

# HUUROVEREENKOMST

## COMFORTKAMER/STUDIO

### ACADEMIEJAAR 2024-2025

Deze huurovereenkomst werd conform het Vlaams Woninghuurdecreet opgemaakt. Wijzigingen/schrappingen/toevoegingen aan de contractuele bepalingen die strijdig zijn met het Vlaams Woninghuurdecreet zijn niet toegelaten.

Tussen de ondergetekende partijen:

ENERZIJDS  
VAARTKOM #94 NV  
KEIZERSHOEK 350A  
2550 KONTICH  
RPR Antwerpen BE 0841 437 485  
telefoon 016/22 15 71 / e-mailadres: info@vaartstraat94.be  
verder genoemd de VERHUURDER  
hier vertegenwoordigd door Ingrid Haenen, gedelegeerd bestuurder

en ANDERZIJDS

naam en eerste twee voornamen: .....

student of onderzoeker aan minstens één van de volgende instellingen:

KU Leuven

UCLeuvenLimburg

LUCA school of arts

studentennummer: .....

personeelsnummer: .....

en studierend of werkend op een campus in de Stad Leuven

student ingeschreven aan een universiteit of hogeschool ..... met studentennummer:.....

met als hoofdverblijf (anders dan het gehuurde goed):

..... rijksregisternummer: .....

..... datum en plaats geboorte: ...../...../....., .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

verder genoemd de HUURDER

wordt overeengekomen wat volgt:

#### Art. 1. VOORWERP EN BESTEMMING

De verhuurder geeft de studentenkamer/studio met kamernummer ..... in huur (hierna 'het gehuurde goed'), bestemd voor bewoning door 1 persoon, gelegen te 3000 Leuven, Vaartstraat 94 voor de huurperiode vermeld in artikel 3.

Het gehuurde goed kan enkel worden gebruikt als "studieverblijf":

De huurder-student dient gedurende de betreffende huurperiode voor minstens 27 studiepunten<sup>1</sup> ingeschreven te zijn bij één van de supra vermelde instellingen.

De huurder-onderzoeker moet kunnen aantonen dat hij (tijdelijk) personeelslid is van één van de supra vermelde instellingen. De huurder dient van deze hoedanigheid het bewijs te leveren, ten laatste binnen één maand na de start van de huurtermijn.

In geen enkel geval is het aan de huurder toegestaan de bestemming van het goed te wijzigen.

Het is de huurder niet toegestaan "hoofdverblijf" te nemen in het gehuurde goed.

#### Art. 2. BESCHRIJVING

In het gehuurde goed bevindt zich standaard een bed, een matras, een matrasbeschermer, een kleerkast, een bureau, een ladenblok, een boekenrek, een zetel, een stoel, een kapstok, gordijnen en een internetaansluiting en bijkomend in de studio: koelkast en combi-oven. Verdere beschrijving van het gehuurde goed zal in een bijhorende inventaris worden voorzien. De volledige inventaris maakt deel uit van de plaatsbeschrijving die door beide partijen dient te worden ondertekend overeenkomstig artikel 9 van deze overeenkomst.

In het gebouw waarvan het gehuurde goed deel uitmaakt, bevinden zich kook- en eetgelegenheden in een gemeenschappelijke keuken, fietsenbergsplaats en een centrale ontmoetingsplaats. Het gebouw beschikt over centrale verwarming. Schoonmaak van de gemeenschappelijke delen is voorzien.

<sup>1</sup> Hiervan kan worden afgeweken wanneer de huurder een 'student in zijn diplomajaar' en/of 'student met functiebeperking' is.

### **Art. 3. HUURPERIODE**

Het gehuurde goed wordt verhuurd voor de periode van een academiejaar. De standaard huurperiode is 12 maanden. De huurperiode neemt aanvang op 16 september 2024 en eindigt op 15 september 2025. Een huurmaand begint op de 16<sup>de</sup> van een kalendermaand. De huurder mag ononderbroken beschikken over het goed gedurende de duur van de huurperiode.

### **Art. 4. HUURPRIJS EN KOSTEN**

De huurprijs bedraagt € ..... ,- per maand, waarvan € 16,- voor de huur van de meubels, € 72,5 kostenforfait en belasting tweede verblijf (kottaks).

In deze huurprijs is NIET inbegrepen:

- € 55 voorschot per maand voor water, elektriciteit, verwarming en internet  
Het verschil tussen de werkelijke kosten en de reeds betaalde voorschotten wordt op het einde van de huur in een afzonderlijke rekening opgegeven. De verhuurder bezorgt de eindafrekening (aan het geldende laagspanningstarief) uiterlijk drie maanden na het einde van de huurperiode.

### **Art. 5. BETALING**

Er worden 12 huurschijven van € .....,- aangerekend. De betaling ervan gebeurt vooraf: de eerste huurschijf wordt ten laatste betaald op 15 september. De volgende betalingen gebeuren steeds ten laatste op 15 oktober, 15 november, 15 december, 15 januari, 15 februari, 15 maart, 15 april, 15 mei, 15 juni, 15 juli en 15 augustus. De betaling gebeurt **via domiciliëring**. De huurder ondertekent hiertoe het SEPA domiciliëringsmandaat in bijlage. Bij herhaaldelijk geweigerde of onbetaalde invordering zal een administratiekost van 20 € aangerekend worden.

### **Art. 6. WAARBORG**

De huurder wordt slechts tot het effectieve gebruik van het gehuurde goed toegelaten na het geven van volgende waarborg. De huurwaarborg bedraagt de prijs van 2 maanden huur, zijnde € .....  
De huurder zal de waarborg deponeren bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam. Een bewijs hiervan zal door de huurder worden overhandigd aan de verhuurder voor de aanvangsdatum van de huurperiode. De waarborg kan slechts worden vrijgemaakt op het einde van de overeenkomst mits schriftelijk akkoord van huurder en verhuurder.

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 zijn huurverplichtingen niet is nagekomen. Terugbetaling dan wel vrijgave zal gebeuren binnen een redelijke termijn na het beëindigen van de huurovereenkomst nadat de eindafrekening bezorgd werd conform artikel 4. De terugbetaling of vrijgave van de waarborgsom of het saldo ervan zal gebeuren door middel van storting op de door de huurder aangegeven rekening bij de eindplaatsbeschrijving maximaal 3 maanden na het beëindigen van de huurovereenkomst.

Wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten tussen dezelfde partijen, wordt de waarborgsom overgedragen. De huurwaarborg bedraagt dan de prijs van 2 maanden huur zoals opgenomen in de 1<sup>e</sup> huurovereenkomst.

### **Art. 7. BELASTING TWEDE VERBLIJVEN**

De gemeentebelasting op tweede verblijven wordt niet aangerekend aan de huurder die een bewijs kan voorleggen van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs gedurende het academiejaar waarin 1 januari van het aanslagjaar valt. In dit geval is de belasting op tweede verblijven inbegrepen in de huurprijs of het kostenforfait. Wanneer de huurder dit bewijs niet kan voorleggen, wordt de belasting op tweede verblijven (€ 1 500 AJ 2023) doorgerekend aan de huurder.

### **Art. 8. VERZEKERING**

De verhuurder staat in voor de brandverzekering zowel voor het gebouw als de inhoud ervan, dit zowel voor de eigendom van de verhuurder als van de huurder. De goederen eigendom van de huurder worden tegen brand verzekerd tot een waarde van maximum 2.643,00 EUR aan ABEX (ABEX 648= januari 2007) voor zover de persoonlijke goederen van de huurder niet verzekerd zijn via een andere polis.

De huurder is vrijgesteld van het onderschrijven van een verzekering "huurderaansprakelijkheid". De brandverzekering van de verhuurder heeft in dit opzicht afstand gedaan van zijn verhaalsrecht. Bij wijze van wederkerigheid verklaart de huurder afstand te doen van alle verhaal tegen de verhuurder op grond van art. 1386 en 1721 B.W. voor zover de waarde van zijn persoonlijke goederen de waarde van 2.643,00 EUR overtreft. Hij gaat de verbintenis aan de brandverzekeraar van zijn private goederen in kennis te stellen van de inhoud van dit artikel.

De verhuurder staat niet in voor de diefstalverzekering.

### **Art. 9. PLAATSBSCHRIJVING**

Voorafgaandelijk aan het effectief gebruik (sleuteloverdracht) van het gehuurde goed en wanneer tijdens de huurperiode in het gehuurde goed belangrijke wijzigingen zijn aangebracht, hebben beide partijen de plicht een omstandige en tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te maken. Bij gebrek aan een beginplaatsbeschrijving wordt geacht dat de huurder het goed heeft ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat, behoudens wanneer het nodige tegenbewijs wordt geleverd. Hetzelfde geldt wanneer er geen eindplaatsbeschrijving werd opgesteld door de verhuurder en de huurder voor de einddatum van het contract.

De plaatsbeschrijving wordt na ondertekening door de contracterende partijen gehecht aan deze overeenkomst en samen met deze overeenkomst geregistreerd.

De verhuurder heeft het recht de terugbetaling of vrijgave van de waarborg afhankelijk te maken van het opstellen van de eindplaatsbeschrijving in aanwezigheid van de huurder of zijn vertegenwoordiger.

#### **Art. 10. HET EINDE VAN DE OVEREENKOMST**

De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder opzegging. Stilzwijgende wederinhuring kan niet worden ingeroepen. Behoudens een andere schriftelijke regeling moet de huurder het gehuurde goed op dat ogenblik volledig ontruimen. Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten met dezelfde student, komen beide partijen onderling overeen in welke mate de kamer moet worden ontruimd. De sleutels dienen door de huurder tegen ontvangstbewijs persoonlijk terugbezorgd te worden aan de verhuurder bij het einde van de eerste huurperiode tenzij anders overeengekomen.

#### **Art. 11. REGELING DERDE EXAMENPERIODE EN VAKANTIE**

In geval van een huurtermijn van korter dan 12 maanden, kan de huurder, mits toestemming van de verhuurder, de huurtermijn verlengen, uiterlijk tot 15 september van het lopende academiejaar. De maandelijkse huurprijs bedraagt dan de huurprijs zoals vermeld in artikel 4.

#### **Art. 12. ONDERVERHUREN EN HUUROVERDRACHT**

Onderverhuring en huuroverdracht zijn verboden behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder. De verhuurder stemt er wel in toe dat de huurder het gehuurde goed onderverhuurt aan een student/onderzoeker wanneer de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen. De huurder moet de adres- en contactgegevens van de onderhuurder aan de verhuurder bezorgen voor de start van de onderverhuring. Te allen tijde blijft de hoofdhuurder aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen jegens de verhuurder.

#### **Art. 13. VOORTIJDIGE BEËINDIGING**

- a. De huurder kan deze overeenkomst voortijdig beëindigen
- voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst via schriftelijke opzegging. De beëindiging van de huurovereenkomst is kosteloos wanneer de huurder de huurovereenkomst tot 3 maanden vóór de inwerkingtreding ervan beëindigt. De huurder is een opzeggingsvergoeding van 2 maanden huur verschuldigd wanneer de huurovereenkomst minder dan 3 maanden voor de inwerkingtreding ervan beëindigd wordt.
  - door het geven van een opzegging van 2 maanden:
    - bij de officiële stopzetting van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling
    - bij overlijden van één van de ouders of een ander persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstukDe opzegging moet in beide gevallen schriftelijk worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken. De opzeggingstermijn neemt een aanvang op de eerste dag van de maand volgend op de verzending van deze brief.
  - de huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.
- b. De verhuurder heeft het recht om de ontbinding van deze overeenkomst te vorderen indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt zoals herhaalde inbreuken tegen het huisreglement, waardoor het rustig en onverstoorde genot van de andere huurders of de netheid en orde of de goede werking van de residentie in het gedrang komt.

De opzegging moet in alle gevallen per aangetekende brief worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken.

#### **Art. 14. ONDERHOUD - HERSTELLINGEN - SCHADE**

Het technisch onderhoud overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de herstellingen zijn ten laste van de verhuurder. De huurder zal de verhuurder zo snel mogelijk schriftelijk in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect, die een herstelling noodzakelijk maakt. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren. De verhuurder moet het bewijs kunnen voorleggen van het regelmatig onderhoud door bevoegde personen van alle verwarmingstoestellen en schoorstenen. De verhuurder is verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst. De huurder neemt mede alle voorzorgen om vorstschade te vermijden. De huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij de toegang tot het gehuurde goed verleende. 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. De verhuurder mag, tenzij het gaat om dringende herstellingen in geval van overmacht, geen verbouwwerken of wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de huurder en in geen enkel geval tijdens de blok- en examenperiode. De aangevraagde verbouwwerk- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden. De huurder mag geen wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

In afwijking van wat voorafgaat, zal de verhuurder het recht hebben werken uit te voeren in het gehuurde goed tijdens de lesvrije week in januari/februari en van 1 juli tot 15 september. De verhuurder zal de huurder tijdig verwittigen van de uit te voeren werken. Indien de werken meer dan 3 dagen in beslag nemen, zal de verhuurder op verzoek van de huurder tijdens de uitvoering van de werken een gelijkaardige kamer ter beschikking stellen van de huurder.

#### **Art. 15. RUSTIG GENOT**

Het is niet toegelaten dieren in het gehuurde goed te houden of te laten vertoeven tenzij met schriftelijk akkoord van de verhuurder. 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. De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van de kamer te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot het gehuurde goed in geval van overmacht, wanneer de verhuurder over ernstige aanwijzingen beschikt dat de huurder het huisreglement schendt of mits toestemming van de huurder. Na voorafgaandelijke schriftelijke (e-mail) verwittiging heeft de verhuurder het recht de kamer te inspecteren met het oog op de naleving van het huisreglement.

**Art. 16. COMFORT – VEILIGHEID – EPC**

Het gehuurde goed moet in overeenstemming zijn met de geldende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (Vlaamse Wooncode). Het gehuurde goed moet conform deze normen verlicht, verlucht en tegen geluid geïsoleerd zijn. De verhuurder waarborgt een temperatuur van 20 °C tussen 7 en 24 uur, en 15 °C 's nachts.

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 als bijlage ontvangen te hebben. De voorschriften maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

De huurder heeft kennis genomen van het EnergiePrestatieCertificaat.

**Art. 17. BEMIDDELING HUISVESTINGSDIENST**

Beide partijen verbinden er zich toe elk geschil over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van deze overeenkomst, vooraleer het bij de vrederechter van Leuven aanhangig te maken, aan de Huisvestingsdienst van de KU Leuven voor te leggen zodat deze in de mogelijkheid is een verzoeningsvoorstel te doen. Het initiatief tot eventuele gerechtelijke stappen, ligt bij de partijen zelf. De Huisvestingsdienst van de KU Leuven bemiddelt enkel in huurgeschillen met huurders die student te Leuven zijn.

**Art. 18. VULGARISERENDE TOELICHTING**

De Vlaamse Regering heeft een vulgariserende toelichting opgesteld waarin de rechten en plichten van huurder en verhuurder uitgebreid worden becommentarieerd. Deze vulgariserende toelichting kan onder de vorm van een brochure “Het Vlaams Woninghuurdecreet voor studentenhuisvesting” geraadpleegd worden op de website van de Vlaamse overheid <https://www.woninghuur.vlaanderen/inhoud-huurovereenkomst>.

**Art. 19. REGISTRATIE**

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

**Art. 20. SLOTBEPALINGEN**

Deze huurovereenkomst wordt aangevuld met een huisreglement. De huurder dient zich naar de bepalingen ervan te gedragen, op voorwaarde dat de huurder er kennis heeft van kunnen nemen vóór de ondertekening van de huurovereenkomst. Dit reglement dient ondertekend te worden door beide partijen en gehecht te worden aan alle exemplaren van de huurovereenkomst. Een kopie ervan wordt bezorgd aan de dienst Exploitatie Niet-gesubsidieerde Residenties Algemeen Beheer van de KU Leuven en aan de Huisvestingsdienst van de KU Leuven. De inhoud ervan mag in geen geval strijdig zijn met, of afbreuk doen aan de bepalingen vervat in de huurovereenkomst.

Opgemaakt te Leuven op ..... in twee originelen waarvan elk exemplaar apart gehandtekend wordt en waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben. Deze huurovereenkomst bestaat uit vier bladzijden waarvan de drie eerste geparafeerd worden door beide partijen.

Een kopie van deze huurovereenkomst bezorgt de huurder aan de studentenadministratie van zijn onderwijsinstelling. Een kopie van deze huurovereenkomst bezorgt de verhuurder aan het registratiekantoor.

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.

Bijlagen:

- 1. SEPA domiciliëringsmandaat
- 2. Brandvoorschriften
- 3. Huisreglement

**DE HUURDER,**

Voor **DE VERHUURDER,**

..... (handtekening)

Ingrid Haenen  
Bestuurder Vaartkom 94 NV

**DE MEDE HUURDER** (ouder van de HUURDER), hoofdelijk gehouden voor alle verbintenissen uit onderhavige overeenkomst

Gegevens MEDE HUURDER:

Naam: .....

Tel: .....

E-mail: .....

..... (handtekening)