

# HUUROVEREENKOMST VOOR STUDENTENVERBLIJF

ACADEMIEJAAR: ..... - .....

**Tussen de ondergetekende partijen:**

enerzijds, (naam) ....., (voornaam) ....., (rijksregisternummer) .....  
 wonende te (straat + nr) ....., (postnummer) ..... (gemeente) .....  
 .....  
 (telefoon) ....., verder genoemd de **VERHUURDER**,

en anderzijds, (naam) ....., (voornamen) ..... (rijksregisternummer) .....

student aan (onderwijsinstelling) ....., (studiejaar en -richting) ....., wonende in hoofdverblijf te  
 (straat + nr) ....., (postnummer) ..... (gemeente) .....  
 (telefoon) ....., verder genoemd de **HUURDER**, wordt overeengekomen wat volgt:

**ART. 1.** De verhuurder geeft in huur een studentenkamer, bestemd voor bewoning door 1 persoon, gelegen te (straat + nr) .....,  
 (postnummer) ..... (gemeente) ..... aan de voorkant/achterkant/zijkant van het gebouw, op de  
 verdieping/het gelijkvloers, met kamernummer ....., voor de periode van het studieverblijf gedurende het academiejaar ....., De huurder verklaart de  
 woongelegenheid te bestemmen tot studieverblijf en zijn hoofdverblijf niet in de woning te hebben.

**ART. 2. In het gehuurde goed is voorzien (schrappen wat niet past en aankruisen waar nodig) :**

- In de kamer  bed  matras  matrasbeschermer  bureau  tafel  
 stoel  zetel  boekenrek  klerkast  
 eventuele andere meubelen : .....
- koud water  warm water  douche  toilet  kookgelegenheid  
 tv aansluiting  internetaansluiting: ..... via  wifi  kabel  
 andere : .....
- Gemeenschappelijk  douche  toilet  kookgelegenheid  living  
 tv aansluiting  telefoonaansluiting  
 fietsenbergsplaats  parkeerplaats voor auto  
 andere : .....
- Verwarming  schoonsmaak gemeenschappelijke delen  
 centrale verwarming  elektrische verwarming

**ART. 3. PLAATSBSCHRIJVING**

Gedurende de eerste maand van het effectief gebruik van het verhuurde goed, zijn beide partijen verplicht voor gezamenlijke rekening een omstandige en tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te maken. Wanneer tijdens de huurperiode in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht, wordt dit in addendum bij de beginplaatsbeschrijving gevoegd. Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door beide partijen op het einde van de huur een omstandige en tegensprekelijke plaatsbeschrijving voor gezamenlijke rekening opgemaakt. Bij gebrek aan een eindplaatsbeschrijving wordt de huurder, behoudens het tegenbewijs, geacht het goed te hebben verlaten in dezelfde staat waarin hij het ontvangen heeft bij intrede. Hetzelfde geldt wanneer er geen beginplaatsbeschrijving werd opgesteld.

**ART. 4. TERMIJN**

De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van ..... maanden.  
 Deze periode neemt een aanvang op ..... en eindigt op .....  
 De huurmaand begint op de aanvangsdatum van het contract. De huurder mag ononderbroken beschikken over het goed tijdens de duur van de overeenkomst.

**ART. 5. HUURPRIJS EN ONKOSTEN**

De huurprijs bedraagt € ..... per maand, waarvan € ..... voor huur van de meubels.  
 In deze huurprijs zijn alle kosten begrepen, ook het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven.

In dit bedrag is NIET begrepen wat aangeduid is:

- € ..... vaste kost per maand voor water / elektriciteit / verwarming
- € ..... voorschot per maand voor water / elektriciteit / verwarming  
 Het verschil tussen de werkelijke kosten en de reeds betaalde voorschotten wordt op het einde van de huur in een afzonderlijke rekening opgegeven.  
 De verhuurder bezorgt de eindafrekening uiterlijk drie maanden na het einde van de huurperiode. Indien geen individuele tellers voorzien zijn, en voor zover het gaat om woongelegenheden met vergelijkbaar comfort, worden de kosten verdeeld op basis van volgende verdeelsleutel .....
- € ..... internetverbruik en/of tv abonnement
- Belasting op tweede verblijf.

\*Conform art. 60 Vlaamse Woninghuurdecreet dienen alle kosten en lasten in de huurprijs omvat zijn. Enkel het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven kunnen extra aangerekend worden.

**ART. 6. BETALINGSWIJZE**

Dit bedrag wordt betaald in maandelijkse betalingen tegen ontvangstbewijs of overschrijving op rekeningnummer IBAN □□□□ □□□□ □□□□ □□□□

BIC □□□□□□□□ t.n.v. ....

De betaling moet gebeuren uiterlijk binnen de vijf kalenderdagen na de aanvang van de huurmaand.

**ART. 7. WAARBORG**

De huurwaarborg bedraagt één/twee maand(en) huurprijs, zijnde ..... €. De huurwaarborg wordt ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst door de huurder verstrekt.

- De huurder zal de waarborg deponeren bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde 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 zal de waarborg betalen door overschrijving op rekeningnummer vermeld in artikel 6. De verhuurder betaalt aan de huurder rente op het bedrag van de waarborg tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt vanaf het moment waarop de waarborg gestort werd. De rente wordt gekapitaliseerd.

De waarborg kan door de huurder nooit als huur worden gerekend en kan uitsluitend dienen tot vergoeding van de schade aan het gehuurde goed, toegebracht door de huurder of door derden aan wie hij de toegang tot de kamer verleende. De waarborgsom of het saldo ervan wordt vrijgemaakt of teruggestort aan de huurder, vermeerderd met de rente op het rekeningnummer IBAN □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ BIC □□□□□□□□ t.n.v. ...., en dit binnen de dertig dagen na het beëindigen van de huurovereenkomst. Indien de huurder de beschikking heeft over de kamer tijdens de vakantieperiode volgend op de huurovereenkomst, wordt de waarborg geregeld op de datum waarop de huurder de kamer verlaat. Wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten, wordt de waarborgsom overgedragen.

**ART. 8. HET EINDE VAN DE OVEREENKOMST**

De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder opzegging. Stilzwijgende wederinhuring kan niet worden ingeroepen. Behoudens een andere regeling moet de huurder de kamer op dat ogenblik volledig ontruimen. Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten met dezelfde student, komen beide partijen onderling overeen in welke mate de kamer moet worden ontruimd. De sleutels dienen terugbezorgd te worden bij het einde van de huurperiode tenzij anders overeengekomen. Indien de partijen geen schikkingen treffen om de sleutels persoonlijk te overhandigen, zal de huurder de sleutels aangetekend terugsturen. Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten met dezelfde student voor dezelfde kamer kan de huurprijs enkel geïndexeerd worden.

**ART. 9. VAKANTIEREGELING EN REGELING DERDE EXAMENPERIODE**

De huurder mag ononderbroken beschikken over de kamer tijdens de huurovereenkomst. De huurder kan - mits uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder - vrij over de kamer 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. In geval van herexamen voor opleidingsonderdelen van hetzelfde studiejaar, kan de student beschikken over een gelijkwaardige kamer en dit vanaf vijf dagen voor de aanvang van dit examen tot de dag na het laatste herexamen. 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 hiervan tijdig op de hoogte stellen en dit ten laatste op 1 juli.

**ART. 10. ONDERVERHUREN EN HUUROVERDRACHT**

Onderverhuring en huuroverdracht zijn verboden behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder. De verhuurder stemt erin toe dat de huurder zijn kamer mag onderverhuren wanneer de huurder deelneemt aan een studie uitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen. De huurder moet de adres- en contactgegevens van de onderhuurder aan de verhuurder bezorgen voor de start van de onderverhuring.

**ART. 11. VOORTIJDIGE BEËINDIGING**

De huurder kan deze overeenkomst voortijdig beëindigen:

a) Voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst via schriftelijke opzegging. De beëindiging van de huurovereenkomst is kosteloos wanneer de huurder de huurovereenkomst tot drie maanden voor de inwerkingtreding ervan beëindigt. De huurder is een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd wanneer de huurovereenkomst minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst beëindigd wordt.

b) door het geven van een opzegging van twee maanden:

- bij overlijden van één van de ouders
- bij officiële stopzetting van alle studies door de huurder in de gemeente waar de student onderwijs volgt.

De opzegging moet in alle gevallen per aangetekend schrijven worden betekend met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken. De opzegging gaat in op de eerste dag van de huurmaand volgend op de maand van betekening. Een kopie van dit schrijven wordt aan de huisvestingsdienst van de onderwijsinstelling overgemaakt. Indien zich tijdens de opzegtermijn een nieuwe huurder aanbiedt voor de kamer die door beide partijen kan worden aanvaard, wordt de bestaande huurovereenkomst ontbonden op het ogenblik dat de nieuwe huurovereenkomst in werking treedt.

c) De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

**ART. 12. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

Het technisch onderhoud en de herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, dit overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake. De huurder zal de verhuurder zo snel mogelijk schriftelijk in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect, die een herstelling noodzaken. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren.

De verhuurder moet het bewijs kunnen voorleggen van het regelmatig onderhoud door bevoegde personen van alle verwarmingstoestellen en schoorstenen.

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

De huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij de toegang tot de kamer verleende. De huurder neemt mede alle voorzorgen om vorstschade in de kamer te vermijden. De verhuurder is verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst.

De huurders worden vermoed solidair aansprakelijk te zijn voor niet aanwijsbare schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen en aan de veiligheidsinstallaties, voor zover het niet gaat om herstellingen ten laste van de verhuurder, normaal gebruik, onderhoud of slijtage.

De verhuurder mag geen verbouwingswerken / wijzigingen aanbrengen aan 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 verbouwingen of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden.

**ART. 13. RUSTIG GENOT**

De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot het gehuurde goed in geval van overmacht of mits toestemming van de huurder.

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

Beide partijen dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de medebewoners of burens zou kunnen storen door henzelf of derden aan wie zij toegang hebben verleend.

**ART. 14. COMFORT**

De kamer moet in overeenstemming zijn met de geldende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers. Bovendien moet de kamer voldoende verlicht, verlucht en tegen geluid geïsoleerd zijn. De verhuurder waarborgt een temperatuur van 20° C tussen 7 en 24 uur, en 12° C 's nachts indien er centrale verwarming is. Indien de verwarming gebeurt met een ander toestel, waarborgt hij de mogelijkheid tot het bekomen van een temperatuur tot 20° C. Verwarmingstoestellen waarbij het verbrand gas niet afgevoerd wordt naar buiten zijn verboden.

**ART. 15. BRANDVERZEKERING**

De verhuurder verbindt er zich toe om in zijn brandverzekering voor brand en aanverwante gevaren, elektriciteit en waterschade te de aansprakelijkheid van de huurder tegenover de verhuurder en tegenover derden te dekken voor rekening van de huurder. Het niet nakomen van deze verbintenis heeft automatisch tot gevolg dat de verhuurder elk verhaalrecht tegen zijn huurder verliest. De persoonlijke inboedel van de huurder is niet gedekt via de brandverzekering van de verhuurder. Tenzij hij hiervoor gedekt is via de brandverzekering van zijn ouders (hoofdverblijfplaats), zorgt de huurder zelf voor de verzekering van zijn inboedel.

**ART. 16. BEMIDDELING HUISVESTINGSDIENST VAN DE ONDERWIJSINSTELLING**

De partijen verbinden zich ertoe elk geschil over de interpretatie, die 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. Het initiatief tot verdere, desgevallend gerechtelijke stappen, ligt bij de partijen zelf. De huisvestingsdienst bemiddelt enkel in huurgeschillen met huurders die student zijn aan Vives, Howest, KU Leuven campus Kulak, U Gent campus Brugge en KU Leuven campus Brugge.

**ART. 17. REGISTRATIE**

De verhuurder is verplicht de huurovereenkomst te registreren. De registratie is gratis en dient te gebeuren binnen de twee maanden na de ondertekening van het huurcontract. De kosten verbonden aan een laattijdige registratie zijn volledig ten laste van de verhuurder. Het niet naleven van de registratieverplichting door de verhuurder geeft de huurder bij verkoop van het goed recht op schadeloosstelling door de verhuurder wanneer het huurcontract niet wordt gerespecteerd door de nieuwe eigenaar/verhuurder.

**ART. 18.** De verhuurder verbindt er zich toe de brandveiligheidsvoorschriften van het huis aan de huurder te overhandigen. De huurder verklaart een exemplaar van deze voorschriften ontvangen te hebben. Deze documenten maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

Deze huurovereenkomst kan eveneens aangevuld worden met een huishoudelijk reglement. 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. Dit reglement dient 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.

**De vulgariserende toelichting van het Vlaamse Woninghuurdecreet is te vinden op [www.woninghuur.vlaanderen](http://www.woninghuur.vlaanderen)**

Opgemaakt te ..... op ..... in vier exemplaren, waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben. Het derde is bestemd voor de registratie, het vierde voor de huisvestingsdienst van de onderwijsinstelling.

DE HUURDER

DE VERHUURDER