



Informatie en advies voor verhuurders en huurders:
stad.gent/kotbaas (kotbazen), kotatgent.be (studenten),
kot@stad.gent of 09 266 76 40

HUUROVEREENKOMST VOOR EEN STUDENTENVERBLIJF

Dit modelcontract werd opgesteld door Kotatgent en voldoet aan het Vlaams Woninghuurdecreet. Meer info op www.woninghuur.vlaanderen (zie downloads – brochure voor studentenhuysvesting).

Elke woning – en dus ook elke vorm van studentenhuysvesting – moet verplicht voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten die de Vlaamse Regering bepaalt in het decreet van de Vlaamse Wooncode. Studentenkamers moeten bijkomend voldoen aan de brandveiligheidsnormen uit het Gentse politiereglement op de kamerwoningen.

Wonen-Vlaanderen, de Stad Gent en de brandweer zijn wettelijk bevoegd om te controleren, attesteren en sanctioneren op deze normen. Een conformiteitsattest vormt het bewijs van een controle met positief resultaat. Het is de ambitie van het Gentse stadsbestuur om kotbazen zo optimaal mogelijk te ondersteunen in het behalen van een conformiteitsattest. Een studentenhuys met conformiteitsattest kan aanleiding geven tot een vrijstelling of vermindering op de belasting op tweede verblijven.

Check of het studentenverblijf voldoet aan de verplichte minimumnormen voor woonkwaliteit en brandveiligheid via kot@stad.gent of 09 266 76 40.

Ja, dit studentenverblijf beschikt over een conformiteitsattest.

Dit modelcontract mag gebruikt worden voor internationale studenten die zich op het adres van het studentenverblijf inschrijven in het vreemdelingenregister. Bij verhuring aan een anderstalige huurder voegt de verhuurder de Engelstalige vertaling van deze overeenkomst toe. Deze vertaling wordt ter beschikking gesteld door Kotatgent en is een letterlijke weergave van de Nederlandstalige overeenkomst.

De partijen verklaren eventuele wijzigingen/schrappingen op een zichtbare manier aan te brengen.
HUUROVEREENKOMST VOOR EEN STUDENTENVERBLIJF TUSSEN DE ONDERGETEKENDE PARTIJEN:

Verhuurder enerzijds, Naam/vennootschapsnaam: _____

Eerste twee voornamen: _____

Wonende te (straat, nr, postcode, gemeente)/zetel: _____

Geboortedatum en -plaats: _____

Telefoon/gsm: _____

E-mail: _____

Rijksregisternummer/KBO-nummer: _____

Rekeningnummer : BE _____

Huurder anderzijds, Naam: _____

Eerste twee voornamen: _____

Met hoofdverblijfplaats te, verschillend van het studentenverblijf (straat, nr.) _____

Postcode: _____ Gemeente: _____ Land: _____

Telefoon/gsm: _____ E-mail: _____

Telefoonnummer in geval van nood: _____

Geboorteplaats en -datum: _____

Rijksregisternummer: _____ Rekeningnummer: BE _____

verklaart te zijn ingeschreven aan:

- UGent | Arteveldehogeschool | HoGent | LUCA School of Arts | KU Leuven | Odisee
 andere onderwijsinstelling die voltijds onderwijs aanbiedt: _____

WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

De verhuurder geeft het hierna omschreven onroerend goed (hierna genoemd 'het studentenverblijf') in huur aan de huurder, die aanvaardt, en dit onder de hierna vermelde voorwaarden.

➤ ART. 1: VOORWERP

De verhuurder geeft in huur als studentenverblijf, het goed gelegen te (Gemeente, postnummer, straat en nummer): _____

Verdieping: _____ Nummer studentenverblijf: _____

HET STUDENTENVERBLIJF BETREFT:

- een kamer | een studio | andere _____

HET STUDENTENVERBLIJF OMVAT:

A. MEUBILAIR

- bed | matras | hoofdkussen | tafel | gordijnen | stoel(en) _____
 zetel | boekenkast | bureau | bureaustoel | kleerkast
 andere meubelen: _____

B. VERWARMING

- centrale verwarming | gasconvector | elektrisch | andere _____

C. SANITAIR

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="radio"/> bad | > | <input type="radio"/> in verblijf <input type="radio"/> in gemeenschappelijke ruimte |
| <input type="radio"/> douche | > | <input type="radio"/> in verblijf <input type="radio"/> in gemeenschappelijke ruimte |
| <input type="radio"/> toilet | > | <input type="radio"/> in verblijf <input type="radio"/> in gemeenschappelijke ruimte |
| <input type="radio"/> lavabo (verplicht indien kamer) | > | <input type="radio"/> in verblijf <input type="radio"/> in gemeenschappelijke ruimte |
| <input type="radio"/> gootsteen | > | <input type="radio"/> in verblijf <input type="radio"/> in gemeenschappelijke ruimte |

D. RUIMTE VOOR FIETS

- geen | in gebouw

E. KOOKGELEGENHEID

- in verblijf | in gemeenschappelijke ruimte

F. AANSLUITINGSPUNT VOOR TELEVISIE

- geen | in verblijf | in gemeenschappelijke ruimte

G. INTERNETVOORZIENING

- geen | in verblijf | in gemeenschappelijke ruimte

H. ANDERE:

› ART. 2: PLAATSBESCHRIJVING

Een gedetailleerde plaatsbeschrijving van het studentenverblijf en de algemene delen is verplicht bij intrede en zal tegensprekelijk tussen partijen worden opgemaakt. Deze plaatsbeschrijving dient te worden gehecht aan deze huurovereenkomst. Bij beëindiging kan op vraag van één van beide partijen de uitgaande plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

De huurder verbindt er zich toe bij het einde van de huurovereenkomst het studentenverblijf in dezelfde staat als bij aanvang van de huurovereenkomst terug te geven.

De Vlaamse regering stelt een vulgariserende toelichting op, te raadplegen via www.woninghuur.vlaanderen-downloads, die informatie bevat over de regelgevende bepalingen met betrekking tot de volgende elementen: (1) de normen van gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid, (2) de aard van een dwingende regel, (3) de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de regeling van de kosten van de registratie, (4) het belang van een omstandige plaatsbeschrijving, (5) de duur van de huurovereenkomst, (6) de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexering, de kosten en de lasten, (7) de mogelijkheden voor de vermindering van de onroerende voorheffing voor huurder, (8) het regime inzake de huurherstellingen, (9) de verplichting van een brandverzekering, (10) de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen, (11) het regime bij een verandering van eigenaar, (12) de mogelijkheden voor de partijen bij een geschil met hun tegenpartij.

› ART. 3: GEBRUIK VAN HET GEHUURDE GOED

De huurder moet het studentenverblijf persoonlijk betrekken. Het verblijf kan enkel gebruikt worden als studentenverblijf, met uitsluiting van elk gebruik voor handels- of beroepsdoeleinden. Het is de huurder niet toegestaan er zijn hoofdverblijf te nemen. Het is de internationale student wel toegestaan om zich in te schrijven op dit adres in het vreemdelingenregister, aangezien de hoofdverblijfplaats in het thuisland behouden blijft. Indien de huurder de bestemming van het goed wil wijzigen, moet hij daartoe de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder hebben.

› ART. 4: TERMIJN

Deze huurovereenkomst gaat in op en eindigt op

Deze huurovereenkomst kan niet stilzwijgend verlengd worden.

› **ART. 5: HUURPRIJS**

OPTIE 1

De huurprijs bedraagt _____ euro per maand, alle kosten en lasten inbegrepen, uitgezonderd het verbruik van:

› **water:**

- te betalen aan een forfait van € _____ maand/jaar*
- te betalen aan een provisie van € _____ maand/jaar* waarna een afrekening zal volgen naargelang het verbruik

› **energie (elektriciteit, gas, stookolie*):**

- te betalen aan een forfait van € _____ maand/jaar*
- te betalen aan een provisie van € _____ maand/jaar* waarna een afrekening zal volgen naargelang het verbruik

› **telecommunicatie (internet, telefoon, televisie*):**

- te betalen aan een forfait van € _____ maand/jaar*
- te betalen aan een provisie van € _____ maand/jaar* waarna een afrekening zal volgen naargelang het verbruik

Indien geen individuele tellers voorzien zijn, en voor zover het gaat om woongelegenheden met vergelijkbaar comfort, worden de kosten verdeeld volgens de tellerstand van de hoofdmeter en op basis van volgende verdeelsleutel:

OPTIE 2

De huurprijs bedraagt _____ euro per maand, alle kosten en lasten inbegrepen, waaronder ook het verbruik van energie (elektriciteit/gas/stookolie*), water en telecommunicatie (internet/telefoon/televisie*).

De huurprijs, de te betalen kosten voor verbruik van water, energie en telecommunicatie moeten betaald worden tegen ontvangstbewijs of door overschrijving op het IBAN-rekeningnummer van de verhuurder zoals vermeld op bladzijde 1 van deze overeenkomst. De betaling moet gebeuren ten laatste de _____ kalenderdag van de maand waarop ze betrekking heeft. De eindafrekening volgt ten laatste drie maanden na einde huurovereenkomst.

Meterstanden bij startdatum huurovereenkomst:

Water _____ m³

Elektriciteit _____ kw/h

Gas/stookolie _____ m³

De huurder dient rechtstreeks met de betrokken leverancier/het betrokken nutsbedrijf de volgende voorzieningen te contracteren en te betalen:

water | elektriciteit | gas/stookolie* | internet/televisie* (indien gewenst door de huurder)

➤ **ART. 6: INDEXATIE VAN DE HUURPRIJS**

Bij een studentenhuurovereenkomst met een duurtijd van meer dan één jaar kan de huurprijs eenmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, worden aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij die aanpassing uitdrukkelijk uitgesloten is.

- De huurprijs zal eenmaal per jaar aan de kosten van levensonderhoud worden aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
- De huurprijs zal niet aan de kosten van levensonderhoud worden aangepast.

➤ **ART. 7: WAARBORG**

De waarborg kan maximaal de waarde hebben van twee maanden huur. De huurder verstrekt de waarborg ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst en uiterlijk tegen (datum) _____

- Optie 1: De geldsom die als waarborg wordt gesteld, bedraagt _____ euro en wordt door de huurder gestort op de rekening
- zoals hierboven vermeld onder partij “verhuurder” van deze overeenkomst
- met nummer _____

Optie 2: De geldsom die als waarborg wordt gesteld, bedraagt _____ euro.

De huurder plaatst de geldsom bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op naam van de huurder (volgens de modaliteiten bepaald in artikel 62 van het Vlaams Woninghuurdecreet).

De waarborg wordt vrijgemaakt op het einde van de huurovereenkomst mits schriftelijke akkoord van huurder en verhuurder of rechterlijke beslissing. De terugbetaling van de volledige waarborgsom of het saldo ervan en de bijhorende intrest gebeurt door storting op de rekening.

- zoals hierboven vermeld onder partij “huurder” van deze overeenkomst
- met nummer _____ en dit binnen drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten.

› ART. 8: RUSTIG GENOT, WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD

DE HUURDER VERBINDT ZICH ERTOE:

- › het studentenverblijf als een goede huisvader te gebruiken en onmiddellijk de verhuurder te verwittigen indien er zich schade voordoet of dreigt voor te doen. De huurder staat in voor de schade rechtstreeks door hemzelf toegebracht of door anderen aan wie hij de toegang tot het studentenverblijf verleende, voor zover die schade niet het gevolg is van een normaal gebruik.
- › de verhuurder de toegang tot het studentenverblijf te verschaffen in geval van dringende noodzakelijkheid.
- › zich te onthouden van alles wat de rust van de medebewoners of burens zou kunnen storen, zowel door hem/haar zelf als door derden aan wie hij toegang heeft verleend.

DE VERHUURDER VERBINDT ZICH ERTOE:

- › het studentenverblijf zo in te richten dat deze voldoende verlicht, verlucht en tegen geluid geïsoleerd is.
- › de privacy van de student te respecteren en zich enkel toegang tot het studentenverblijf te verschaffen na voorafgaande en schriftelijke toestemming van de huurder.
- › er zorg voor te dragen dat in het verblijf een minimale temperatuur haalbaar is van minstens 20° tussen 7u en 24u en van 15° tussen 24u en 7u. Deze regeling is ook van toepassing tijdens de weekends en vakantieperiode. Tijdens de verhuurperiode geen verbouwwerken/wijzigingen aan te brengen aan het studentenverblijf die afbreuk doen aan het wooncomfort, de rust en de studiemogelijkheden van de huurder, tenzij dringende herstellingen die de huurder moet gedogen. Indien werken worden uitgevoerd, zullen de aangevraagde verbouwwerk- of veranderingswerken en de duur duidelijk omschreven moeten worden.

De Vlaamse Regering heeft, overeenkomstig artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet, een lijst opgesteld van kleine herstellingen waarvoor de huurder verantwoordelijk is. Die lijst is niet -limitatief: ze geeft dus geen volledig overzicht van alle mogelijke gevallen. Herstellingen die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet. De lijst is terug te vinden in de brochure "Het Vlaams Woninghuurdecreet voor studentenhuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019" op de website www.woninghuur.vlaanderen.

› ART.9: (BRAND)VERZEKERING

De verhuurder verbindt er zich toe het goed voor zijn volle oprichtingswaarde te verzekeren in brand en aanverwante gevaren bij een erkende verzekeringsmaatschappij en het goed dat het voorwerp uitmaakt van de huurovereenkomst gedurende de ganse duur van deze huurovereenkomst verzekerd te houden.

Het komt de huurder toe om zich afdoende te verzekeren voor zijn huurdersaansprakelijkheid jegens de eigenaar/verhuurder en jegens derden. Doorgaans kan de huurder hiervoor terugvallen op de brandverzekering van zijn domicilieadres, die trouwens vaak ook een tussenkomst voorziet voor de inboedel tot een bepaald bedrag. De huurder kan deze polis op vraag van de verhuurder voorleggen. Bij gebrek aan voldoende verzekering kan de huurder worden gevraagd een aanvullende verzekering af te sluiten.

Voor alle wooneenheden, waarvoor gebruik gemaakt wordt van deze overeenkomst, voorziet de Universiteit Gent in een collectieve aanvullende verzekering voor huurdersaansprakelijkheid bij brand, storm, hagel, sneeuw- of ijsdruk, waterschade, glasbraak. Deze verzekering komt enkel tussen in tweede rang, dit is in het geval de huurder zelf geen geldige verzekering zou hebben.

De verzekering kan enkel aangesproken worden voor zover de afdeling Huisvesting van de Universiteit Gent tijdig een kopie van de ondertekende huurovereenkomst, opgemaakt volgens de modelhuurovereenkomst zoals beschikbaar op de website van Kotatgent, voor de wooneenheid in kwestie heeft gekregen. Onder 'tijdig' wordt verstaan uiterlijk 31 oktober indien de huurovereenkomst werd ondertekend in de periode van 15 juni tot en met 15 oktober, of uiterlijk 14 dagen na de aanvangsdatum van de huurovereenkomst indien deze in de periode van 16 oktober tot en met 14 juni ondertekend werd. Het is de verantwoordelijkheid van de verhuurder om de ondertekende huurovereenkomst tijdig te bezorgen. Deze verzekering wordt afgesloten ter dekking van de huurdersaansprakelijkheid van de studenten ingeschreven op de rol van de Universiteit Gent, de HoGent, de Arteveldehogeschool, Odisee, KU Leuven en LUCA School of Arts. De modelhuurovereenkomst, zoals beschikbaar op de website van Kotatgent, moet integraal behouden worden zonder wijzigingen of schrappingen om in aanmerking te komen voor deze aanvullende verzekering.

➤ **ART.10: REGISTRATIE**

De verhuurder verbindt er zich toe om de huurovereenkomst te laten registreren binnen een termijn van 2 maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Hij verbindt er zich tevens toe de plaatsbeschrijving te laten registreren binnen een termijn van 2 maanden na de ondertekening ervan. Eventuele kosten die verbonden zijn aan de niet-tijdige registratie van de huurovereenkomst zijn volledig ten laste van de verhuurder.

➤ **ART. 11: OVERDRACHT VAN DE HUUR EN ONDERHUUR**

- De overdracht van deze huurovereenkomst en onderverhuring zijn toegestaan indien de verhuurder voorafgaand schriftelijk toestemming geeft.
- De verhuurder stemt in met de overdracht van deze huurovereenkomst of de onderverhuring aan een student als de huurder aantoonde dat hij deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt. De verhuurder kan zich in dit geval alleen verzetten tegen de overdracht van de huurovereenkomst of de onderverhuring als hij daarvoor gegronde redenen aanvoert. De huurder dient de verhuurder voorafgaandelijk aan de ondertekening van een overdracht van de huurovereenkomst of onderverhuring, in het bezit te stellen van de identiteits- en contactgegevens van de overnemer of onderhuurder, zodat de verhuurder de mogelijkheid heeft te onderzoeken of hij gegronde redenen van verzet kan aanvoeren.

De huurder blijft bij onderverhuring van het goed aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder voor het nakomen van de verplichtingen uit deze huurovereenkomst.

➤ **ART. 12: VROEGTIJDIGE BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST**

Beide partijen kunnen deze huurovereenkomst beëindigen na gezamenlijk akkoord over (cumulatief):

- datum van beëindiging
- bezoekmomenten

Deze huurovereenkomst kan door de huurder worden beëindigd in de volgende gevallen:

- 1° voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst;
- 2° bij de beëindiging van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling;
- 3° bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk.

In het geval, 1°, is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van twee maanden huur als de huurovereenkomst wordt beëindigd minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

In de gevallen, 2° en 3°, bedraagt de opzeggingstermijn twee maanden. De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.

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

De verhuurder kan de huurovereenkomst doen ontbinden als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is.

Bij het beëindigen van deze huurovereenkomst moeten de sleutels aan de verhuurder bezorgd worden. De verhuurder moet de nodige schikkingen nemen om de sleutel in ontvangst te nemen. De sleutels moeten persoonlijk 'tegen gedateerd ontvangstbewijs' aan de verhuurder overhandigd worden. Het studentenverblijf moet ontruimd zijn van goederen van de huurder en in zindelijke staat, zoals bij ingebruikname en in overeenstemming met de plaatsbeschrijving, worden overgedragen.

➤ **ART. 13: VERKOOP VAN HET VERHUURDE GOED**

De verhuurder verplicht er zich toe om bij verkoop van het studentenverblijf de huurder hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen. De huurder verbindt er zich dan toe het gehuurde studentenverblijf te laten bezichtigen gedurende minimum twee nader te bepalen momenten per week.

➤ **ART. 14: BEMIDDELING – GESCHIL**

Beide partijen verbinden zich er toe elk geschil inzake interpretatie, uitvoering of beëindiging van onderhavige huurovereenkomst, ter kennis te brengen aan de huisvestingsdienst van de onderwijsinstelling of Kotatgent vooraleer het bij de rechtbank aanhangig te maken. Enkel de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent zijn bevoegd om uitspraak te doen in verband met geschillen met betrekking tot deze huurovereenkomst.

➤ **ART. 15: BIJKOMENDE BEPALINGEN**

- De huurder ondertekent eveneens een huishoudelijk reglement (Indien contradictie in dit reglement, gelden de bepalingen in de huurovereenkomst) en zal zich gedragen naar de bepalingen van dit huishoudelijk reglement.
- Er is geen huishoudelijk reglement.

Datum overhandiging sleutel(s) + aantal: Sleutelnummers:.....(indien van toepassing)

Badge/toegangspas:.....(indien van toepassing)

Opgemaakt te (plaats) op (datum) in twee exemplaren:
een exemplaar voor de huurder en een exemplaar voor de verhuurder.

Beide partijen moeten elke pagina paraferen.

De verhuurder

De huurder

**De wettelijke vertegenwoordiger
van de huurder** (indien de student
minderjarig is bij de aanvang van
de huurovereenkomst)

(Handtekening, voorafgegaan door
'gelezen en goedgekeurd')

(Handtekening, voorafgegaan door
'gelezen en goedgekeurd')

(Handtekening, voorafgegaan door
'gelezen en goedgekeurd')

BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

Partijen verbinden zich ertoe de Europese Verordening EU 2016/679 met betrekking tot de bescherming en verwerking van persoonsgegevens (AVG; ook genaamd GDPR) na te leven alsook de nationale toepasselijke wetgeving hierrond te respecteren. De Partijen verklaren dat er persoonsgegevens van de bij deze overeenkomst betrokken personen verwerkt kunnen worden voor administratieve doeleinden, zoals: naam, voornaam, telefoon- en gsm-nummer, werkadres en e-mail (hierna "Zakelijke Informatie"). Elke Partij mag voornoemde Zakelijke Informatie bewaren en verwerken. De Partijen verklaren dat de Zakelijke Informatie enkel voor administratieve doeleinden verwerkt zullen worden en enkel voor zover noodzakelijk in de uitvoering van deze overeenkomst. Bovendien verbinden Partijen zich ertoe om een verwerkingsovereenkomst overeen te komen indien er ter uitvoering van deze overeenkomst andere persoonsgegevens dan Zakelijke Informatie verwerkt dienen te worden. Deze verwerkingsovereenkomst zal worden toegevoegd als addendum aan huidige overeenkomst, teneinde de rechten en plichten van Partijen vast te leggen in dit verband. Voor wat betreft de materie die valt onder de verwerkingsovereenkomst, zullen, in geval van tegenstrijdigheid tussen deze Overeenkomst en de Verwerkingsovereenkomst, de bepalingen van de Verwerkingsovereenkomst primeren. Voor alle andere materies blijven de bepalingen van deze Overeenkomst primeren

