location** : la garantie locative, l'abonnement TV/Internet, l'entretien de la chaudière, l'assurance de responsabilité civile locative, etc.

A ne pas confondre

Ces **charges locatives** ne doivent pas être confondues avec les **réparations locatives** et l'**entretien du logement** qui consistent à maintenir le logement en bon état (en changeant l'ampoule, en débouchant l'évier, en entretenant la chaudière, etc.). L'entretien du logement et les réparations locatives sont aussi supportés par le locataire, hormis les grosses réparations liées notamment à la vétusté (la toiture, la chaudière, l'électro-ménager etc.).

Provision ou forfait ? Faites le bon choix !

Généralement, le contrat de bail prévoit que le locataire doit payer des **provisions** mensuelles, en plus du loyer. Ces provisions constituent des **acomptes** sur les **charges réelles** qui sont définitivement calculées lors du décompte de charges, généralement annuel. Le contrat de bail peut toutefois prévoir une autre périodicité. Si les provisions payées par le locataire sont inférieures aux charges réelles dues, le locataire devra payer la différence à son propriétaire ; et inversement. Cette méthode est donc basée sur la consommation réelle du locataire.

Un **forfait** est un **montant fixe** déterminé dans le contrat de bail. Il ne doit **pas forcément correspondre aux charges réelles** du locataire. D'ailleurs, aucun décompte de charges n'est effectué. Le propriétaire ne peut pas réclamer de supplément au locataire, même si le forfait ne suffit pas à

couvrir les charges réelles du locataire ; et inversement. Par contre, chacune des parties peut demander au juge de paix, à tout moment, d'adapter le montant du forfait ou de transformer le forfait en charges réelles si la situation ne correspond manifestement plus à la situation initiale (changement de composition de ménage, absences fréquentes, etc.). Cette méthode est souvent appliquée pour des logements meublés de court terme.

Après combien de temps le propriétaire peut-il réclamer les charges au locataire ?

En principe, la jurisprudence considère que le délai de prescription pour récupérer des charges est de **5 ans**. Ce délai commence à courir à partir de la transmission du décompte ou du relevé.

Cela n'est pas une raison pour le propriétaire de tarder à envoyer le décompte au locataire ! En effet, certains juges ont condamné la lenteur ou l'inaction du propriétaire car celui-ci a l'obligation de remettre les documents justificatifs des charges à son locataire dans un délai raisonnable, à savoir au moins une fois par an !

En revanche, si le décompte de charges locatives a été établi en votre faveur et que le propriétaire tarde à vous rembourser, vous pouvez faire appel au juge de paix.

Le certificat PEB, un indicateur précieux

Le certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) constitue la "carte d'identité énergétique" d'un logement et permet d'avoir une indication sur le montant des charges: est-il bien isolé ? Quelle est sa consommation annuelle de kWh ? etc. Depuis 2011, le label énergétique du bâtiment doit figurer sur l'annonce du logement mis en location. Une copie du certificat PEB doit être remise au locataire avant la signature du contrat de bail. À défaut, le propriétaire peut être puni d'une amende administrative. Cette sanction est cependant très peu mise en œuvre.

Suivez-nous sur Facebook
