

Huurovereenkomst voor een studentenverblijf

Academiejaar -

In de onderliggende huurovereenkomst:

Tussen enerzijds

Achternaam	
Straat	
Postcode	
Gemeente	
Telefoon	
Rijksregisternummer	
Geboortedatum	

Voornaam	
Nummer	
Land	
Email address	
Geboorteplaats	

Bedrijfsinformatie

Naam firma	
------------	----------------------

Ondernemingsnummer	
--------------------	----------------------

Met maatschappelijke zetel te

Straat	
Postcode	
Gemeente	

Nummer	
--------	----------------------

Vertegenwoordigd door

Achternaam	
Telefoon	

Voornaam	
Email address	

Hierna **Verhuurder**

En anderzijds

Achternaam	
Rijksregisternummer	
Geboortedatum	
Geboorteland	
Straat	
Postcode	
Land	
Telefoon	

Voornaam	
Geboorteplaats	
Nummer	
Gemeente	
Email address	

Hierna **de verhuurder**

Wordt overeengekomen wat volgt:

Artikel 1: Identificatie van het gehuurde goed

§1. De verhuurder verhuurt een studentenverblijf, gelegen te

Straat	
Kamernummer	
Postcode	

Nummer	
Gemeente	

Beschrijving	☐ Straatkant
	☐ Zijkant
	☐ Kot
	☐ Appartement

☐ Gelijkvloer
☐ Niet aan straatkant
☐ Studio

Verdieping	
------------	----------------------

Bestemd voor maximale bewoning door **student(en)**

§2. De huurder verklaart de accommodatie te gebruiken als studieverblijf en het hoofdverblijf er niet te hebben. De huurder verklaart op eer dat die student is.

Artikel 2: Standaardbeschrijving

Kamer eigenschappen	☐ Bemeubeld
	☐ Geschikt voor allergiepatiënten

☐ Toegankelijk voor rolstoelgebruikers
☐ Verhuur aan niet-studenten

In het gehuurde goed is voorzien:

Meubilair	☐ Bed	☐ Bureau
	☐ Boekenplank	☐ Matras
	☐ Stoel	☐ Kledingkast
	☐ Kussen	☐ Tafel
	☐ Matrasbeschermer	☐ Stoel
Bad/douche	☐ Individueel	☐ Gemeenschappelijk
Toilet	☐ Individueel	☐ Gemeenschappelijk
Keuken	☐ Individueel	☐ Gemeenschappelijk
Verwarming	☐ Decentrale verwarming (afzonderlijk verwarmingstoestel) op elektriciteit	☐ Decentrale verwarming (afzonderlijk verwarmingstoestel) op gas
	☐ Centrale verwarming op elektriciteit	☐ Centrale verwarming op gas
Fietsenstalling	☐ Ja	☐ Neen
Andere gemeenschappelijke ruimtes	☐ Ja	☐ Nee
TV-abonnement	☐ In kamer	☐ In gemeenschappelijke ruimte
TV-toestel	☐ Kamer	☐ Gemeenschappelijke ruimte
Internet	☐ Wi-Fi	☐ Kabel

Andere voorzieningen:

Artikel 3: Huurperiode

§1. De huurperiode gaat in op en eindigt op . De verhuurder is verplicht de huurder het rustig genot van het gehuurde goed ononderbroken te geven zolang de huur duurt.

§2. Een huurmaand begint op de dag van een kalendermaand en eindigt op de van kalendermaand.

Artikel 4: Huurprijs en extra kosten

Conform artikel 60 van het Vlaams Woninghuurdecreet moeten alle kosten en lasten in de huurprijs inbegrepen te zijn. Enkel het verbruik van energie, water en telecommunicatie kunnen extra aangerekend worden.

Conform artikel 34 en 61 van het Vlaams Woninghuurdecreet kan de huurprijs bij opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder enkel geïndexeerd worden.

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

In deze huurprijs zijn de volgende kosten inbegrepen:

- ☐ Brandverzekering
- ☐ Schoonmaak gemeenschappelijke ruimtes
- ☐ Water
- ☐ Energie: Gas
- ☐ Energie: Elektriciteit
- ☐ Energie: Andere
- ☐ Telecommunicatie

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

Individuele kosten:

- | | | | | | |
|---|---------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| ☐ Water | € | ☐ Vaste kost | ☐ Voorschot | ☐ Maandelijks | ☐ Jaarlijks |
| ☐ Energie: Gas | € | ☐ Vaste kost | ☐ Voorschot | ☐ Maandelijks | ☐ Jaarlijks |
| ☐ Energie: Elektriciteit | € | ☐ Vaste kost | ☐ Voorschot | ☐ Maandelijks | ☐ Jaarlijks |
| ☐ Energie: Andere | € | ☐ Vaste kost | ☐ Voorschot | ☐ Maandelijks | ☐ Jaarlijks |
| ☐ Telecommunicatie | € | ☐ Vaste kost | ☐ Voorschot | ☐ Maandelijks | ☐ Jaarlijks |

Gemeenschappelijke kosten:

- | | | | | | |
|---|---------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| ☐ Water | € | ☐ Vaste kost | ☐ Voorschot | ☐ Maandelijks | ☐ Jaarlijks |
| ☐ Energie: Gas | € | ☐ Vaste kost | ☐ Voorschot | ☐ Maandelijks | ☐ Jaarlijks |
| ☐ Energie: Elektriciteit | € | ☐ Vaste kost | ☐ Voorschot | ☐ Maandelijks | ☐ Jaarlijks |
| ☐ Energie: Andere | € | ☐ Vaste kost | ☐ Voorschot | ☐ Maandelijks | ☐ Jaarlijks |
| ☐ Telecommunicatie | € | ☐ Vaste kost | ☐ Voorschot | ☐ Maandelijks | ☐ 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 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: Betaalmethode

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 waarborg is 0 month(s) rent, namely €.

☐ De huurder stort de waarborg op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam

☐ De huurder betaalt aan de verhuurder door overschrijving op het in artikel 5 vermelde rekeningnummer.

☐ §1b. De waarborg werd reeds betaald bij het afsluiten van een vorige overeenkomst

§2. De huurder moet de waarborg ten vroegste drie maanden voor aanvang van de huurovereenkomst te betalen.

§3. De huurder kan de waarborgsom niet beschouwen als betaling van huur. De verhuurder mag de waarborgsom, of een deel daarvan, slechts inhouden indien die

kan aantonen dat de huurder of derden aan wie de huurder toegang heeft verleend, het gehuurde goed hebben beschadigd of indien de huurder diens huurverplichtingen ten aanzien van de gehuurde accommodatie niet is nagekomen. De huurder kan niet aansprakelijk worden gesteld voor schade veroorzaakt door normaal gebruik, slijtage of ouderdom van de huurder.

§4. De terugbetaling, van de waarborg of het saldo ervan, zal binnen de drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten worden teruggestort aan de huurder op het volgende bankrekeningnummer op naam van

Artikel 7: Verzekeringen

§1. De verhuurder verklaart het gehuurde goed te hebben verzekerd tegen brand en aanverwante gevaren, elektriciteit, waterschade en glasbreuk. Het niet nakomen van deze verbintenis door de verhuurder heeft automatisch tot gevolg dat de verhuurder elk verhaalrecht tegen de huurder verliest.

§2. Aansprakelijkheid van de huurder tegenover verhuurder en derden is als volgt geregeld:

☐ De verhuurder verbindt er zich toe om in diens verzekering voor brand en aanverwante gevaren, elektriciteitschade, waterschade en glasbreuk, 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.

☐ De huurder verbindt er zich toe tijdens de duur van de huurovereenkomst zich te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren, elektriciteit, waterschade en glasbreuk. Deze verzekering dient de huurdersaansprakelijkheid tegenover de verhuurder en tegenover derden te dekken. Dit kan eventueel gebeuren via (de uitbreiding van) een bestaande brandpolis van de ouders.

§3. De huurder zorgt zelf voor de verzekering van diens persoonlijke inboedel. Ook hier voorziet de brandverzekering van de ouders vaak in de tussenkomst. Indien de verhuurder aansprakelijk wordt gesteld voor de schade aan de inboedel van de huurder, worden de vrijstelling en eventuele andere kosten die de verzekering niet dekt, ten laste genomen door de verhuurder.

§4. De verhuurder en de huurder zien wederzijds af van elk verhaal ten aanzien van elkaar voor eventuele schade die zij kunnen lijden als gevolg van catastrofale gebeurtenissen zoals brand, waterschade of andere ongevallen, behalve in het geval van grove nalatigheid of opzettelijk wangedrag.

Artikel 8: Plaatsbeschrijving

§1. Beide partijen hebben de plicht om voor hun gezamenlijke rekening een tegensprekelijke (in aanwezigheid van beide partijen) gedetailleerde schriftelijke plaatsbeschrijving op te maken. Dit uiterlijk voor het einde van de eerste maand waarin de huurder effectief gebruikmaakt van het gehuurde goed. Dit moet ook gebeuren telkens er tijdens de huurperiode grote wijzigingen aan het gehuurde goed worden aangebracht.

§2. In de plaatsbeschrijving leggen beide partijen het aanwezige meubilair en de bestaande schade en gebreken vast. De verhuurder laat de plaatsbeschrijving samen met de huurovereenkomst registreren.

§3. Aan het einde van de huurperiode moeten beide partijen de begintoestand van het gehuurde goed, vastgelegd in de plaatsbeschrijving, vergelijken met de staat aan het einde van de huurperiode. De huurder moet het gehuurde goed teruggeven in de staat waarin die het volgens de oorspronkelijke inventaris heeft ontvangen. De huurder is aansprakelijk voor alle beschadigingen en verliezen, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

§4. Als er geen beginplaatsbeschrijving is, wordt de huurder geacht het gehuurde goed te hebben ontvangen in de staat waarin die het verlaat, tenzij het tegendeel wordt bewezen.

Artikel 9: Einde van de overeenkomst

§1. De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder voorafgaande opzegging of kennisgeving. Er kan geen automatische huurverlenging worden ingeroepen.

§2. Behalve wanneer een andere regeling van toepassing is, moet de huurder op dat moment het studentenverblijf volledig ontruimen en poetsen, en de sleutels persoonlijk aan de verhuurder teruggeven in ruil voor een gedateerd ontvangstbewijs. Indien de partijen geen schikkingen treffen om de sleutels persoonlijk te overhandigen, zal de huurder de sleutels aangetekend terugsturen.

§3. Als er met dezelfde student een nieuwe overeenkomst wordt opgesteld, moeten beide partijen schriftelijk overeenkomen in welke mate het studentenverblijf moet worden ontruimd.

§4. Behalve wanneer een andere regeling van toepassing is, moet de huurder op dat moment het studentenverblijf volledig ontruimen en poetsen, en de sleutels persoonlijk aan de verhuurder teruggeven in ruil voor een gedateerd ontvangstbewijs. 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 diens studiecontract, heeft de student 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. Onderverhuur en huuroverdracht zijn enkel toegelaten mits schriftelijke toestemming van de verhuurder.

§2. De verhuurder staat onderhuur of overdracht van de huurovereenkomst aan een andere student-huurder toe als de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen. De huurder dient de verhuurder het adres en de contactgegevens van de onderhuurder te bezorgen voor aanvang van de onderhuur. In geval van onderhuur blijft de huurder aansprakelijk tegenover de verhuurder voor alle schade en verliezen veroorzaakt door de onderhuurder.

Artikel 12: Voortijdige beëindiging

§1. De huurovereenkomst kan door de huurder worden opgezegd voordat de huurovereenkomst in werking treedt. Gebeurt dit meer dan drie maanden voor aanvang van de huurovereenkomst, dan is dit kosteloos. Als de huurder de huurovereenkomst opzegt minder dan drie maanden voordat deze in werking treedt, moet die aan de verhuurder een opzeggingsvergoeding betalen die gelijk is aan twee maanden huur.

§2. De huurder kan de huurovereenkomst ook eenzijdig opzeggen in volgende gevallen

- bij de beëindiging van de studie op vertoon van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling;
- bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die verantwoordelijk is voor het onderhoud van de huurder, op vertoon van een bewijsstuk.;

De opzegtermijn bedraagt 2 maanden. Deze termijn gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging gedaan werd. In alle gevallen moet de opzegging per aangetekende brief gebeuren, met vermelding van de redenen en toevoeging van 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 herstellingen zijn de verantwoordelijkheid van de verhuurder en dit in overeenstemming met de relevante wettelijke bepalingen.
- §2. De verhuurder is verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst.
- §3. De verhuurder mag geen verbouwings- of veranderingswerken / wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de huurder en in geen enkel geval tijdens de blok- en examenperiodes. Hetzelfde geldt voor de huurder. Alle gevraagde verbouwings- of veranderingswerken moeten duidelijk omschreven worden.
- §4. De huurder zal de verhuurder zo snel mogelijk schriftelijk op de hoogte brengen van iedere vernietiging, beschadiging of gebrek waarvoor herstelling vereist is. De verhuurder verbindt zich ertoe 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 de schade of het waardeverlies veroorzaakt door de huurder zelf of door derden aan wie de huurder de toegang tot het studentenverblijf verleende. De huurder zal tevens alle voorzorgsmaatregelen nemen om vorstschade in het studentenverblijf te voorkomen.

Artikel 14: Veiligheidsvoorschriften en EPC

- §1. De verhuurder verklaart alle maatregelen te hebben genomen om brand te voorkomen en te bestrijden, zoals opgenomen Titel 6 – Hoofdstuk 3 van de Politiecodex Antwerpen.
- §2. De verhuurder is verplicht om de huurder te voorzien van alle gebruikershandleidingen en veiligheidsvoorschriften die van toepassing zijn op elektrische installaties en apparaten.
- §3. De verhuurder verbindt zich ertoe de brandveiligheidsvoorschriften van de woning aan de huurder te overhandigen en deze op zichtbare plaatsen in het gehuurde goed uit te hangen. De huurder verklaart een kopie van dit voorschriften te hebben ontvangen. De voorschriften maken integraal deel uit van deze overeenkomst.
- §4. De huurder heeft kennis genomen van het Energieprestatiecertificaat (EPC).

Artikel 15: Rustig genot

- §1. De verhuurder verbindt zich ertoe aan de huurder het rustig genot van het studentenverblijf te verzekeren. De verhuurder heeft alleen toegang tot het gehuurde goed in geval van overmacht of met schriftelijke toestemming van de huurder.
- §2. Het is verboden om dieren in het gehuurde goed te houden of te laten vertoeven, behalve met de schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- §3. Beide partijen en derden aan wie zij toegang hebben verleend, moeten zich ervan onthouden iets te doen dat het rustig genot van de bewoners of burens kan verstoren.

Artikel 16: Comfortverplichtingen

- §1. Het studentenverblijf moet voldoen aan de geldende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor studentenhuysvesting.
- §2. Het studentenverblijf moet voorzien zijn van voldoende verlichting, ventilatie en geluidsisolatie.
- §3. Indien er een centrale verwarming is, garandeert de verhuurder een minimumtemperatuur van 20°C tussen 7 en 24 uur, en 15°C 's nachts. Indien de verwarming gebeurt met een ander toestel, garandeert de verhuurder de mogelijkheid om een minimumtemperatuur tot 20°C te verkrijgen. Verwarmingstoestellen die verbrand gas niet naar buiten verdrijven, zijn verboden.

Artikel 17: Bemiddelingsovereenkomst 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. Beide partijen verbinden zich ertoe elk geschil over de interpretatie, de uitvoering of de opzegging van deze huurovereenkomst aan de huisvestingsdienst van de onderwijsinstelling voor te leggen, vooraleer het bij de rechtbank aanhangig te maken.
- §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 binnen twee maanden na ondertekening te registreren. Deze registratie is gratis. Indien de verhuurder het contract niet of te laat registreert, neemt de verhuurder de volledige verantwoordelijkheid voor de gevolgen hiervan op zich. Meer informatie is te vinden op https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/huren_-_verhuren/registratie_huurcontract

Artikel 19: Anderstalige student

In geval van verhuur 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 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.
- §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 uitleg van de Vlaamse Regering die zowel de huurder als de verhuurder informeert over belangrijke aspecten van het huurrecht. Deze toelichting is te vinden op [Studentenhuurovereenkomsten | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/Studentenhuurovereenkomsten-Vlaanderen-be)
- 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.

Deze overeenkomst kan fysiek of digitaal ondertekend worden. De partijen erkennen de rechtsgeldigheid van de ondertekening van deze overeenkomst met een elektronische handtekening door middel van algemeen aanvaarde en beschikbare software en/of de uitwisseling van een scan/pdf van originele handtekeningen. Elke partij heeft het recht om een op deze wijze ondertekende overeenkomst te gebruiken als bewijs van uitvoering van deze overeenkomst door de partijen.

This agreement may be signed by hand or electronically. The parties acknowledge the validity of the signing of this agreement with an electronic signature by means of generally accepted and available software and/or through the exchange of scanned or PDF signatures. Each party shall have the right to use the electronically signed version of this agreement as proof of the agreement's implementation by all parties

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

Overeenkomstig de wetgeving op de bescherming van de persoonsgegevens kunt u inzage krijgen van de gegevens en ze eventueel corrigeren. Een verzoek hiertoe kunt u richten tot het Kotwebsecretariaat, info@studentkotweb.be.

HANDTEKENING HUURDER

HANDTEKENING VERHUURDER

*This is an unauthorised translation of the Kotweb model lease.
It is intended for your information only. The Dutch-language rental agreement is the only legally valid agreement.*

Rental agreement for a student accommodation

Academic year -

In the following rental agreement:

Between on the one side

Surname
Street
Post code
Municipality
Telephone
National registration number
Date of birth

First name
Number
Country
Email address
Place of birth

Company information

Company name

Company registration number

With registered office at

Street
Post code
Municipality

Number

Represented by

Surname
Telephone

First name
Email address

Hereinafter referred to as **the landlord**

And on the other side

Achternaam
Rijksregisternummer
Geboortedatum
Geboorteland
Straat
Postcode
Land
Telefoon

Voornaam
Geboorteplaats
Nummer
Gemeente
Email address

Hereinafter referred to as **the tenant**

The following has been agreed upon:

Article 1: Identification of the rented property

§1. The landlord rents out a student room, located at

Street
Room number
Post code

Number
Municipality

Description

- ☐ Straatkant
☐ Zijkant
☐ Kot
☐ Appartement

- ☐ Gelijksvloer
☐ Niet aan straatkant
☐ Studio

Floor

Intended for habitation by maximum **person(s)**

§2. The tenant declares to use the accommodation as a place of study and will not establish their main residence there. The tenant declares on honour that they are a student.

Article 2: Standard description

Room options

- ☐ Bemeubeld
☐ Geschikt voor allergiepatiënten

- ☐ Toegankelijk voor rolstoelgebruikers
☐ Verhuur aan niet-studenten

The rented property includes:

Furniture

- ☐ Bed
☐ Boekenplank
☐ Stoel
☐ Kussen
☐ Matrasbeschermer

- ☐ Bureau
☐ Matras
☐ Kledingkast
☐ Tafel
☐ Stoel

Bath/shower

- ☐ Individueel

- ☐ Gemeenschappelijk

Toilet

- ☐ Individueel

- ☐ Gemeenschappelijk

Kitchen

- ☐ Individueel

- ☐ Gemeenschappelijk

Heating

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

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

Bicycle shed

- ☐ Ja

- ☐ Neen

Other common rooms

- ☐ Ja

- ☐ Nee

TV connection

- ☐ In kamer

- ☐ In gemeenschappelijke ruimte

TV

- ☐ Kamer

- ☐ Gemeenschappelijke ruimte

Internet

- ☐ Wi-Fi

- ☐ Kabel

Other services:

Article 3: Rental period

§1. The rental period starts on and ends on . The landlord is obliged to give the tenant uninterrupted use of the rented property for the duration of the agreement.

§2. A rental month begins on the day of a calendar month and ends on the of the calendar month.

Article 4: Rent and additional charges

In accordance with Article 60 of the Flemish Housing Rental Decree, all expenses and charges must be included in the rent, with the exception of expenses for energy consumption, water use and telecommunications.

In accordance with Articles 34 and 61 of the Flemish Housing Rental Decree, the rent for successive leases with the same tenant can only be indexed.

§1. The rent is per month, of which per month for the rental of the furniture.

The following expenses are included in this rental price:

- ☐ Brandverzekering
☐ Schoonmaak gemeenschappelijke ruimtes
☐ Water
☐ Energie: Gas
☐ Energie: Elektriciteit
☐ Energie: Andere
☐ Telecommunicatie

§2. The following charges must be paid monthly in addition to the rent:

Individual costs:

- | | | | | | |
|---|---------|------------------------------------|--|----------------------------------|---------------------------------|
| ☐ Water | € | ☐ Flat rate | ☐ Advance payment | ☐ Monthly | ☐ Yearly |
| ☐ Energie: Gas | € | ☐ Flat rate | ☐ Advance payment | ☐ Monthly | ☐ Yearly |
| ☐ Energie: Elektriciteit | € | ☐ Flat rate | ☐ Advance payment | ☐ Monthly | ☐ Yearly |
| ☐ Energie: Andere | € | ☐ Flat rate | ☐ Advance payment | ☐ Monthly | ☐ Yearly |
| ☐ Telecommunicatie | € | ☐ Flat rate | ☐ Advance payment | ☐ Monthly | ☐ Yearly |

Communal costs:

- | | | | | | |
|---|---------|------------------------------------|--|----------------------------------|---------------------------------|
| ☐ Water | € | ☐ Flat rate | ☐ Advance payment | ☐ Monthly | ☐ Yearly |
| ☐ Energie: Gas | € | ☐ Flat rate | ☐ Advance payment | ☐ Monthly | ☐ Yearly |
| ☐ Energie: Elektriciteit | € | ☐ Flat rate | ☐ Advance payment | ☐ Monthly | ☐ Yearly |
| ☐ Energie: Andere | € | ☐ Flat rate | ☐ Advance payment | ☐ Monthly | ☐ Yearly |
| ☐ Telecommunicatie | € | ☐ Flat rate | ☐ Advance payment | ☐ Monthly | ☐ Yearly |

§3. If the tenant pays an advance payment for energy consumption, the landlord will prepare a final bill at the end of the rental period. This statement shows the difference between the actual expenses and the advance payments already made, as indicated in the table above.

§4. This final invoice is supported by invoices from the energy supplier, and must be submitted within the first quarter after the end of the rental period.

§5. The initial and final meter readings for electricity, gas and water will be recorded on entry and exit in presence of both parties.

§6. If no individual meters are installed, the costs are distributed according to the meter reading(s) of the main meter(s) based on the following distribution key:

.....

Article 5: Payment method

§1. Each month is to be paid in exchange for a receipt, or by transfer to account number () with reference to .

§2. Payment must be made at the latest within five working days after the start of the rental month.

Article 6: Rental deposit

§1a. The rental deposit is equal to **0 month(s) rent, namely €.**

- ☐ De huurder stort de waarborg op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam
- ☐ De huurder betaalt aan de verhuurder door overschrijving op het in artikel 5 vermelde rekeningnummer.
- ☐ §1b. De waarborg werd reeds betaald bij het afsluiten van een vorige overeenkomst

§2. The tenant must pay the deposit at earliest three months before the start of the rental agreement.

§3. The tenant cannot count the deposit as payment of rent. The landlord can only withhold the deposit, or part thereof, if they can prove that the tenant or third parties to whom the tenant has granted access have damaged the rented property, or if the tenant has failed to fulfil the rental obligations with respect to the rented accommodation. The tenant cannot be held liable for damage caused by normal use, wear and tear or ageing.

§4. The reimbursement, of the deposit or the balance thereof, will be made to the tenant within three months after the tenant has left the property, to the following bank account number in name of

Article 7: Insurances

§1. The landlord declares to have insurance for the rented property against fire and related hazards, electricity, water damage and glass breakage. The landlord's failure to fulfil this obligation shall automatically result in the loss of any right of recourse against the tenant.

§2. The tenant's liability to the landlord and third parties is regulated as follows:

☐ De verhuurder verbindt er zich toe om in diens verzekering voor brand en aanverwante gevaren, elektriciteitschade, waterschade en glasbreuk, 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.

☐ De huurder verbindt er zich toe tijdens de duur van de huurovereenkomst zich te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren, elektriciteit, waterschade en glasbreuk. Deze verzekering dient de huurdersaansprakelijkheid tegenover de verhuurder en tegenover derden te dekken. Dit kan eventueel gebeuren via (de uitbreiding van) een bestaande brandpolis van de ouders.

§3. The tenant shall take insurance for their personal belongings. If the landlord is held liable for the damage to the tenant's personal belongings, the excess and any other expenses not covered by the insurance shall be borne by the landlord.

§4. The landlord and the tenant mutually waive any recourse against each other for any damage they may suffer as a result of catastrophic events such as fire, water damage or other accidents, except in the case of gross negligence or wilful misconduct.

Article 8: Description of the premises

§1. Both parties are obliged to each draw up a detailed written description of the premises at their joint expense. This must be drawn up at the latest before the end of the first month in which the tenant actually uses the rented property. This must also be drawn up whenever important alterations are made to the rented property during the rental period.

§2. In the description of the premises, both parties record the furniture present and the existing damages and defects. The landlord shall present the description of the premises together with the rental agreement for registration.

§3. At the end of the rental period, both parties must compare the initial condition of the rented property, as recorded in the description of the premises, with the condition at the end of the rental period. The tenant must return the rented property in the condition in which they received it according to the original inventory. The tenant shall be liable for all damages and losses, except for those caused by ageing or force majeure.

§4. If there is no initial description, it is assumed that the tenant received the rented property in the state in which they leave it, unless there is evidence to the contrary.

Article 9: End of the agreement

§1. The rental agreement shall end on the agreed date without prior notice. Automatic renewal of the rental agreement cannot be invoked.

§2. Unless otherwise agreed in writing, the tenant must fully vacate and clean the student accommodation at that time, and return the keys to the landlord in person in exchange for a dated receipt. If the parties do not make arrangements to return the keys in person, the tenant shall return the keys by registered mail.

§3. If a new agreement is drawn up with the same student, both parties must agree in writing to what extent the student accommodation must be vacated.

§4. In any case, the keys must be returned at the end of the first rental period, even if the tenant still has access to the student accommodation during the examination period in August or September. If the parties do not make arrangements to return the keys in person, the tenant shall return the keys by registered mail.

Article 10: Holiday and examination period in August or September

§1. This article only applies if a student room is rented for less than 12 months.

§2. If the student takes an examination during the examination period in August or September that is part of their study contract, the student is entitled to have an equivalent room at their disposal from five days before the start of the first examination until the day after the last examination. For this, a daily rent must be paid equal to at most 1/30 of the monthly rent. A student who wishes to exercise this right must inform the landlord in writing by 15 July at the latest.

§3. The tenant may use the student accommodation during the holiday period following the end of the rental agreement, provided they received explicit consent of the landlord. For this, a daily rent must be paid equal to at most 1/30 of the monthly rent.

Article 11: Subletting and transfer of tenancy

§1. Subletting and transfer of tenancy are only permitted with the written consent of the landlord.

§2. The landlord shall allow subletting or transfer of tenancy to another student-tenant if the tenant is participating in a study exchange programme or has to complete an internship. The tenant must provide the landlord with the address and contact details of the subtenant before the subtenancy commences. In the event of subtenancy, the tenant remains liable to the landlord for all damages and losses caused by the subtenant.

Article 12: Early termination

§1. The rental agreement can be terminated by the tenant before it enters into force. If this happens more than three months before the start of the rental agreement, it is free of charge. If the tenant terminates the agreement less than three months before the rental agreement enters into force, they must pay a termination fee equal to two months

§2. The tenant may unilaterally terminate the rental agreement in the following events

- when officially stopping their studies, upon presentation of proof from the educational institution;
- the death of one of their parents or another person responsible for the maintenance of the tenant, upon presentation of a supporting document;

The notice period is two months. This period shall start on the first day of the month following the month in which the notice was given. In all cases, notice of termination must be served in a letter sent by registered mail, stating the reasons and including supporting documents.

§3. If a new tenant who can be accepted by both parties presents themselves for the student accommodation during the notice period, the existing rental agreement will be dissolved at the moment the new rental agreement enters into force and the notice fee to be paid will be settled proportionately.

§4. The rental agreement is dissolved in the event of the death of the tenant.

Article 13: Maintenance and repairs

§1. Technical maintenance and repairs are the responsibility of the landlord, in accordance with the relevant legal provisions.

§2. The landlord is responsible for protecting all installations against frost.

§3. The landlord may not carry out any construction or alteration works/changes to the rented property without the tenant's written consent, and under no

circumstances during the pre-examination and examination periods. The same applies to the tenant. All requested construction or alteration works must be clearly described.

§4. The tenant shall inform the landlord in writing as soon as possible of any destruction, damages or defects in need of repair. The landlord undertakes to carry out the repairs as soon as possible. The landlord must be able to present proof of regular maintenance of all heating appliances and chimneys by competent persons.

§5. The tenant is responsible for the damage or depreciation caused by themselves or by third parties to whom the tenant granted access to the student accommodation. The tenant shall also take all precautionary measures to prevent frost damage in the student accommodation.

Article 14: Safety regulations and EPC

§1. The landlord declares to have taken all measures to prevent and fight fire, as included in Title 6 – Chapter 3 of the Antwerp Police Code.

§2. The landlord is obliged to provide the tenant with all user manuals and safety regulations applicable to electrical installations and appliances.

§3. The landlord undertakes to hand over the fire safety regulations for the accommodation to the tenant and to display them properly in visible places in the rented property. The tenant declares to have received a copy of the regulations. The regulations form an integral part of this agreement.

§4. The tenant has taken note of the Energy Performance Certificate (EPC).

Article 15: Peaceful enjoyment

§1. The landlord undertakes to ensure the peaceful enjoyment of the student accommodation for the tenant. The landlord shall only have access to the rented property in the event of force majeure or with the written consent of the tenant.

§2. It is forbidden to keep or allow animals to stay in the rented property, except with the written consent of the landlord.

§3. Both parties and third parties to whom they have granted access must refrain from doing anything that might disturb the peaceful enjoyment of the residents or neighbours.

Article 16: Comfort obligations

§1. The student accommodation must meet the applicable quality and safety standards for student accommodations.

§2. The student accommodation must be provided with sufficient lighting, ventilation and soundproofing.

§3. If there is a central heating system, the landlord guarantees a minimum temperature of 20°C between 7 a.m. and 12 a.m. (midnight), and 15°C at night. If heating is provided by another device, the landlord guarantees that a minimum temperature of 20°C can be achieved. Heating appliances whereby the exhaust gasses are not expelled outside are prohibited.

Article 17: Mediation by the housing service of the educational institution affiliated with Kotweb

§1. The tenant must be studying at one of Kotweb's partner institutions and the landlord must be registered as a homeowner with Kotweb at the time of the dispute.

§2. The parties undertake to submit any dispute concerning the interpretation, performance or termination of this rental agreement to the housing service of the educational institution before instituting legal proceedings in court.

§3. The parties themselves must take initiative for taking further steps, and where necessary, commencing legal proceedings.

Article 18: Registration

The landlord is obliged to register the Dutch-language rental agreement along with the description of the premises within two months of it being signed. This registration is free of charge. If the landlord does not register the contract or registers it late, the landlord takes full responsibility for the consequences. More information can be found at https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/huren_-_verhuren/registratie_huurcontract

Article 19: Foreign language student

When renting to a foreign language student, the landlord shall add an English translation of this agreement. This translation is purely informative. The Dutch-language rental agreement is the only legally valid one.

Article 20: Final provisions

§1. This rental agreement can be supplemented by internal regulations. In that case, the tenant shall behave in accordance with its provisions, provided that the tenant has been able to become acquainted with them before signing the rental agreement.

§2. These rules and/or regulations shall be signed by both parties and attached to all copies of the rental agreement. Its contents may not, under any circumstances, contradict or detract from the provisions contained in the rental agreement.

§3. In accordance with Articles 8 and 55 of the Flemish Housing Rental Decree, reference is made to the explanation of the Flemish Government which informs both the tenant and the landlord about important aspects of tenancy law. This explanation can be found at [Studentenhuurovereenkomsten | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/Studentenhuurovereenkomsten)

Drawn up at on in as many original copies as there are parties, plus one original copy for registration (if this is not done digitally), and whereby each party acknowledges receipt of one original copy.

The signature signifies that both parties have read and approved all pages of this document and have initialled it.

This agreement may be signed by hand or electronically. The parties acknowledge the validity of the signing of this agreement with an electronic signature by means of generally accepted and available software and/or through the exchange of scanned or PDF signatures. Each party shall have the right to use the electronically signed version of this agreement as proof of the agreement's implementation by all parties

Your data will be included in the Kotweb database, unless you object, and will only be used for managing contract files. In accordance with the legislation on the protection of personal data, you can have access to the data and, if necessary, correct them. Please send your request to the Kotweb secretary's office, info@studentkotweb.be.

TENANT'S SIGNATURE

LANDLORD'S SIGNATURE

Sample