

# Huurovereenkomst voor een studentenverblijf

**Kotweb**

Academiejaar 2019 - 2020

In de onderliggende huurovereenkomst:

## Tussen enerzijds

Naam

Straat

Postcode

Gemeente

Telefoon

Rijksregisternummer

Geboortedatum

Voornaam

Nummer

Land

E-mail

Geboorteplaats

## Bedrijfsinformatie

Naam firma

Ondernemingsnummer

## Met maatschappelijke zetel te

Straat

Postcode

Gemeente

Nummer

## Vertegenwoordigd door

Naam

Telefoon

Voornaam

E-mail

Hierna 'de verhuurder' genoemd

En anderzijds:

## Huurder

Naam

Rijksregisternummer

Geboortedatum

Geboorteland

Straat

Postcode

Telefoon

Voornaam

Geboorteplaats

Nummer

Gemeente

E-mailadres

- Artesis Plantijn Hogeschool Antwerpen
- Instituut voor Tropische Geneeskunde
- Thomas More Antwerpen
- KU Leuven
- Hogere Zeevaartschool
- Karel De Grote Hogeschool
- Universiteit Antwerpen
- Andere

Hierna 'de huurder' genoemd

## Wordt overeengekomen wat volgt:

### Artikel 1: Identificatie van de huur

§1. De verhuurder geeft in huur een studentenverblijf, gelegen te

Straat

Kamer nummer

Postcode

Nummer

Gemeente

Beschrijving

Straatkant

Gelijkvloers

- Zijkant
- Kamer
- Appartement

- Niet aan straatkant
- Studio

Verdieping

Bestemd voor maximale bewoning door .... **student**

§2. De huurder verklaart de woongelegenheid te bestemmen tot studieverblijf en er zijn hoofdverblijf niet te hebben. De huurder verklaart op eer student te zijn.

**Artikel 2: Standaardbeschrijving**

**Kamer eigenschappen**

- Bemeubeld
- Geschikt voor allergiepatiënten
- Toegankelijk voor rolstoelgebruikers
- Verhuur aan niet-studenten

In het gehuurde goed is voorzien:

**Meubilair**

- Bed
- Matrasbeschermer
- Kledingkast
- Boekenplank
- Stoel
- Matras
- Kussen
- Bureau
- Tafel
- Zetel

**Bad/douche**

- Individueel
- Gemeenschappelijk

**Toilet**

- Individueel
- Gemeenschappelijk

**Keuken**

- Individueel
- Gemeenschappelijk

**Verwarming**

- Decentrale verwarming (afzonderlijk verwarmingstoestel) op elektriciteit
- Centrale verwarming
- Decentrale verwarming (afzonderlijk verwarmingstoestel) op gas

**Fietsenstalling**

- Ja
- Neen

**Andere gemeenschappelijke ruimtes**

- Ja
- Neen

**TV-abonnement**

- In kamer
- In gemeenschappelijke ruimte

**TV-toestel**

- In kamer
- In gemeenschappelijke ruimte

**Internet**

- Wi-Fi
- Kabel

Andere voorzieningen: Tuin/Terras, Keukengerei, Muziekinstrumenten, Sluissloten, Roken toegestaan

**Artikel 3: Huurperiode en huurmaand**

§1. De huurperiode neemt een aanvang op ..... en eindigt op ..... De huurder blijft gedurende de huurperiode ononderbroken over het gehuurde goed.

§2. Een huurmaand begint op de 1e van een ..... maand en eindigt op de 31e van ..... de volgende kalendermaand.

**Artikel 4: Huurprijs en extra kosten**

Conform artikel 60 van het Vlaams Woninghuurwetboek dient de huurprijs en kosten in de huurprijs omvat te zijn. Enkel het verbruik van energie, water en telecommunicatie kunnen extra aangerekend worden.

Conform artikel 34 en 61 van het Vlaams Woninghuurwetboek kan de huurprijs overeenkomstige huurovereenkomsten met dezelfde huurder enkel geïndexeerd worden.

§1. De huurprijs bedraagt € ..... per maand, waarvan € ..... per maand voor de huur van de meubels.

In deze huurprijs zijn de volgende kosten inbegrepen:

Verzekering (aansprakelijkheid van huurder tov verhuurder en derden)

Schoonmaak gemeenschappelijke ruimtes

Energie: Water

Energie: Gas

Energie: Elektriciteit

Energie: andere

Telecommunicatie

§2. De volgende kosten worden maandelijks bovenop de huurprijs betaald worden:

**Individuele kosten:**

- |  |         |                                     |                                    |                                      |                                    |
|--|---------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Energie: Water          | € ..... | <input type="checkbox"/> Vaste kost | <input type="checkbox"/> Voorschot | <input type="checkbox"/> Maandelijks | <input type="checkbox"/> Jaarlijks |
| <input type="checkbox"/> Energie: Gas            | € ..... | <input type="checkbox"/> Vaste kost | <input type="checkbox"/> Voorschot | <input type="checkbox"/> Maandelijks | <input type="checkbox"/> Jaarlijks |
| <input type="checkbox"/> Energie : Elektriciteit | € ..... | <input type="checkbox"/> Vaste kost | <input type="checkbox"/> Voorschot | <input type="checkbox"/> Maandelijks | <input type="checkbox"/> Jaarlijks |
| <input type="checkbox"/> Energie: andere         | € ..... | <input type="checkbox"/> Vaste kost | <input type="checkbox"/> Voorschot | <input type="checkbox"/> Maandelijks | <input type="checkbox"/> Jaarlijks |
| <input type="checkbox"/> Telecommunicatie        | € ..... | <input type="checkbox"/> Vaste kost | <input type="checkbox"/> Voorschot | <input type="checkbox"/> Maandelijks | <input type="checkbox"/> Jaarlijks |

**Gemeenschappelijke kosten:**

<input type="checkbox"/> Energie: Water	€	<input type="checkbox"/> Vaste kost	<input type="checkbox"/> Voorschot	<input type="checkbox"/> Maandelijks	<input type="checkbox"/> Jaarlijks
.....	.....	.....	.....	.....	.....
<input type="checkbox"/> Energie: Gas	€	<input type="checkbox"/> Vaste kost	<input type="checkbox"/> Voorschot	<input type="checkbox"/> Maandelijks	<input type="checkbox"/> Jaarlijks
.....	.....	.....	.....	.....	.....
<input type="checkbox"/> Energie : Elektriciteit	€	<input type="checkbox"/> Vaste kost	<input type="checkbox"/> Voorschot	<input type="checkbox"/> Maandelijks	<input type="checkbox"/> Jaarlijks
.....	.....	.....	.....	.....	.....
<input type="checkbox"/> Energie: andere	€	<input type="checkbox"/> Vaste kost	<input type="checkbox"/> Voorschot	<input type="checkbox"/> Maandelijks	<input type="checkbox"/> Jaarlijks
.....	.....	.....	.....	.....	.....
<input type="checkbox"/> Telecommunicatie	€	<input type="checkbox"/> Vaste kost	<input type="checkbox"/> Voorschot	<input type="checkbox"/> Maandelijks	<input type="checkbox"/> Jaarlijks
.....	.....	.....	.....	.....	.....

§3. Als aan de huurder een voorschot van de energiekosten wordt aangerekend, zal de verhuurder op het einde van de huurperiode een eindafrekening opmaken. Deze afrekening toont het verschil tussen de werkelijke kosten en de reeds betaalde voorschotten, zoals hierboven in de tabel bedoeld.  
 §4. Deze eindafrekening wordt gestaafd door facturen van de energiemaatschappij, en moet bezorgd worden binnen het eerste kwartaal na het einde van de huurperiode.  
 §5. De begin- en eindtellerstanden van elektriciteit, gas en water zullen bij in- en uitrede tegensprekelijk worden opgenomen.  
 §6. Als er geen individuele tellers voorzien zijn, worden de kosten verdeeld volgens de tellerstand(en) van de hoofdmeter(s) op basis van volgende verdeelsleutel: .....

**Artikel 5: Betalingswijze**

§1. Maandelijks wordt €..... betaald tegen ontvangstbewijs of door overschrijving op rekeningnummer .... () met vermelding van ....  
 §2. De betaling moet gebeuren uiterlijk binnen de vijf werkdagen na de aanvang van de huurmaand.

**Artikel 6: Huurwaarborg**

1a. De huurwaarborg bedraagt ..... maand(en) huur, namelijk € .....  
 De huurder zal de waarborg deponeren bij een financiële instelling op een geïndividueerde en geblokkeerde rekening op zijn naam. De waarborg kan slechts worden vrijgemaakt op het einde van de overeenkomst mits schriftelijk akkoord van huurder en verhuurder.  
 De huurder betaalt aan de verhuurder door overschrijving op het in artikel 5 vermelde rekeningnummer.  
 §1b. De huurwaarborg werd reeds betaald bij het afsluiten van een vorige huurovereenkomst ..... De huurwaarborg bedroeg €.....

§2. De huurwaarborg moet ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst door de huurder betaald worden.  
 §3. De waarborg kan door de huurder nooit als huur worden gerekend. De verhuurder kan de waarborg of een deel ervan enkel inhouden als hij kan bewijzen dat de huurder of derden aan wie de huurder toegang verleende schade hebben toegebracht aan het verhuurde goed of als de huurder zijn huurverplichtingen niet is nagekomen. Schade door normaal gebruik, slijtage of ouderdom komt niet voor rekening van de huurder.  
 §4. De terugbetaling, van de waarborg of het saldo ervan, zal binnen drie maanden na het einde van de huurperiode het goed heeft verlaten worden teruggestort aan de huurder op het volgende bankrekening nummer ..... op naam van .....

**Artikel 7: Verzekeringen**

§1. De verhuurder verklaart het gehuurde goed te hebben verzekerd tegen brand, aanverwante gevaren, elektriciteit, waterschade en glasbraak. Het niet nakomen van deze verbintenis door de verhuurder heeft automatisch tot gevolg dat de verhuurder elk verhaalrecht tegen zijn huurder verliest.  
 §2. Aansprakelijkheid van de huurder t.o.v. van derden is als volgt geregeld:  
 De verhuurder verbindt er zich toe om in te verzekeren voor brand en aanverwante gevaren, elektriciteit en waterschade, de aansprakelijkheid van de huurder tegenover de verhuurder en tegenover derden te dekken. De verhuurder zorgt ervoor dat de dekking, vermeld in deze paragraaf, effectief in de polis is voorzien. (polis **-Niet ingegeven-** + polisnummer **-Niet ingegeven-**). Indien de huurder aansprakelijk wordt gesteld, wordt de vrijstelling en eventuele andere kosten die de verzekering niet dekt, ten laste gesteld van de huurder.  
 De huurder verbindt er zich toe tijdens de duur van de huurovereenkomst zich te verzekeren tegen de huurrisico's zoals brand en aanverwante gevaren, elektriciteit, waterschade en glasbraak. Deze verzekering dekt de huurdersaansprakelijkheid tegenover de verhuurder en tegenover derden te dekken.  
 §3. De huurder zorgt zelf voor de verzekering tegen zijn persoonlijke inboedel. Dit kan desgevallend gebeuren via de uitbreiding van een bestaande brandpolis van de ouders. Indien de verhuurder aansprakelijk wordt gesteld voor de schade aan de inboedel van de huurder, wordt de vrijstelling en eventuele andere kosten die de verzekering niet dekt, ten laste gesteld van de verhuurder.

**Artikel 8: Plaatsbeschrijving**

§1. Beide partijen hebben de plicht tegensprekelijke gedetailleerde schriftelijke plaatsbeschrijving op te maken voor gemeenschappelijke rekening. En dit moet gebeuren vóór het einde van de eerste huurmaand waarin de huurder effectief gebruik maakt van het gehuurde goed. Dit dient tevens te gebeuren wanneer tijdens de huurperiode in het gehuurde goed belangrijke wijzigingen zijn aangebracht.  
 §2. In de plaatsbeschrijving nemen beide partijen het aanwezige meubilair en de bestaande beschadigingen en defecten op. De plaatsbeschrijving zal samen met de huurovereenkomst en de verhuurder ter registratie worden aangeboden.  
 Op het moment van de huurovereenkomst moeten beide partijen de begintoestand van het gehuurde goed, vastgelegd in de plaatsbeschrijving vergelijken met de toestand ervan. De huurder moet het goed teruggeven zoals hij het volgens de beginplaatsbeschrijving ontvangen heeft. Hij is aansprakelijk voor alle beschadigingen en verliezen met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.  
 §4. Bij gebrek aan een beginplaatsbeschrijving wordt de huurder, behoudens het tegenbewijs, geacht het gehuurde goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat de huurder het goed verlaat.

**Artikel 9: Einde van de overeenkomst**

§1. De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder opzegging. Stilzwijgende wederinhuring kan niet worden ingeroepen.  
 §2. Behoudens een andere regeling moet de huurder het studentenverblijf op dat ogenblik volledig ontruimen, poetsen en in elk geval de sleutels persoonlijk tegen gedateerd ontvangstbewijs terugbezorgen aan de verhuurder.  
 §3. Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten met dezelfde student, komen beide partijen schriftelijk overeen in welke mate het studentenverblijf moet worden ontruimd.  
 §4. In elk geval dienen de sleutels terugbezorgd te worden bij het einde van de eerste huurperiode, ook indien de huurder nog over het studentenverblijf mag beschikken tijdens de examenperiode in augustus of september. Indien de partijen geen schikkingen treffen om de sleutels persoonlijk te overhandigen, zal de huurder de sleutels aangetekend terugsturen.

**Artikel 10: Vakantieregeling en regeling examenperiode in augustus of september**

§1. Dit artikel is niet van toepassing bij verhuur voor 12 maanden.  
 §2. In geval de student in de examenperiode in augustus of september een examen aflegt dat behoort tot zijn studiecontract, heeft hij het recht te beschikken

over een gelijkwaardige kamer en dit vanaf vijf dagen voor de aanvang van het eerste examen tot de dag na het laatste examen. Hiervoor dient een daghuur betaald te worden gelijk aan ten hoogste 1/30 van de maandelijkse huurprijs. De student die van dit recht wenst gebruik te maken, moet de verhuurder schriftelijk op de hoogte stellen en dit ten laatste op 15 juli.

§3. De huurder kan, mits uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder, over het studentenverblijf beschikken tijdens de vakantieperiode volgend op het einde van de huurovereenkomst. Hiervoor dient een daghuur betaald te worden gelijk aan ten hoogste 1/30 van de maandelijkse huurprijs.

#### **Artikel 11: Onderverhuren en huuroverdracht**

§1. Onderverhuuring en huuroverdracht zijn enkel toegelaten mits schriftelijke toestemming van de verhuurder.

§2. De verhuurder stemt in met de onderverhuuring of de overdracht van de huurovereenkomst aan een andere student-huurder wanneer de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen. De huurder moet de adres- en contactgegevens van de onderverhuurder aan de verhuurder bezorgen voor de start van de onderverhuuring. In geval van onderverhuuring blijft de huurder aansprakelijk t.o.v. de verhuurder voor alle beschadigingen en verliezen door toedoen van de onderhuurder.

#### **Artikel 12: Voortijdige beëindiging**

§1. De huurovereenkomst kan door de huurder worden beëindigd vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Als dit meer dan drie maanden voor de aanvang van het huurcontract gebeurt, is dit kosteloos. Bij een opzegging van het huurcontract door de huurder minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding is deze een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd aan de verhuurder.

§2. De huurder kan de huurovereenkomst eveneens eenzijdig beëindigen in volgende gevallen:

- bij de beëindiging van zijn studie of voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling;
- bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk.

De opzeggingstermijn bedraagt 2 maanden. Deze neemt een aanvang op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging gedaan werd. De opzegging moet in alle gevallen per aangetekend schrijven worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken.

§3. Indien zich tijdens de opzegtermijn een nieuwe huurder aanbiedt voor het studentenverblijf die door beide partijen kan worden aanvaard, wordt de bestaande huurovereenkomst ontbonden op het ogenblik dat de nieuwe huurovereenkomst in werking treedt en wordt de te betalen opzegvergoeding in verhouding verrekend.

§4. De huurovereenkomst wordt ontbonden door het overlijden van de huurder.

#### **Artikel 13: Onderhoud en herstellingen**

§1. Het technisch onderhoud en de herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, die overeenkomstig de wettelijke bepalingen ten aanzien van de huurverantwoordelijkheid voor de bescherming van alle installaties moet voorzorgen.

§2. De verhuurder mag geen verbouwingswerken / wijzigingen aanbrengen op het gehuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de huurder en in geen enkel geval tijdens de blok- en examenperiode. Hetzelfde geldt voor de huurder. De aangevraagde verbouwings- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden.

§3. De huurder zal de verhuurder zo snel mogelijk schriftelijk in kennis stellen van elke beschadiging, schade of defect, die een herstelling noodzaken. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren. De huurder moet het bewijs kunnen voorleggen van het regelmatig onderhoud door bevoegde personen van alle verwarmingstoestellen en schoorstenen.

§4. De huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering van het gehuurde goed door hemzelf of door derden aan wie hij de toegang tot het studentenverblijf verleende. De huurder neemt mede alle voorzorgen die voortvloeien uit de in het studentenverblijf te vermijden.

§5. De huurders worden vermoed solidair aansprakelijk te zijn voor niet-voorzorgelijke schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen, goederen en aan de veiligheidsinstallaties, voor zover het niet voortvloeit uit de herstellingen ten laste van de verhuurder, normaal gebruik, onderhoud of slijtage.

#### **Artikel 14: Veiligheidsvoorschriften en brandveiligheid**

§1. De verhuurder verklaart alle maatregelen te nemen om brand te voorkomen en te bestrijden, zoals opgenomen in de Antwerpse politiecodel, Titel 6 - Hoofdstuk 3.

§2. De verhuurder is verplicht alle gebruiksaanwijzingen en veiligheidsvoorschriften toepasselijk op elektrische installaties en apparatuur ter beschikking te stellen van de huurder.

§3. De verhuurder verbindt er zich toe brandveiligheidsvoorschriften van het huis aan de huurder te overhandigen en die op zichtbare plaatsen in het gehuurde goed op te hangen. De huurder ontvangt een exemplaar van deze voorschriften en deze voorschriften ontvangen te hebben. De voorschriften maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

§4. De huurder heeft kennis genomen van het Energiecertificaat (EPC).

#### **Artikel 15: Rustig genot**

§1. De huurder verbindt er zich toe rustig genot van het studentenverblijf te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot het gehuurde goed in geval van noodrecht of in casu schriftelijke toestemming van de huurder.

§2. Het is niet toegelaten dieren in het gehuurde goed te houden of te laten vertoeven tenzij met schriftelijk akkoord van de verhuurder.

§3. Beide partijen of de partij aan wie zij toegang hebben verleend, dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de bewoners of burens zou kunnen storen.

#### **Artikel 16: Verwarmingsvoorzieningen**

§1. Het studentenverblijf moet overeenstemming zijn met de geldende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor studentenhuizing.

§2. Het studentenverblijf moet voldoende verlicht, verlucht en tegen geluid geïsoleerd zijn.

§3. De verhuurder waarborgt een temperatuur van 20°C tussen 7 en 24 uur, en 15°C 's nachts indien er centrale verwarming is. Indien de verwarming gebeurt met een ander toestel, wordt hij de mogelijkheid tot het bekomen van een temperatuur tot 20°C. Verwarmingstoestellen waarbij het verbrande gas niet afgevoerd kan worden zijn verboden.

#### **Artikel 17: Bemiddelingsopdracht van de huisvestingsdienst van de bij Kotweb aangesloten onderwijsinstelling**

§1. De huurder dient te studeren aan één van de partnerinstellingen van Kotweb en de verhuurder dient geregistreerd te zijn als huiseigenaar bij Kotweb op het moment dat het geschil zich voordoet.

§2. De partijen verbinden zich ertoe elk geschil over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van deze huurovereenkomst aan de huisvestingsdienst van de onderwijsinstelling voor te leggen, vooraleer het bij de rechtbank aanhangig te maken. Deze dienst doet zo snel mogelijk een voorstel om de partijen tot verzoening te brengen.

§3. Het initiatief tot verdere, desgevallend gerechtelijke stappen, ligt bij de partijen zelf.

#### **Artikel 18: Registratie**

De verhuurder is verplicht de Nederlandstalige huurovereenkomst samen met de plaatsbeschrijving te laten registreren binnen de twee maanden na ondertekening ervan. Deze registratie is gratis. Indien de verhuurder het contract niet of laattijdig registreert, neemt hij hiervan alle hieruit voortvloeiende verantwoordelijkheid op zich. Meer informatie hierover is te vinden op

**Artikel 19: Anderstalige student**

Bij verhuring aan een anderstalige student, voegt de verhuurder een Engelse vertaling van deze overeenkomst toe. Deze vertaling is louter informatief. De Nederlandstalige huurovereenkomst is de enige rechtsgeldige.

**Artikel 20: Slotbepalingen**

§1. Deze huurovereenkomst kan eveneens aangevuld worden met een reglement van inwendige orde. In dat geval dient de huurder zich naar de bepalingen ervan te gedragen, op voorwaarde dat de huurder er kennis heeft van kunnen nemen vóór de ondertekening van de huurovereenkomst.

§2. Dit reglement en/of voorschriften dienen ondertekend te worden door beide partijen en gehecht te worden aan alle exemplaren van de huurovereenkomst. De inhoud ervan mag in geen geval strijdig zijn met, of afbreuk doen aan de bepalingen vervat in de huurovereenkomst.

§3. Conform artikel 8 en artikel 55 van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt verwezen naar de door de Vlaamse Regering opgestelde vulgariserende toelichting die de huurder en de verhuurder informeert over een aantal belangrijke aspecten van het woninghuurrecht. Deze toelichting vindt u op <https://www.woninghuur.vlaanderen/>.

Opgemaakt te ..... op ..... in  
evenveel exemplaren als er partijen zijn, plus één exemplaar voor registratie (indien dit niet digitaal gebeurt), en waarvan elk partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben.

De ondertekening houdt in dat beide partijen alle bladzijden van dit document gelezen en goedgekeurd hebben en geparand hebben.

Uw gegevens worden, behoudens bezwaar van uw kant, opgenomen in het Kotwebbestand en enkel gebruikt voor het beheer van contractbestanden.

Overeenkomstig de wetgeving op de bescherming van de persoonsgegevens kunt u inzage krijgen van de gegevens en ze eventueel laten wijzigingen. Een verzoek hiertoe kunt u richten tot het Centraal secretariaat Kotweb, Universiteitsplein 1, 2610 Wilrijk.

**HANDTEKENING HUURDER**

**HANDTEKENING VERHUURDER**

**SAMPLE**