



**HUUROVEREENKOMST APPARTEMENT – HUIS
 NIET BESTEMD TOT HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE STUDENT-HUURDER**

DE HUISVESTINGSDIENST VAN DE KU LEUVEN STELT DIT MODELCONTRACT TER BESCHIKKING VAN VERHUURDERS. DOOR HET GEBRUIK ERVAN AANVAARDT DE VERHUURDER DE BEMIDDELING VAN DE HUISVESTINGSDIENST BIJ PROBLEMEN M.B.T. DEZE HUUROVEREENKOMST.
 DE VERHUURDER VERKLAART EVENTUELE WIJZIGINGEN/SCHRAPPINGEN/TOEVOEGINGEN OP EEN ZICHTBARE MANIER AAN TE BRENGEN.
 DEZE HUUROVEREENKOMST IS ENKEL VAN TOEPASSING OP STUDENTENHUISVESTING IN HET VLAAMS GEWEST.
Vervolledig de tekst, kruis aan wat van toepassing is, schrap wat niet van toepassing is

Tussen de ondergetekende partijen:

ENERZIJDS

naam en voornamen

geboortedatum en -plaats OF rijksregisternummer

straat, nr. postcode, gemeente

telefoon/gsm e-mailadres

OF

ondernemingondernemingsnummer:

maatschappelijke zetel

vertegenwoordigd door

verder genoemd de VERHUURDER

en **ANDERZIJDS**

naam en voornamen

geboortedatum en -plaats OF rijksregisternummer

student aan KU Leuven UC Leuven-Limburg LUCA Campus Lemmens Vlerick

andere onderwijsinstelling die voltijds onderwijs aanbiedt:

met als hoofdverblijf, verschillend van het huuradres:

straat, nr. postcode, gemeente, land

telefoon/gsm e-mailadres

verder genoemd de HUURDER

wordt overeengekomen wat volgt:

Art. 1. De verhuurder geeft in huur een

appartement nr op de verdieping huis, gelegen:

straat, nr.: , gemeente:.....

De huurder verklaart dat deze woning hem niet tot hoofdverblijfplaats dient maar tot studentenverblijf.

Het goed wordt gehuurd voor privégebruik en is bestemd voor bewoning door maximum bewoners.

Huurder of verhuurder mogen de bestemming ervan niet veranderen zonder de uitdrukkelijke toestemming van de andere partij.

De huurder verklaart student te zijn aan een onderwijsinstelling die voltijds onderwijs aanbiedt.

Art.2. In het gehuurde goed is voorzien:

gang inkomhal woonkamer eetkamer keuken badkamer stortbad toilet ... slaapkamer(s)

berging kelder zolder terras tuin garage

andere

De woning is volledig gemeubeld gedeeltelijk gemeubeld ongemeubeld

Het gehuurde goed moet in overeenstemming zijn met de geldende normen van de Vlaamse Wooncode.

Art. 3. TERMIJN - De huur neemt een aanvang op .../.../20... (dd/mm/jjjj) en eindigt op .../.../20... (dd/mm/jjjj). De huurmaand begint op de aanvangsdag van het contract.

Art. 4. HUURPRIJS EN ONKOSTEN*

De huurprijs bedraagt € per maand.

In deze huurprijs zijn **alle kosten begrepen**.

In deze huurprijs is **NIET begrepen** wat aangeduid is:

De huurder betaalt de kosten van water, verwarming- en elektriciteitsverbruik telecommunicatie, evenals het huren van de tellers/modem, rechtstreeks aan de betrokken maatschappijen.

een voorschot van €/maand voor water verwarming elektriciteit

Uiterlijk 3 maanden na het einde van de huurperiode wordt een afrekening van de kosten gemaakt, waarbij de bewijsstukken aan de huurder worden voorgelegd.

een forfaitair bedrag van € /maand voor water verwarming elektriciteit

€ internetabonnement en/of tv-abonnement

belasting op tweede verblijven (art. 7)

* Conform art. 60 Vlaams Woninghuurdecreet dienen alle kosten en lasten in de huurprijs omvat te zijn. Enkel het energie- en waterverbruik, telecommunicatie en de belasting tweede verblijven kunnen extra aangerekend worden.

Art. 5. BETALING

€ wordt maandelijks betaald tegen ontvangstbewijs of door overschrijving op het IBAN-rekeningnummer met BIC-nummer, bankinstelling

De betaling moet gebeuren uiterlijk binnen de vijf kalenderdagen na de aanvang van de huurmaand.

Art. 6. WAARBORG - De waarborg bedraagt één twee maand basishuur, zijnde €

De huurwaarborg wordt ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst door de huurder verstrekt.

De huurder zal de waarborg deponeren bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde en geblokkeerde waarborgrekening op zijn naam.

De huurder zal de waarborg betalen door overschrijving op rekeningnummer vermeld in artikel 5.

De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder.

De waarborg kan door de huurder nooit als huur worden gerekend. De waarborg kan geheel of gedeeltelijk worden ingehouden wanneer de huurder zijn huurverplichtingen niet is nagekomen. De bewijslast hiervoor ligt bij de verhuurder. De waarborg of het saldo ervan wordt vrijgemaakt of teruggestort aan de huurder, vermeerderd met de rente op het

IBAN-rekeningnummermet BIC-nummer,

bankinstelling, binnen de drie maanden nadat de huurder het goed verlaten heeft, tenzij de verhuurder binnen die termijn de teruggave ervan heeft betwist bij aangetekende brief t.a.v. de huurder. Wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten, wordt de waarborgsom overgedragen.

Art. 7. BELASTING OP TWEDE VERBLIJVEN

Indien deze belasting niet in de huurprijs is begrepen, geldt wat volgt:

- Indien de maximale netto vloeroppervlakte van de woning 60m² is en de huurder een attest van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs voorlegt, wordt de heffing verminderd overeenkomstig het gemeentereglement van € 801,5 tot een bedrag van € 96. Indien de huurder verklaart student te zijn, betaalt hij bij aanvang € 96. Indien hij nalaat het bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling bij de verhuurder in te leveren vóór 1 januari zal hij het resterende bedrag van de gemeentebelasting op dat moment bijbetalen.

Indien de huurder bovendien een bewijs kan voorleggen dat hij houder is van een studiebeurs, wordt de heffing verminderd tot een bedrag van € 42,5. De beursgerechtigde dient dit bewijs over te maken aan de verhuurder vóór 1 januari.

Indien de netto vloeroppervlakte van de woning groter is dan 60m², betaalt de huurder een belasting van € 801,5. Er is in dit geval geen vermindering voor studenten.

- Is de woning opgedeeld in meerdere vergunde wooneenheden dan betaalt de huurder voor iedere wooneenheid de belasting op tweede verblijven overeenkomstig het gemeentereglement.

- Er is geen belasting op tweede verblijven verschuldigd voor een wooneenheid die gehuurd wordt door een student die op 1 januari van het aanslagjaar op het adres van het gehuurde goed is ingeschreven in de bevolkingsregisters of het wachtregister, of beschikt over een bijlage 33 (studenten uit grenslanden van België) of hiertoe een aanvraag indiende. Dit geldt zeker voor een internationale student die langer dan 90 dagen in Leuven verblijft. De student dient in dat geval het bewijs van zijn inschrijving in de registers van de stad (bijlage 8 of 15) voor 1 januari of bijlage 33 aan de verhuurder te overhandigen.

De belasting kan enkel aangerekend worden op voorwaarde dat 1 januari van het aanslagjaar valt binnen de contractduur zoals vermeld in artikel 3. van deze huurovereenkomst.

De bedragen die worden vermeld in dit artikel zijn van toepassing op het aanslagjaar 2019 en worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het gemeentereglement. Indien de gemeente beslist het belastingreglement aan te passen dan dient een eventueel verschil in belasting overeenkomstig het nieuw reglement bij- of terugbetaald te worden.

Art. 8. BRANDVERZEKERING

- De verhuurder verbindt er zich toe om in zijn brandverzekering voor brand en aanverwante gevaren, elektriciteit en waterschade, de aansprakelijkheid van de huurder en eventuele onderhuurders tegenover de verhuurder en tegenover derden te dekken voor rekening van de huurder. Het niet nakomen van deze verbintenis heeft automatisch tot gevolg dat de verhuurder elk verhaalrecht tegen zijn huurder verliest.
Verzekeringsmaatschappij + polisnr. :
- De huurder verbindt er zich toe om voor de gehele duur van de overeenkomst een brandverzekering af te sluiten voor brand en aanverwante gevaren, elektriciteit en waterschade, waarin zijn aansprakelijkheid en die van zijn eventuele onderhuurders tegenover de verhuurder en tegenover derden gedekt is.

Art. 9. PLAATSBESCHRIJVING - Gedurende de eerste maand van het effectief gebruik van het gehuurde goed, zijn beide partijen verplicht voor gezamenlijke rekening een omstandige en tegensprekelijke beginplaatsbeschrijving op te maken. Wanneer tijdens de huurperiode in het gehuurde goed belangrijke wijzigingen zijn aangebracht, wordt dit in een addendum bij de beginplaatsbeschrijving gevoegd. Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door beide partijen op het einde van de huur een omstandige en tegensprekelijke plaatsbeschrijving voor gezamenlijke rekening opgemaakt. Bij gebrek aan een eindplaatsbeschrijving wordt de huurder, behoudens het tegenbewijs, geacht het goed te hebben verlaten in dezelfde staat als waarin hij het ontvangen heeft bij intrede. Hetzelfde geldt wanneer er geen beginplaatsbeschrijving werd opgesteld. Wanneer op verzoek van één der partijen deze plaatsbeschrijving door een deskundige wordt opgemaakt, zal deze in gemeen overleg worden aangewezen en zal elke partij de helft van de kosten dragen.

Art.10. HET EINDE VAN DE OVEREENKOMST/WEDERINHURING – De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder opzegging. De sleutels dienen terugbezorgd te worden bij het einde van de huurperiode tenzij anders overeengekomen. Indien de partijen geen schikkingen treffen om de sleutels persoonlijk te overhandigen tegen ontvangstbewijs, zal de huurder de sleutels aangetekend terugsturen. Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten met dezelfde student voor hetzelfde gehuurde goed, kan de huurprijs enkel geïndexeerd worden.

Art. 11. ONDERVERHUREN EN HUUROVERDRACHT – Onderverhuring en huuroverdracht zijn verboden behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder. De verhuurder stemt er wel in toe dat de huurder zijn kamer onderverhuurt aan een student wanneer de huurder deelneemt aan een studieuitwisselingsprogramma 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.

Art. 12. VOORTIJDIGE BEËINDIGING – De huurder kan deze overeenkomst voortijdig beëindigen

- a. voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst via schriftelijke opzegging. De beëindiging van de huurovereenkomst is kosteloos wanneer de huurder de huurovereenkomst tot drie maanden voor de inwerkingtreding ervan beëindigt. De huurder is een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd wanneer de huurovereenkomst minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding ervan beëindigd wordt.
- b. Door het geven van een opzegging van twee 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 bewijsstuk.
- De opzegging moet in beide gevallen schriftelijk worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken. De opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de verzending van deze brief. (Een kopie van dit schrijven wordt aan de Huisvestingsdienst KU Leuven overgemaakt.)? Indien zich tijdens de opzeggingstermijn een nieuwe huurder aanbiedt die de kamer onmiddellijk wil huren en die door de verhuurder wordt aanvaard, wordt de bestaande huurovereenkomst nog tijdens de opzeggingstermijn definitief stopgezet en treedt de nieuwe huurovereenkomst op dat ogenblik in werking.
- c. de huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

Art.13. ONDERHOUD – HERSTELLINGEN – SCHADE - Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake zijn het technisch onderhoud en de herstellingen 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 noodzaken. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren.

De verhuurder moet het bewijs kunnen voorleggen van het regelmatig onderhoud door bevoegde personen van alle verwarmingstoestellen en schoorstenen.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst. De huurder neemt mede alle voorzorgen om vorstschade in de kamer 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 aansprakelijk te zijn voor niet-aanwijsbare schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen/goederen en veiligheidsinstallaties die tot het gehuurde goed behoren, voor zover het niet gaat om herstellingen ten laste van de verhuurder, normaal gebruik, onderhoud of slijtage en voor zover de schade kan bewezen worden. De verhuurder kan iedere huurder slechts voor een deel aanspreken voor deze schade. Dit deel wordt bepaald i.f.v. het aantal huurders t.o.v. het gehuurde goed.

De verhuurder mag geen verbouwingswerken 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 verbouwings- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden. De huurder mag geen wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Art.14. VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN – EPC – De verhuurder verklaart dat de woning uitgerust is met rookmelders, zoals bepaald door de Vlaamse regering, op elke bouwlaag. Is de woning opgedeeld in meerdere vergunde wooneenheden, dan is eveneens elke wooneenheid uitgerust met dergelijke rookmelder.

De huurder staat in voor het onderhoud en de vervanging van de batterijen van de rookmelders in zijn woning.

De huurder heeft kennis genomen van het EnergiePrestatieCertificaat.

Art. 15. RUSTIG GENOT - De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van de woning te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot de woning in geval van overmacht of mits toestemming van de huurder.

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.

Art.16. 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 rechtbank aanhangig te maken, aan de Huisvestingsdienst KU Leuven (Naamsestraat 80, 3000 Leuven, 0032 16 32 44 00, huisvestingsdienst@kuleuven.be) 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 bemiddelt enkel in huurgeschillen met huurders die student zijn te Leuven.

Art.17. 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.18. SLOTBEPALINGEN - De vulgariserende toelichting van het Vlaamse Woninghuurdecreet is te vinden op www.woninghuur.vlaanderen

Opgemaakt te op in twee originelen waarvan elk exemplaar apart gehandtekend wordt en waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben.

Een kopie van deze huurovereenkomst bezorgt de huurder aan zijn onderwijsinstelling.

Een kopie van deze huurovereenkomst bezorgt de verhuurder aan het registratiekantoor (Philipssite 3 A bus 3 te Leuven).

De verhuurder

De huurder

.....

.....

Studentenvoorzieningen KU Leuven werkt voor de Huisvestingsdienst samen met de sociale voorzieningen voor studenten UC Leuven Limburg, LUCA-Campus Lemmensinstituut en Vlerick Business School

Bij ontvangst van een kopie van deze huurovereenkomst worden uw gegevens opgenomen in een bestand van de KU Leuven en enkel gebruikt voor het beheren van contractenbestanden. KU Leuven verwerkt de gegevens die u meedeelt overeenkomstig de Belgische en Europese privacyregelgeving. U hebt het recht om uw gegevens in dit bestand in te kijken en zo nodig de verbetering ervan te vragen. Meer informatie hierover vindt u op www.kuleuven.be/privacy