

# STUDENTENHUUROVEREENKOMST

## Tussen de partijen:

1. Dhr. , geboren te op , en/of mevr. , geboren te op , wonende te ,

Hierna genoemd: “de verhuurder/eigenaar”

De verhuurder/eigenaar, hier vertegenwoordigd door:

Dhr. Patrik Martin (bestuurder/zaakvoerder)

AMP Vastgoed / rentmeester

Duwijckstraat 17 – 2500 Lier

Ondernemingsnummer: BE 0812 213 959

Erkend makelaar/rentmeester: BIV 512 122

[patrik@amprentmeester.be](mailto:patrik@amprentmeester.be)

+32 (0) 465.00.40.45

Contactpersoon technische ondersteuning gebouwen:

Dhr. Cédric Janssens

[cedric@kwalis.be](mailto:cedric@kwalis.be)

+32 (0) 492.11.30.11

## En

2. Dhr. en/of mevr.

Adres

geboren te x op x

RR Nr.

student aan x

Hierna genoemd: “de huurder” of “de student”

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

**Wordt het volgende overeengekomen:**

---

## ARTIKEL 1. PARTIJEN

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

- De verhuurder is degene, private persoon of vennootschap, die het goed verhuurt.
- De huurder is degene, private persoon die het goed huurt voor zichzelf in zijn hoedanigheid van student of voor een student in het kader van de voltooiing van zijn studies.  
In het kader van huidige overeenkomst zullen de termen “huurder” of “student” willekeurig worden gebruikt.

### Nadere contactgegevens huurder/student:

Tel:

Email:

### Nadere contactgegevens ouders/voogd:

Mevr.

Tel:

Email:

Rekeningnummer waarop huurwaarborg/sleutelwaarborg mogen teruggestort worden is:  
X (Bank) op naam van x.

---

## ARTIKEL 2. VERHUURD ONROEREND/ROEREND GOED

### Omschrijving van het goed:

Aard: Studentenkamer met **sanitair/terras**

Adres:

Kamernummer:

Beschrijving van het verhuurd goed (aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn):

#### Kamer:

x Bed	x Koelkast
x Boekenrek	x Microgolfoven
x Bureau	x Toilet
x Bureaustoel	o Tv-aansluiting
x Douche	x Warm / koud water
o Keuken	x Wifi-verbinding
x Kleerkast	o Andere: .....

#### Gemeenschappelijk:

o Afvalcontainer	x Keuken
o Berging	o Toilet
o Douche	o Andere: .....

met collectieve tellerswater, gas en elektriciteit.

Syndicus: Telesto

Adres: Oudestraat 147/2 – 3190 Boortmeerbeek

E-mail: [info@vastgoedtelesto.be](mailto:info@vastgoedtelesto.be)

hierna “het goed” of de “studentenwoning”.

---

### ARTIKEL 3. DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST

Door deze overeenkomst verhuurt de verhuurder de studentenwoning aan de huurder, die dit aanvaardt. De huidige overeenkomst wil de rechten en verplichtingen bepalen van de partijen, die het ondertekenen.

De huurder verklaart het gehuurde goed te bestemmen tot persoonlijk studieverblijf zonder enig recht op bestemmingswijziging en geen domicilie in het gehuurde goed te hebben of te nemen.

Als student wordt beschouwd: iedere persoon die is ingeschreven bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt.

De student dient ten alle tijde een officieel bewijs van inschrijving aan een betreffende universiteit/hogeschool over te maken aan de verhuurder. En dit vóór datum van **31/11/2024**.

---

### ARTIKEL 4. LOOPTIJD

#### 4.1 Looptijd

De huur wordt afgesloten voor de duur van 12 maanden, aanvang nemend op 15/09/2024 om te eindigen op 14/09/2025.

De huurder zal echter 1 week, voor het van rechtswege beëindigen van de bepaalde periode, de entiteit dienen te verlaten zijnde op 07/09/2025. Echter zal er geen terugbetaling en/of terugvordering kunnen geëist worden door de huurder.

#### 4.2 Opzeg

De huurovereenkomst is gesloten voor bepaalde duur, deze neemt dus van rechtswege een einde wanneer de bepaalde periode verstreken is, zonder dat een opzegging vereist is. Met inachtneming van de vermelding onder 4.1. vermelde vertrekperiode.

**DE HUURDER** kan de huurovereenkomst vervroegd beëindigen :

- voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Er is geen opzeggingsvergoeding verschuldigd indien hij beëindigt ten laatste drie maanden voor de inwerkingtreding en bij beëindiging van minder dan drie maanden, is er een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd;
- bij de beëindiging van zijn studies. De student moet een bewijs voorleggen van effectieve uitschrijving uitgaande van de onderwijsinstelling. De huurder dient een opzeggingstermijn van twee maanden in acht te nemen. In deze omstandigheden is de huurder geen opzeggingsvergoeding verschuldigd;
- bij het overlijden van één van de ouders of van een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de student. Hiervan dient een bewijsstuk te worden bezorgd aan de verhuurder. De huurder dient een opzeggingstermijn van twee maanden in acht te nemen. In deze omstandigheden is de huurder geen opzeggingsvergoeding verschuldigd;

De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

#### 4.3 Verlenging

De huurovereenkomst kan niet stilzwijgend worden verlengd. De partijen die na afloop van de huurovereenkomst de huur willen verderzetten, kunnen dit enkel door een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten.

---

## ARTIKEL 5. HUURPRIJS

Basishuurprijs: € 700 per maand.

De huurprijs omvat een vergoeding voor het gebruik van het gehuurde goed uitgezonderd het verbruik van energie, water, telecommunicatie, belasting op tweede verblijven (kottaks), kosten plaatsbeschrijving.

Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1 % per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie en inningskosten.

De huurgelden dienen gestort te worden op naam van AMP BV op derdenrekeningnummer **BE68 3751 1377 6534** met vermelding: **Gebouw/24-25/HUUR/0000** De betaling dient toe te komen bij de rentmeester ten laatste op de 10<sup>de</sup> van maand. Om deze betaling correct en tijdig te laten verlopen dient de huurder bij zijn bank een permanente opdracht in te stellen voor de maandelijkse betaling van de huur en kosten ten bedrage van € 805 en dit voor de volledige looptijd van deze overeenkomst.

### *Herziening van de huurprijs*

Overeenkomstig artikel 61, § 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 mag de basishuurprijs van een woning die het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder niet hoger zijn dan de bij de initiële huurovereenkomst bepaalde huurprijs. De huurprijs kan proportioneel worden aangepast overeenkomstig artikel 34, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste 20% of ten gevolge van werkzaamheden in het gehuurde goed met ten minste 10% is gestegen.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die opeisbaar is krachtens de initiële huurovereenkomst, proportioneel aangepast overeenkomstig artikel 34, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 63, § 1 al. 1. van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

---

## ARTIKEL 6. HUURWAARBORG

De huurder moet een waarborg stellen van 2 maanden huur, zijnde € 1400 . Waarvan € 50 per ontvangen sleutel mee voorzien is. De waarborg dient overgemaakt te worden op naam van AMP BV op derdenrekeningnummer **BE68 3751 1377 6534** met vermelding: **Gebouw/24-25/HWB/0000** Deze dient gestort te worden voor **15/12/2023**.

Deze waarborg dient tot zekerheid dat de huurder de verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven na voorlegging van een akkoord tussen huurder en verhuurder, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen of van een kopie van een rechterlijke uitvoerbare beslissing. Indien de waarborg bestaat uit een geldsom dient deze worden teruggestort aan de huurder/student binnen de drie maanden nadat de huurder het pand heeft verlaten.

---

## ARTIKEL 7. STAAT VAN HET GOED – PLAATSBESCHRIJVING

De huurder verklaart het goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten van conformiteit, zoals vooropgesteld in art. 1.3, § 1, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen.

- Intredende plaatsbeschrijving:

Conform artikel 56 en 9, § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt voor gezamenlijke rekening tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning.

Zij duiden daartoe Mevr. Mariën Ginda (AMP BV), Duwijckstraat 17 te 2500 Lier (gsm: 0465/00.40.44 – e-mail: [ginda@ampvastgoed.be](mailto:ginda@ampvastgoed.be)) aan als deskundige voor deze opdracht. Bij deze heeft de deskundige de volmacht om de uitgevoerde plaatsbeschrijving te ondertekenen. Echter zullen partijen het opgemaakte verslag ter inzage ontvangen vooral deze definitief ondertekend wordt.

De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie.

- Uittredende plaatsbeschrijving:

Volgens de bepalingen van artikel 56 en 39, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 behouden de partijen zich het recht voor om de opmaak van een omstandige uittredende plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening te verzoeken op het einde van de huur en ten laatste op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de woning.

Zij duiden daartoe Mevr. Mariën Ginda (AMP BV), Duwijckstraat 17 te 2500 Lier (gsm: 0465/00.40.44 – e-mail: [ginda@ampvastgoed.be](mailto:ginda@ampvastgoed.be)) aan als deskundige voor deze opdracht.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

De kosten verbonden aan de opmaak van deze plaatsbeschrijving (lees artikel 9) dienen gestort te worden aan AMP BV op rekeningnummer [BE90 3630 5401 8532 met vermelding: Gebouw/PB/0000](#)

---

## **ARTIKEL 8. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder. Het onderhoud van de technische installaties (verwarming, elektrische installatie, boiler...) is ten laste van de verhuurder.

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.

Als die herstellingen langer dan dertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

Aangezien alle kosten bij bevriezing ten laste van de huurder vallen wordt er aangeraden de thermostaat van de verwarming niet geheel uit te zetten bij vriesweer, alsook om de ramen gesloten te houden bij afwezigheid. Gewoon onderhoud en herstellingen alsook het vervangen van lampen zijn te laste van de huurder, dit in overeenstemming met de wettelijke bepalingen. Via volgende link kan inzage bekomen worden betreffende deze bepalingen. [Het Vlaams Woninghuurdecreet \(vlaanderen.be\)](#)

De huurder moet overgaan tot huurherstellingen of herstellingen van klein onderhoud, hieronder wordt verstaan de onbelangrijke herstellingen te wijten aan het normaal gebruik van de plaats door de huurder met uitzondering van de toevallige huurherstellingen te wijten aan ouderdom of overmacht die ten laste blijven van de verhuurder.

De huurder gebruikt het pand als een goede huisvader en gedraagt zich op redelijke en vooruitziende wijze. Overeenkomstig artikel 58 en 28, § 2, informeert hij onmiddellijk de verhuurder over herstellingen die nodig zijn

en die ten laste vallen van deze laatste. Indien hij zijn meldingsplicht niet is nagekomen, zal de huurder de eventuele schadelijke gevolgen die eruit voortvloeien, moeten dragen.

De huurder en verhuurder verwijzen uitdrukkelijk naar de niet-limitatieve lijst van kleine herstellingen aangenomen bij uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 van de Vlaamse Regering in toepassing van artikel 58, al. 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018<sup>1</sup>.

Indien er aan de gemene delen schade is toegebracht door een bewoner en/of zijn bezoeker(s) zal deze schade verhaald worden op alle bewoners/huurders in het gebouw. Echter wanneer de persoon die de schade heeft berokkend hiervan aangifte doet, zullen de kosten enkel op de betreffende partij verhaald worden.

Bij eventuele schade veroorzaakt door dagelijks gebruik en/of normale slijtage, zullen er geen kosten verhaald worden bij de bewoners/huurders.

De gemene delen moeten steeds vrij blijven van alle hindernissen uit brandveiligheid. Eventuele kosten voor het verwijderen/storten van hinderissen worden doorgerekend een de eigenaar van de hindernissen, of aan de huurders van de betreffende verdieping. Het is absoluut verboden om voorwerpen te plaatsen en/of aan te brengen aan de buitenzijde van de ramen en/of op de vensterbanken.

De gemeenschappelijke ruimte(s) en keuken(s) dienen zich steeds in ordelijke staat te bevinden. Het opruimen van de tafel(s) en het afkuisen ervan zijn ten laste van de huurders. Na gebruik wordt er afgewassen en dienen kookplaat, aanrecht, microgolfoven gereinigd te worden en het vaatwerk opgeborgen te worden. Indien deze regels niet gerespecteerd worden en er dient, buiten de standaard poetsbeurten, extra gepoetst te worden dan zullen deze kosten te laste vallen van de huurder. De huurder is op de hoogte en gaat ermee akkoord dat achtergelaten vuile afwas en etensresten zonder verwittiging door de verhuurder/rentmeester en/of poetsploeg kan/zal verwijderd worden. Ook bij abnormale bevuilding van de gemene delen wordt, indien niemand zich hiervoor verantwoordelijk stelt en/of he nodige gedaan wordt om deze bevuilding op te kuizen, de kost hieraan verbonden solidair verdeeld over alle bewoners. De huurders worden vermoed solidair aansprakelijk te zijn voor de niet aanwijsbare schade aangebracht aan de gemene delen en haar installaties.

Alle vuil- en etensresten dienen door de gebruiker in de daarvoor voorziene vuilniszakken en/of vuilbakken gedeponneerd te worden. Volle zakken dienen netjes dichtgeknoopt te worden en in de vuilcontainer (indien aanwezig) gedeponneerd te worden. Bij afwezigheid van een container dienen de zakken zelf verwijderd te worden. Bij de aanwezigheid van een syndicus bestaat de mogelijkheid dat er een overeenkomst gemaakt is met de poetsploeg om de afvalzakken met te na hun poetsbeurt.

Glasafval die wekelijks afgevoerd worden. Er kan onderling een beurtrol gemaakt worden en/of een verantwoordelijke aangesteld worden in onderling overleg tussen alle bewoners.

De huurder mag geen persoonlijk cilinderslot plaatsen.

---

## **ARTIKEL 9. KOSTEN**

De huurder zal aan de rentmeester zijn deel betalen van de kosten van verbruik van energie, water, telecommunicatie. Digitale en individuele meters zijn voorzien.

Indien de kosten inbegrepen in de kostendekking door instanties éézijdig en eventueel retroactief zouden verhoogd worden en/of nieuwe overheidstaksen worden ingesteld zullen al deze verhogingen en/of nieuwkosten volledig ten laste vallen van de huurder. De kosten van verbruik die inbegrepen zitten in de huurprijs omvatten het verbruik van een éénpersoonskamer met basisuitrusting.

---

1 Te consulteren op de website [www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren](http://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren)

De gevraagde bedragen van de kosten en lasten zijn gebaseerd op de reële kosten. Ze zullen het voorwerp uitmaken van periodieke provisie van € 105 per maand betaalbaar op hetzelfde moment als de huurprijs en op dezelfde bankrekening (vermeld onder artikel 5).

Eénmalig en samen op hetzelfde tijdstip dan de huurwaarborg dienen volgende kosten betaald te worden, zijnde :

**Sleutels:** Indien er door de huurder gevraagd wordt om een sleutel te laten bijmaken zal hiervoor een kostprijs van € 50 incl. btw dienen betaald te worden. Er zal standaard 1 sleutel voorzien worden per student die de kamer bewoont. Bij verlies zal de voorziene waarborg (lees artikel 6) ingehouden worden.

**Plaatsbeschrijving:** kosten ten laste van de huurder/student bedragen € 139,15 incl. btw. (rekeningnummer is vermeld onder artikel 7).

**Kottaks (belasting tweede verblijven):** € 114 (extra toelichting lees artikel 27 op blz. 9)

Te storten op rekeningnummer: BE68 3751 1377 6534 met vermelding: Gebouw/24-25/KOTTAKS/0000

**Aansluiting internet:** Uitsluitend Telenet

Internet is reeds voorzien. De verhuurder kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor eventuele problemen bij de verbinding, aansluiting of instelling. Interventies vallen steeds ten laste van de huurder tenzij de oorzaak van het probleem ligt aan de binneninstallatie die geplaatst werd door de verhuurder. Indien de syndicus/verhuurder een probleem veroorzaakt door nalatige betaling van de provider zullen de kosten hiervan niet ten laste vallen van de huurder.

---

## ARTIKEL 10. VERZEKERINGEN

De huurder en de verhuurder zijn beiden verplicht een verzekering voor brand en waterschade af te sluiten. De huurder/student is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders. Elke student dient te controleren of deze aansprakelijkheidsverzekering voorzien is. Naar alle waarschijnlijkheid is deze reeds aanwezig in de familiale verzekeringspolis. Indien niet, dient deze vanzelfsprekend afgesloten te worden.

---

## ARTIKEL 11. ONDERVERHURING EN HUUROVERDRACHT

De huurder mag het pand niet onderverhuren behoudens schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder.

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder.

De verhuurder stemt daarentegen in met de overdracht van de huurovereenkomst of de onderverhuring aan een student als de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt. De verhuurder kan zich hier alleen tegen verzetten als hij daarvoor gegronde redenen aanvoert.

De oorspronkelijke student-huurder blijft t.a.v. de verhuurder aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen van de studentenhuurovereenkomst.

---

## ARTIKEL 12. BESTEMMING VAN HET GOED

De huurder zijnde een student mag het gehuurde goed niet met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming tot zijn hoofdverblijfplaats bestemmen. De huurder mag de overeengekomen bestemming niet wijzigen zonder schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord van de verhuurder. Iedere eventuele fiscale meerlast in hoofde van de verhuurder ingevolge het niet-naleven van deze afspraken zal op de huurder verhaald worden. Het vermelde goed kan/mag enkele bewoond worden de huurder(s)/student(en) vermeld in deze overeenkomst

---

**ARTIKEL 13. VERFRAAIINGS-, VERBETERINGS- EN VERANDERINGSWERKEN, OVERDRACHT**

Alle verfraaiings , verbeterings (schilderen, behangen, boren, aanbrengen nagels. ...) zijn niet toegelaten. Veranderingswerken aan het goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de verhuurder, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen. Eventueel aangebracht boor- en/of andere aangebracht gaten/beschadigingen dienen passend te worden hersteld.

Het gehuurde goed moet met een grondige poetsbeurt overgedragen worden: alle kasten leegmaken en grondig poetsen, koelkast ontdooien, zuiver maken en afzetten of de stekker uittrekken alsook dient de kolkastdeur opgezet te worden. Eventuele stickers/kaders dienen verwijderd te worden. Het sanitair (toilet, douche, wastafel, tegels, ..) dient hygiënisch achter gelaten te worden alsook verwijderd te zijn van eventuele kalk. Ramen en raamkaders dien zowel aan de binnen als buitenzijde gepoetst te zijn.

Alle aanwezige gordijnen dien op 30° gewassen te worden en terug opgehangen worden. Lattenbodem zal onbeschadigd worden overgedragen. Alsook zal groot huisvuil dewelke eigen zijn van de huurder (matrassen, stoelen, ...) niet mogen achtergelaten worden.

Bij niet naleving van deze punten is de verhuurder genoodzaakt deze zaken op zich te nemen en zullen de hieraan verbonden kosten aangerekend worden aan de huurder. Het betreft hier de werkelijke kosten. De huurder heeft steeds het recht om een bewijs van deze kosten op te vragen bij de verhuurder.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een PID nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen om dit dossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder.

Indien er voor het goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

---

**ARTIKEL 14. HUISDIEREN**

Huisdieren zijn niet toegestaan.

---

**ARTIKEL 15. BEZOEK EN NAZICHT DOOR DE VERHUURDER/RENTMEESTER**

De deskundige Mevr. Mariën Ginda (AMP BV), Duwijkstraat 17 te 2500 Lier (gsm: 0465/00.40.44 – e-mail: [ginda@ampvastgoed.be](mailto:ginda@ampvastgoed.be)) zal de toegang verkrijgen aangaande het opmaken van de plaatsbeschrijving huur-intrede.

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het goed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het recht hebben het goed op afspraak te bezoeken met kandidaat-huurders of -kopers op de dagen en uren zoals onderling bepaald. Bij gebreke aan overeenkomst zal er een bezoekrecht voorzien worden iedere dinsdag en donderdag van 10:00 tot 18:00.

In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

In het kader van de ter goeder trouw uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder tevens om louter naar aanleiding van een eventuele tekoopstelling of te huurstelling van het goed de verhuurder of zijn afgevaardigde toe te laten foto's te nemen voor publiciteitsdoeleinden.

In geval herstellingen vereist zijn die door de verhuurder moeten worden uitgevoerd, zal de huurder de verhuurder of zijn afgevaardigde de mogelijkheid geven om ter plaatse te komen om het schadegeval te beoordelen en om de vereiste herstellingen te beoordelen.



---

**ARTIKEL 16. ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST LASTENS DE HUURDER**

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, zijnde de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is en de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

---

**ARTIKEL 17. ONTEIGENING DOOR DE OVERHEID**

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

---

**ARTIKEL 18. BELASTINGEN EN TAKSEN**

Alle mogelijke belastingen en taksen die het goed bezwaren en opgelegd worden door gelijk welk bestuur of overheid, zullen ten laste vallen van de huurder, met name de kottaks vermeld onder artikel 9.

---

**ARTIKEL 19. REGISTRATIE**

De verplichting tot registratie van het huurcontract en de plaatsbeschrijving rust op de verhuurder, die daarvoor beschikt over twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst. De registratie is principieel kosteloos. Indien evenwel ingevolge laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de verhuurder.

---

**ARTIKEL 20. HOOFDELIJKHEID**

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

---

**ARTIKEL 21. OVERLIJDEN VAN DE HUURDER/VERHUURDER**

Bij het overlijden van de verhuurder neemt de huurovereenkomst niet van rechtswege een einde.

Bij het overlijden van de huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

---

**ARTIKEL 22. LEEGSTAND EN VERKROTING**

De huurder verbindt zich ertoe het goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

stookolietank installeren of laten installeren zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder.

---

**ARTIKEL 23. ROOKDETECTOREN<sup>2</sup>**

Er is 1 rookdetector(en) geïnstalleerd in het goed conform artikel 3.1, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit.

Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere doeleinden. De verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders.

Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant.

---

<sup>2</sup> De verplichting tot het plaatsen van rookmelders geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

---

#### ARTIKEL 24. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer ..... opgesteld op ..... met als energiescore ..... / label .....

Dit certificaat werd overhandigd aan de huurder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud ervan en dit voor de ondertekening van huidige overeenkomst.

De huurder bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.

De huurder kan in geen enkel geval een vermindering van de huurprijs of uitvoering van aanpassingswerken eisen van de verhuurder op basis van de informatie die het energieprestatiecertificaat levert.

---

#### ARTIKEL 25. WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder woonstkeuze te doen in het goed vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst. De woonstkeuze geldt voor alle verbintenissen die uit de huurovereenkomst voortvloeien, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij de huurder bij zijn vertrek aan de verhuurder zijn nieuwe woonstkeuze bij aangetekend schrijven bekend maakt. Elke buitenlandse student dient zich te registreren bij de stad Leuven. Dit document dient te allen tijde opvraagbaar te zijn.

---

#### ARTIKEL 26. VULGARISERENDE TOELICHTING

Er is een vulgariserende toelichting opgemaakt door de Vlaamse regering conform artikel 55 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 [www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren](http://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren)  
Toelichtingen studentenovereenkomsten [Studentenhuurovereenkomsten | Vlaanderen.be](http://Studentenhuurovereenkomsten | Vlaanderen.be)

---

#### ARTIKEL 27. BIJZONDERE TOELICHTING KOTTAKS

Indien deze belasting (kottaks) niet in de huurprijs is begrepen en de student een attest van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs voorlegt aan de eigenaar/rentmeester, wordt de heffing verminderd overeenkomstig het gemeentereglement van € 1500\* tot een bedrag van € 114\*. Aangezien de huurder verklaart student te zijn, betaalt hij bij aanvang van de huur € 114\* (lees kottaks blz 6). Indien de huurder nalaat het bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling bij de eigenaar/rentmeester in te leveren vóór 30 november 2024 zal hij het resterende bedrag van de gemeentebelasting bijbetalen. Indien de huurder bovendien een bewijs kan voorleggen dat hij houder is van een studiebeurs van minstens € 200, wordt de heffing verminderd tot een bedrag van € 48\*. De beursgerechtigde dient dit bewijs over te maken aan de eigenaar/rentmeester vóór 1 januari. \* Of het op dat ogenblik geldende belastingtarief. De bedragen die worden vermeld in dit artikel zijn van toepassing op het aanslagjaar 2023 en worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het gemeente reglement.

Opgemaakt in 2 exemplaren [*zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang*]  
te Leuven op ..... Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verhuurder

De huurder/Student