Kotweb

OVEREENKOMST ONDERVERHUUR VAN EEN STUDENTENVERBLIJF
ACADEMIEJAAR 2024 2025

Tussen de ondergetekende partijen:
ENERZIJDS

Naam: Voornaam:
Rijksregisternummer of geboortedatum en -plaats:
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 HOOFDHUURDER

en ANDERZIJDS

Naam: Voornaam:
Rijksregisternummer of geboortedatum en -plaats:
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 ONDERHUURDER

wordt overeengekomen wat volgt:

De hoofdhuurder verklaart de toestemming te hebben om diens studentenverblijf onder te verhuren en de hoofdhuurder van de onderverhuur op de hoogte te hebben gebracht.

Artikel 1: Identificatie van de huur

§1. De hoofdhuurder verhuurt een studentenverblijf gelegen te
Straat: Nummer: Kamernummer:
Postcode: Gemeente:
Beschrijving:
❑ kamer ❑ studio ❑ appartement
❑ straatkant ❑ niet aan straatkant
Verdieping:
Bestemd voor maximale bewoning door personen.

§2. De onderhuurder verklaart de accommodatie te gebruiken als studieverblijf en het hoofdverblijf er niet te hebben De onderhuurder verklaart op eer student te zijn.

Artikel 2: Standaardbeschrijving

Kamer eigenschappen ❑ bemeubeld ❑ toegankelijk voor rolstoelgebruikers

❑ geschikt voor allergiepatiënten

In het gehuurde goed is voorzien:

Meubilair	❑ bed	❑ matras	❑ matrasbeschermer	❑ kussen
	❑ bureau	❑ kledingkast	❑ boekenplank/rek	
	❑ stoel	❑ tafel	❑ 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

De huurperiode gaat in op en eindigt op
De hoofdhuurder is verplicht de onderhuurder het rustig genot van het gehuurde goed ononderbroken te geven zolang de huur duurt.

Artikel 4: Huur en extra kosten

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

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. Indien de huurperiode ook uit weken bestaat, wordt deze prijs gedeeld door vier om het bedrag per week te kennen

Boven op de huurprijs moet er een maandelijkse vaste kost van € betaald worden voor energie, water, verwarming en internet.

Artikel 5: Betalingswijze

§1. Maandelijks wordt € betaald tegen ontvangstbewijs of door overschrijving op rekeningnummer met vermelding van op naam van de hoofdhuurder.

§2. De betaling moet uiterlijk binnen de vijf dagen na de aanvang van de huurmaand gebeuren.

Artikel 6: Huurwaarborg

§1. De huurwaarborg bedraagt één maand huur, zijnde €
De onderhuurder betaalt deze aan de hoofdhuurder door overschrijving op het in artikel 5 vermelde rekeningnummer.

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

§3. De onderhuurder kan de waarborgsom niet beschouwen als betaling van huur. De hoofdhuurder mag de waarborgsom, of een deel daarvan, slechts inhouden als die kan aantonen dat de onderhuurder of derden aan wie de

onderhuurder toegang heeft verleend, het gehuurde goed hebben beschadigd of als de onderhuurder de huurverplichtingen ten aanzien van de gehuurde accommodatie niet is nagekomen. De onderhuurder kan niet aansprakelijk worden gesteld voor schade veroorzaakt door normaal gebruik, slijtage of ouderdom van de onderhuurder.

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

Artikel 7: Brandverzekering

§1. De hoofdhuurder verbindt er zich toe om de aansprakelijkheid van de onderhuurder voor brand en aanverwante gevaren, elektriciteits- en waterschade te dekken via

❏ De huurdersaansprakelijkheidsverzekering die in het oorspronkelijk contract van de hoofdhuurder werd opgenomen waardoor ook de aansprakelijkheid van de onderhuurder tegenover de hoofdhuurder en tegenover derden gedekt is.
(de hoofdhuurder moeten nagaan of deze dekking ook effectief in de polis van de verhuurder voorzien is)
❏ De individuele polis van de hoofdhuurder waarin de aansprakelijkheid van de onderhuurder tegenover de hoofdhuurder en derden gedekt is.

§2. De onderhuurder zorgt zelf voor de verzekering van diens persoonlijke inboedel. Dit kan mogelijk gebeuren via de uitbreiding van een bestaande brandpolis van de ouders. Indien de hoofdhuurder 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 hoofdhuurder.

Artikel 8: Plaatsbeschrijving

§1. Beide partijen hebben de plicht 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 onderhuurder effectief gebruikmaakt van het gehuurde goed. Dit moet eveneens gebeuren telkens er tijdens de onderhuurperiode grote wijzigingen worden aangebracht.

§2. In de plaatsbeschrijving leggen beide partijen het aanwezige meubilair en de bestaande schade en gebreken vast.

§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 onderhuurder moet het goed teruggeven in de staat waarin die het volgens de oorspronkelijke inventaris heeft ontvangen. De onderhuurder 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 onderhuurder 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. Deze onderhuurovereenkomst 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 onderhuurder op dat moment het studentenverblijf volledig ontruimen en poetsen, en de sleutels persoonlijk aan de hoofdhuurder teruggeven in ruil voor een gedateerd ontvangstbewijs. Indien de partijen geen schikkingen treffen om de sleutels persoonlijk te overhandigen, zal de onderhuurder 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. In elk geval dienen de sleutels terugbezorgd te worden bij het einde van de eerste huurperiode. Indien de partijen geen schikkingen treffen om de sleutels persoonlijk te overhandigen, zal de onderhuurder de sleutels aangetekend terugsturen.

Artikel 10: Voortijdige beëindiging

§1. De huurovereenkomst kan door de onderhuurder 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 onderhuurder de huurovereenkomst opzegt minder dan drie maanden voordat deze in werking treedt, moet die aan de hoofdhuurder een opzeggingsvergoeding betalen die gelijk is aan twee maanden huur.

§2. De onderhuurder 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 onderhuurder, op vertoon van een bewijsstuk.

De opzeggingstermijn bedraagt 2 maanden. Deze neemt een aanvang op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging gedaan werd. De opzegging moet in alle gevallen per aangetekend schrijven worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken.

§3. Indien zich tijdens de opzegtermijn een nieuwe onderhuurder aanbiedt voor het studentenverblijf die door beide partijen kan worden aanvaard, wordt de bestaande onderhuurovereenkomst ontbonden op het ogenblik dat de nieuwe onderhuurovereenkomst in werking treedt en wordt de te betalen opzegvergoeding in verhouding verrekend.

§4. De onderhuurovereenkomst wordt ontbonden door het overlijden van de onderhuurder.

Artikel 11: Onderhoud en herstellingen

§1. Het technisch onderhoud en herstellingen zijn de verantwoordelijkheid van de hoofdhuurder en dit in overeenstemming met de relevante wettelijke bepalingen.
De hoofdhuurder is tevens verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst.

§2. De onderhuurder zal de hoofdhuurder zo snel mogelijk schriftelijk op de hoogte brengen van iedere vernietiging, beschadiging of gebrek waarvoor herstelling vereist is. De hoofdhuurder verbindt er zich toe om op diens beurt diens verhuurder te informeren over de situatie zodat deze alle wettelijke herstellingen kan uitoefenen waarvoor die verantwoordelijk is. De hoofdhuurder moet aan de onderhuurder het bewijs kunnen voorleggen van het regelmatig onderhoud door bevoegde personen van alle verwarmingstoestellen en schoorstenen.

§3. De onderhuurder is verantwoordelijk voor de schade of het waardeverlies veroorzaakt door de onderhuurder zelf of door derden aan wie de onderhuurder de toegang tot het studentenverblijf verleent. De onderhuurder zal tevens alle voorzorgsmaatregelen nemen om vorstschade in het studentenverblijf te voorkomen.

§4. De onderhuurder wordt samen met de andere huurders geacht hoofdelijk aansprakelijk te zijn voor niet-toerekenbare schade toegebracht aan de gemeenschappelijke ruimtes, goederen en aan de veiligheidsinstallaties, voor zover deze geen betrekking heeft op herstellingen die onder de verantwoordelijkheid van de hoofdhuurder vallen, normaal gebruik, onderhoud of slijtage.

Artikel 12: Veiligheidsvoorschriften en EPC

§1. De hoofdhuurder verklaart alle maatregelen te hebben genomen om brand te voorkomen en te bestrijden, zoals opgenomen in Titel 6 – Hoofdstuk 3 van de de Politiecodex Antwerpen.

§2. De hoofdhuurder verbindt er zich toe om alle gebruikershandleidingen en veiligheidsvoorschriften die van toepassing zijn op elektrische installaties en apparaten beschikbaar te stellen aan de onderhuurder.

§3. De hoofdhuurder verbindt zich ertoe de brandveiligheidsvoorschriften van de woning aan de onderhuurder te overhandigen en deze op zichtbare plaatsen in het gehuurde goed uit te hangen. De onderhuurder verklaart een kopie van deze voorschriften te hebben ontvangen. De voorschriften maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

§4. De onderhuurder heeft kennis genomen van het Energieprestatiecertificaat (EPC).

Artikel 13: Rustig genot

§1. De hoofdhuurder verbindt zich ertoe aan de onderhuurder het rustig genot van het studentenverblijf te verzekeren. De hoofdhuurder heeft alleen toegang tot het gehuurde goed in geval van overmacht of met schriftelijke toestemming van de onderhuurder.

§2. Het is verboden om dieren in het gehuurde goed te houden of te laten vertoeven, behalve met de schriftelijke toestemming van de hoofdhuurder.

§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 buren kan verstoren.

Artikel 14: Comfortverplichtingen

§1. Het studentenverblijf moet voldoen aan de geldende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor studentenhuisvesting.

§2. Het studentenverblijf moet voorzien zijn van voldoende verlichting, ventilatie en geluidsisolatie.

§3. Indien er een centrale verwarming is, garandeert de hoofdhuurder 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 hoofdhuurder de mogelijkheid om een minimumtemperatuur tot 20°C te verkrijgen. Verwarmingstoestellen die verbrand gas niet naar buiten verdrijven, zijn verboden.

Artikel 15: Bemiddeling

Beide partijen verbinden zich ertoe elk geschil over de interpretatie, de uitvoering of de opzegging van deze onderhuurovereenkomst aan de huisvestingsdienst van hun onderwijsinstelling voor te leggen, vooraleer het bij de rechtbank aanhangig te maken. Het initiatief tot verdere, desgevallend gerechtelijke stappen, ligt bij de partijen zelf.

Artikel 16: Slotbepalingen

§1. Deze huurovereenkomst kan aangevuld worden met een huishoudelijk reglement. In dat geval dient de onderhuurder zich naar de bepalingen ervan te gedragen, op voorwaarde dat de onderhuurder er kennis van heeft kunnen nemen vóór de ondertekening van de onderhuurovereenkomst.

§2. Dit huishoudelijk reglement en/of voorschriften dienen ondertekend te worden door beide partijen en gehecht te worden aan alle exemplaren van de onderhuurovereenkomst.
De inhoud ervan mag in geen geval strijdig zijn met, of afbreuk doen aan de bepalingen vervat in de onderhuurovereenkomst.

§3. Conform artikel 8 van het Vlaams woninghuurdecreet wordt verwezen naar de uitleg van de Vlaamse Regering die zowel de hoofdhuurder, de onderhuurder als de verhuurder informeert over belangrijke aspecten van het woninghuurrecht. Deze toelichting is te vinden op https://www.vlaanderen.be/studentenhuurovereenkomsten

Opgemaakt te op in evenveel exemplaren als er partijen zijn en waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben.

Deze overeenkomst kan fysiek of digitaal getekend 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.

De ondertekening houdt in dat beide partijen alle bladzijden van dit document gelezen en goedgekeurd hebben en geparafeerd hebben.

HANDTEKENING ONDERHUURDER HANDTEKENING HOOFDHUURDER