

KORTDURENDE HUUROVEREENKOMST VOOR DE HUUR VAN EEN HOOFDVERBLIJFPLAATS

Tussen de ondergetekende partijen:
ENERZIJDS

Indien natuurlijk persoon

Naam: Voornaam:
Rijksregisternummer:
Adres:
Telefoonnummer: E-mailadres:

Indien rechtspersoon

Naam firma: Ondernemingsnummer:
Adres maatschappelijke zetel:

Vertegenwoordigd door:
Telefoonnummer: E-mailadres

en ANDERZIJDS hierna genoemd de VERHUURDER

Naam: Voornaam:
Rijksregisternummer:
Geboortedatum:
Adres:
Telefoonnummer: E-mailadres:

Onderwijsinstelling AP Hogeschool Antwerpen Hogere Zeevaartschool
 Instituut voor Tropische Geneeskunde Karel de Grote Hogeschool
 Thomas More Antwerpen Universiteit Antwerpen
 KU Leuven Andere:

hierna genoemd de HUURDER

wordt overeengekomen wat volgt:

Artikel 1: Identificatie van de huur

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

Straat: Nummer: Kamernummer:
Postcode: Gemeente:

kamer studio appartement
 straatkant niet aan straatkant

Verdieping:

Bestemd voor maximale bewoning door _____ personen.

§2. De huurder verklaart dat deze woning hem tot hoofdverblijfplaats dient en dat hij er gedomicilieerd is.

Artikel 2: Standaardbeschrijving

Kamer eigenschappen bemeubeld toegankelijk voor rolstoelgebruikers
 geschikt voor allergiepatiënten verhuur aan niet-studenten

In het gehuurde goed is voorzien:

Meubilair bed matras
 matrasbeschermer kussen
 kledingkast bureau
 boekenplank tafel
 stoel zetel

Bad/douche individueel gemeenschappelijk
Toilet individueel gemeenschappelijk
Keuken individueel gemeenschappelijk
Verwarming centrale verwarming decentrale verwarming (afzonderlijk verwarmingstoestel) op gas
 decentrale verwarming (afzonderlijk verwarmingstoestel) op elektriciteit

Fietsenstalling ja nee
Andere gemeenschappelijke ruimtes nee ja:

TV-abonnement in kamer in gemeenschappelijke ruimte
 TV-toestel in kamer in gemeenschappelijke ruimte
 Internet wifi kabel
 Andere voorzieningen:

Artikel 3: Huurperiode en opzegingsmogelijkheden

§1. De huurperiode neemt een aanvang op _____ en eindigt op _____

De huurder beschikt gedurende de huurperiode ononderbroken over het gehuurde goed. De maximale huurperiode voor een kortdurend contract bedraagt drie jaar.

§2. Enkel de huurder kan tijdens de overeengekomen korte duur de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden ingaand op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging gedaan werd.

Als de huurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigd, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar, rekening houdend met de aanvangsdatum van de eerste korte duur huurovereenkomst.

§3. De huurovereenkomst kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

§4. De huurovereenkomst eindigt als één van de partijen minstens drie maanden voor de einddatum van de overeenkomst de huur opzegt. Als de huur niet tijdig wordt opgezegd of als de huurder ondanks de opzegging de woning blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, dan blijft de oorspronkelijke huurovereenkomst tegen dezelfde huurvoorwaarden doorlopen maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

De huurder kan de huurovereenkomst van negen jaar te alle tijde beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding.

Die vergoeding is gelijk aan drie, twee of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Artikel 4: Huurprijs en extra kosten

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

Deze kan jaarlijks geïndexeerd worden, ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de aanvang van de huurovereenkomst. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de aanvang van de huurovereenkomst.

§2. Alle kosten zijn inbegrepen in de huurprijs met uitzondering van diegene die hieronder vermeld 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 jaarlijks een eindafrekening opmaken. Deze afrekening toont het verschil tussen de werkelijke kosten en de reeds betaalde voorschotten, zoals hierboven in de tabel aangeduid.

§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 uittrede 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 dagen na de aanvang van de huurmaand.

Artikel 6: Huurwaarborg

§1. De huurwaarborg bedraagt één twee maand(en) huur, namelijk € _____

De huurder zal de waarborg deponeren bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde 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.

§2. De huurwaarborg moet ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst door de huurder verstrekt 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 ten laste van de huurder.

Artikel 7: Verzekeringen

§1. De verhuurder verklaart het gehuurde goed te hebben verzekerd tegen brand en 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. verhuurder en derden is als volgt geregeld:

De verhuurder verbindt er zich toe om in zijn brandverzekering 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. (verzekeringsmaatschappij + polisnummer) Indien de huurder aansprakelijk wordt gesteld, wordt de vrijstelling en eventuele andere kosten die de verzekering niet dekt, ten laste genomen door 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 dient zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de verhuurder en tegenover derden te dekken.

§3. De huurder zorgt zelf voor de verzekering van 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 genomen door de verhuurder.

Artikel 8: Plaatsbeschrijving

§1. Beide partijen hebben de plicht een tegensprekelijke gedetailleerde schriftelijke plaatsbeschrijving op te maken voor gemeenschappelijke rekening. En dit ten laatste voor het einde van de eerste maand 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 door de verhuurder ter registratie worden aangeboden.

§3. Op het einde van de huurperiode moeten beide partijen de begintoestand van het gehuurde goed, vastgelegd in de plaatsbeschrijving vergelijken met de eindtoestand 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: Onderverhuren en huuroverdracht

Overdracht van deze huurovereenkomst is verboden tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Volledige onderverhuuring is eveneens verboden. Met de instemming van de verhuurder mag de huurder een gedeelte van het goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft.

Artikel 10: Onderhoud en herstellingen

§1. Het technisch onderhoud en de herstellingen zijn ten laste van de verhuurder. Hierbij wordt de lijst van kleine herstellingen voor studentenhuisvesting gehanteerd.

§2. De verhuurder is verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst.

§3. 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 verbouwings- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden.

§4. 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.

§5. De huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij de toegang tot de woning verleende. De huurder neemt mede alle voorzorgen om vorstschade in het studentenverblijf te vermijden.

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

Artikel 11: Veiligheidsvoorschriften en EPC

§1. De verhuurder verklaart alle maatregelen te hebben genomen om brand te voorkomen en te bestrijden, zoals opgenomen in de Antwerpse politiecodex, 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 de brandveiligheidsvoorschriften van het huis aan de huurder te overhandigen en die op zichtbare plaatsen in het verhuurde goed op te hangen. De huurder verklaart een exemplaar van deze voorschriften ontvangen te hebben. De voorschriften maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

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

Artikel 12: Rustig genot

§1. De verhuurder verbindt er zich toe het rustige genot van het studentenverblijf te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot het gehuurde goed in geval van overmacht of mits 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 derden aan wie zij toegang hebben verleend, dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de bewoners of burens zou kunnen storen.

Artikel 13: Comfortverplichtingen

§1. Het studentenverblijf moet in overeenstemming zijn met de geldende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor studentenhuisvesting.
§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, waarborgt hij de mogelijkheid tot het bekomen van een temperatuur tot 20°C. Verwarmingstoestellen waarbij het verbrande gas niet afgevoerd wordt naar buiten zijn verboden.

Artikel 14: 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 15: Registratie

De verhuurder is verplicht de 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 https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/huren - verhuren/registratie_huurcontract

Artikel 16: 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 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 is te vinden 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 elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben. De ondertekening houdt in dat beide partijen alle bladzijden van dit document gelezen en goedgekeurd hebben en geparafeerd hebben.

HANDTEKENING HUURDER

HANDTEKENING VERHUURDER