



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

HUUROVEREENKOMST ONDERVERHURING VOOR EEN STUDENTENVERBLIJF

Dit modelcontract werd opgesteld door Kotatgent en voldoet aan het Vlaams Woninghuurdecreet.
Meer info op www.woninghuur.vlaanderen.

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 de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Studentenkamers moeten bijkomend voldoen aan de brandveiligheidsnormen in het Gentse politiereglement op de kamerwoningen van 2023.

Wonen in Vlaanderen, de Stad Gent en de Brandweer zijn wettelijk bevoegd om te controleren, attesteren en sanctioneren. 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 op de belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister.

Check of het studentenverblijf voldoet aan de verplichte minimumnormen voor woonkwaliteit en brandveiligheid via vastgoedinformatie.stad.gent: geef het adres in en klik op 'Zoek informatie'. Je ziet via 'Woningkwaliteit' of er een geldig conformiteitsattest is.

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, omdat de hoofdverblijfplaats in het thuisland behouden blijft. Bij verhuring aan een anderstalige onderhuurder voegt de hoofdhuurder 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 hoofdhuurder bezorgt een kopie van de onderhuurovereenkomst aan de verhuurder.

HUUROVEREENKOMST ONDERVERHURING VOOR EEN STUDENTENVERBLIJF TUSSEN DE ONDERGETEKENDE PARTIJEN:

Hoofdhuurder enerzijds,

Naam:

Eerste twee voornamen:

Wonende te (straat, nr., postcode, gemeente):

.....

Geboortedatum en -plaats:

Telefoon/gsm:

E-mail:

Rijksregisternummer:

Rekeningnummer: BE

en onderhuurder 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-Gent | Odisee

andere onderwijsinstelling die voltijds onderwijs aanbiedt*:

* opgelet: de collectieve aanvullende verzekering van de UGent voor huurdersaansprakelijkheid bij brand, storm, hagel, sneeuw- of ijsdruk, waterschade, glasbraak, omschreven in artikel 8 van de (brand)verzekering is hier niet van toepassing.

komen als volgt overeen:

De hoofdhuurder geeft het hierna omschreven onroerend goed (hierna genoemd 'het studentenverblijf') in huur aan de onderhuurder, die dat aanvaardt onder de hierna vermelde voorwaarden.

› ART. 1: VOORWERP

De hoofdhuurder 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

bad › in verblijf | in gemeenschappelijke ruimte

douche › in verblijf | in gemeenschappelijke ruimte

toilet › in verblijf | in gemeenschappelijke ruimte

lavabo (verplicht indien kamer) › in verblijf | in gemeenschappelijke ruimte

gootsteen › in verblijf | 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. SCHOONMAAK / HUISVUILOPHALING

Schoonmaak gemeenschappelijke delen: verhuurder | onderverhuurder | huurder

Zorgt voor huisvuilzakken/pmd-zakken: verhuurder | onderverhuurder | huurder

Zorgt voor gft-container: verhuurder | onderverhuurder | huurder

I. ANDERE:

.....
.....

› ART. 2: PLAATSBSCHRIJVING EN REGISTRATIE

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

De onderhuurder verbindt er zich toe het studentenverblijf aan het einde van de huurovereenkomst in dezelfde staat terug te geven als bij de start van de huurovereenkomst. Als er bij de start van de huur geen (geldige) plaatsbeschrijving opgemaakt is, zal men ervan uitgaan dat het studentenverblijf zich nog steeds in zijn oorspronkelijke staat bevindt, bij gebrek aan bewijs van het tegendeel.

De hoofdhuurder verbindt er zich toe deze huurovereenkomst te laten registreren binnen een termijn van 2 maanden na de ondertekening van de onderhuurovereenkomst. Hij verbindt er zich ook 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 hoofdhuurder.

› ART. 3: GEBRUIK VAN HET GEHURDE GOED

De onderhuurder moet het studentenverblijf persoonlijk betrekken. Het verblijf mag enkel gebruikt worden als studentenverblijf, met uitsluiting van elk gebruik voor handels- of beroepsdoeleinden. De onderhuurder mag het niet gebruiken als zijn hoofdverblijf. Internationale studenten mogen zich wel inschrijven op dit adres in het vreemdelingenregister omdat de hoofdverblijfplaats in het thuisland behouden blijft.

› ART. 4: TERMIJN

Het studentenverblijf wordt verhuurd voor een korte studieperiode/stage.

Deze huurovereenkomst gaat in op en eindigt op

De onderhuurder mag ononderbroken beschikken over het goed tijdens de duur van de overeenkomst. Deze huurovereenkomst kan niet stilzwijgend verlengd worden.

› ART. 5: HUURPRIJS EN KOSTEN

De huurprijs bedraagt euro per maand.

In deze huurprijs zijn alle kosten inbegrepen

In deze huurprijs is niet inbegrepen:

Conform art. 60 van het Vlaams Woninghuurdecreet moeten alle kosten en lasten in de huurprijs zitten. Enkel energie- en waterverbruik, telecommunicatie en de belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister mogen afzonderlijk aangerekend worden.

› ART. 6: WAARBORG

De waarborg bedraagt 2 maanden huurprijs. Dat is in het totaal euro. De onderhuurder betaalt de waarborg ten vroegste 3 maanden voor de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst en ten laatste op (datum) De maximale waarborg wordt berekend op de naakte huurprijs.

De onderhuurder betaalt de waarborg door overschrijving op het rekeningnummer van de hoofdhuurder.

De waarborg of het saldo ervan wordt vrijgemaakt of teruggestort op het einde van de huurovereenkomst mits schriftelijk akkoord van onderhuurder en hoofdhuurder. De terugbetaling van de volledige waarborgsom of het saldo ervan en de bijbehorende intrest gebeurt door storting op de rekening:

- zoals hierboven vermeld onder partij 'onderhuurder' van deze overeenkomst
- IBAN-rekeningnummer..... met BIC-nummer

bij bankinstelling en dit binnen 3 maanden nadat de onderhuurder het goed verlaten heeft. Tenzij de hoofdhuurder binnen die termijn de teruggave ervan betwist heeft per aangetekende brief aan de onderhuurder.

› ART. 7: RUSTIG GENOT, WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD

De hoofdhuurder verbindt er zich toe het 'rustig genot' te verzekeren. De hoofdhuurder heeft alleen toegang tot het studentenverblijf bij overmacht of met toestemming van de onderhuurder.

De onderhuurder verbindt er zich toe de rust van de medebewoners of burens niet te verstoren, zowel zelf als door derden aan wie de onderhuurder toegang verleend heeft.

De onderhuurder zal de hoofdhuurder zo snel mogelijk schriftelijk in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect die hersteld moet worden. Tegelijkertijd zal de onderhuurder ook de oorspronkelijke verhuurder op de hoogte brengen via de volgende contactgegevens:

.....
.....

De hoofdhuurder verbindt er zich toe om de verhuurder hiervan in kennis te stellen tot het uitvoeren van de herstellingen die ten laste zijn van de verhuurder.

De onderhuurder neemt alle voorzorgen om vorstschade in het studentenverblijf te vermijden.

De onderverhuurder is verantwoordelijk voor schade toegebracht door hemzelf of door derden aan wie de onderverhuurder de toegang tot het studentenverblijf verleende. De onderverhuurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen, zoals opgesomd in de wettelijk vastgelegde lijst van kleine herstellingen (zie www.woninghuur.vlaanderen).

De onderhuurder mag geen wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de hoofdhuurder.

› ART. 8: (BRAND)VERZEKERING

De hoofdhuurder verbindt er zich toe om de aansprakelijkheid van de onderhuurder voor brand en aanverwante gevaren te dekken en sluit daarvoor de nodige verzekeringen af, waarbij de aansprakelijkheid tegenover de verhuurder en derden gedekt is.

- Ofwel via de huurdersaansprakelijkheidsverzekering die in het oorspronkelijke contract van de hoofdhuurder opgenomen werd, waardoor ook de aansprakelijkheid van de onderhuurder tegenover de hoofdhuurder en tegenover derden gedekt is. Hoofdhuurders moeten nagaan of deze dekking ook effectief in de polis van hun verhuurder zit.
- Ofwel via de individuele polis van de hoofdhuurder, waarin de aansprakelijkheid van de onderhuurder tegenover de hoofdhuurder en tegenover derden gedekt is.

Als de hoofdhuurder deze verbintenis niet nakomt, verliest de hoofdhuurder automatisch elk verhaalrecht tegen de onderhuurder.

Voor alle wooneenheden waarvoor gebruik gemaakt wordt van deze overeenkomst zorgt de UGent voor een collectieve aanvullende verzekering voor huurdersaansprakelijkheid bij brand, storm, hagel, sneeuw- of ijsdruk, waterschade, glasbraak. Deze verzekering komt enkel tussen in 2de rang, als de hoofdhuurder zelf geen geldige verzekering heeft. De verzekering kan enkel aangesproken worden als de afdeling Huisvesting van de UGent tijdig een kopie van de ondertekende onderhuurovereenkomst (opgemaakt volgens de modelhuurovereenkomst 'Onderverhuur' zoals beschikbaar op de website van Kotatgent) voor de wooneenheid in kwestie gekregen heeft.

Onder 'tijdig' wordt verstaan ten laatste op 31 oktober als de huurovereenkomst ondertekend werd in de periode van 15 juni tot en met 15 oktober of ten laatste 14 dagen na de aanvangsdatum van de huurovereenkomst als die in de periode van 16 oktober tot en met 14 juni ondertekend werd.

De verzekering kan enkel aangesproken worden als ze ook opgenomen en van toepassing is in het hoofdhuurcontract.

Het is de verantwoordelijkheid van de hoofdhuurder om de ondertekende onderhuurovereenkomst tijdig te bezorgen.

Deze verzekering wordt afgesloten om de huurdersaansprakelijkheid te dekken van de studenten die ingeschreven zijn op de rol van de UGent, HOGENT, Arteveldehogeschool, Odisee, KU Leuven en LUCA School of Arts. De modelhuurovereenkomst 'Onderverhuuring', zoals beschikbaar op de website van Kotatgent, moet integraal behouden blijven zonder wijzigingen of schrappingen om in aanmerking te komen voor deze aanvullende verzekering. Te bezorgen via e-mail aan accommodatie@ugent.be of via het postadres UGent - Afdeling Huisvesting, Home Vermeylen, Stalhof 6, 9000 Gent.

› ART. 9: EPC

De onderhuurder heeft kennis genomen van het energieprestatiecertificaat.

› ART. 10: (VROEG)TIJDIGE BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder opzegging.

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

- datum van beëindiging
- bezoekmomenten

Deze huurovereenkomst kan door de onderhuurder voortijdig beëindigd worden in de volgende gevallen:

- 1° voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst
- 2° bij de beëindiging van de studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling
- 3° bij het overlijden van een van de ouders of een andere persoon die zorgt voor het onderhoud van de onderhuurder, op voorlegging van een bewijsstuk

In geval 1° is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van 2 maanden huur als de huurovereenkomst beëindigd wordt minder dan 3 maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

In de gevallen 2° en 3° bedraagt de opzeggingstermijn 2 maanden. De opzeggingstermijn start op de 1ste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging gedaan wordt.

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de onderhuurder op de 1ste dag van de maand die volgt op het overlijden.

De hoofdhuurder kan de huurovereenkomst doen ontbinden als de onderhuurder 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 hoofdhuurder bezorgd worden. De hoofdhuurder moet de nodige schikkingen treffen om de sleutels in ontvangst te nemen. De sleutels moeten persoonlijk 'tegen gedateerd ontvangstbewijs' aan de hoofdhuurder overhandigd worden. Het studentenverblijf moet ontruimd zijn van goederen van de onderhuurder en overgedragen worden in zindelijke staat, zoals bij de ingebruikname en in overeenstemming met de plaatsbeschrijving.

› ART. 11: VERKOOP VAN HET VERHUURDE GOED

De hoofdhuurder verplicht er zich toe om bij verkoop van het studentenverblijf de onderhuurder per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen. De onderhuurder verbindt er zich dan toe het gehuurde studentenverblijf te laten bezichtigen gedurende minimaal 2 af te spreken momenten per week.

› ART. 12: BEMIDDELING – GESCHIL

Beide partijen verbinden er zich toe elk geschil over interpretatie, uitvoering of beëindiging van deze huurovereenkomst ter kennis te brengen van 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 over geschillen met betrekking tot deze huurovereenkomst.

› ART. 13: BIJKOMENDE BEPALINGEN

De onderhuurder ondertekent ook een huishoudelijk reglement (indien contradictie in dat reglement, dan gelden de bepalingen in de huurovereenkomst) en zal zich gedragen naar de bepalingen van dat huishoudelijk reglement.

Er is geen huishoudelijk reglement.

Het reglement mag niet strijdig zijn met of afbreuk doen aan de bepalingen in de huurovereenkomst. Het Vlaamse Woninghuurdecreet wordt toegelicht op www.woninghuur.vlaanderen (vulgariserende toelichting).

Datum overhandiging sleutel(s) + aantal:

Sleutelnummers: (indien van toepassing)

Badge/toegangspas: (indien van toepassing)

Opgemaakt te (plaats) op (datum) in 2 exemplaren: een exemplaar voor de onderhuurder en een exemplaar voor de hoofdhuurder. Beide partijen moeten elke pagina paraferen.

.....
De hoofdhuurder	De onderhuurder	De wettelijke vertegenwoordiger van de onderhuurder (als de student minderjarig is bij de start van de huurovereenkomst)
Handtekening, voorafgegaan door 'gelezen en goedgekeurd'	Handtekening, voorafgegaan door 'gelezen en goedgekeurd'	Handtekening, voorafgegaan door 'gelezen en goedgekeurd'

BESCHERMING PERSOONSgegevens

De 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 zal worden en enkel voor zover noodzakelijk in de uitvoering van deze overeenkomst. Bovendien verbinden de Partijen er zich toe 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 de huidige overeenkomst, teneinde de rechten en plichten van de 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.

