



# HUUROVEREENKOMST STUDENTENKAMER/STUDENTENSTUDIO

## ACADEMIEJAAR 2024-2025

KU LEUVEN STUVO STELT DEZE MODELHUUROVEREENKOMST TER BESCHIKKING VAN VERHUURDERS. DOOR HET GEBRUIK ERVAN AANVAARDT DE VERHUURDER DE BEMIDDELING VAN KU LEUVEN STUVO BIJ PROBLEMEN M.B.T. DEZE HUUROVEREENKOMST (ZIE ART. 18).

DE VERHUURDER VERKLAART EVENTUELE WIJZIGINGEN/SCHRAPPINGEN/TOEVOEGINGEN OP EEN ZICHTBARE MANIER AAN TE BRENGEN EN DOOR BEIDE PARTIJEN TE LATEN PARAFEREN. 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.

DEZE HUUROVEREENKOMST IS ENKEL VAN TOEPASSING OP STUDENTENHUISVESTING IN HET VLAAMSE GEWEST.

Tussen de ondergetekende partijen:

**ENERZIJDS, de VERHUURDER:**

naam en voornamen: .....

geboortedatum en -plaats OF rijksregisternummer: .....

straat, nr.: .....

postcode: ..... gemeente: .....

telefoon/gsm: **016/40.33.87 – 0476/03.87.41** e-mailadres: **info@unikot.be**

OF

onderneming: **CAVE N.V.**

ondernemingsnummer: **BE0455 970 472**

maatschappelijke zetel: **Brusselsestraat 120 – 3000 Leuven**

vertegenwoordigd door: **Dhr. Ackermans**

**en ANDERZIJDS, de HUURDER:**

naam en voornamen: .....

geboortedatum en -plaats OF rijksregisternummer: .....

student aan  KU Leuven  UC Leuven-Limburg  LUCA Campus Lemmens

andere onderwijsinstelling die voltijds onderwijs aanbiedt: .....

studentennummer: .....

met als hoofdverblijf, verschillend van het huuradres:

straat, nr.: .....

postcode: ..... gemeente: ..... land: .....

telefoon/gsm: ..... e-mailadres: .....

wordt overeengekomen wat volgt:

**Art. 1.** De verhuurder geeft in huur aan de hierboven vermelde huurder een studentenkamer/-studio bestemd voor bewoning door één persoon, gelegen:

straat en huisnummer: **Bogaardenstraat 60** gemeente: **3000 Leuven,**

voorkant  achterkant  zijkant van het gebouw

op verdieping **2**, met nummer **0202** voor de periode van het studieverblijf gedurende het academiejaar 2024-2025.

~~De verhuurder geeft de toestemming aan de huurder om het goed te bewonen met een tweede persoon.~~

Het gehuurde goed kan enkel gebruikt worden als studieverblijf. Het is de huurder niet toegestaan er zijn hoofdverblijf te nemen. Indien de huurder de bestemming van het goed wil wijzigen, moet hij daartoe de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder hebben.

**Het is verboden om een beroepsactiviteit uit te oefenen in de studentenwoning.**

**Art. 2.** In het gehuurde goed is voorzien:

- Individueel  bed  matras  matrasbeschermer  bureau  tafel  stoel  
 zetel bed  boekenrek  kleerkast,  andere meubels: .....  
 koud water  warm water  douche  toilet  beperkte kookgelegenheid  ingerichte keuken  
 internetaansluiting via  kabel  WiFi andere: .....
- Gemeenschappelijk  douche  toilet  ingerichte keuken  living  fietsenberGPLaats  
 tv-aansluiting, andere: .....
- Verwarming  centrale verwarming  elektrische verwarming
- Diensten  schoonmaak gemeenschappelijke delen

**Art. 3. HUURPERIODE**

Het gehuurde goed wordt verhuurd voor een huurperiode van **12 maanden en 0 weken**, die een aanvang neemt op **15 / 09 / 2024** en eindigt op **14 / 09 / 2025**. (Start academiejaar KU Leuven, LUCA-campus Lemmens, UC Leuven-Limburg: 23 september 2024)

De huurmaand begint op de aanvangsdag van het contract. De huurder mag ononderbroken beschikken over het goed tijdens de duur van de overeenkomst. **Bij het niet verlengen van het contract dient de huurder 7 dagen voor het einde van het huurcontract de kamer te ontruimen en de sleutels terug te overhandigen aan de verhuurder.**

**Art. 4. HUURPRIJS EN KOSTEN**

De huurprijs bedraagt € **550.00** per maand (**€ 490.00 + € 60.00 maandkost, inbegrepen in de huurprijs**), waarvan € ..... voor de huur van de meubels. Indien de huurperiode ook uit weken bestaat, wordt deze prijs **pro rata verrekend**.

*Indien het een opeenvolgende huurovereenkomst betreft met dezelfde student voor dezelfde kamer/studio wordt deze huurprijs op de verjaardag van de inwerkingtreding van de initiële huurovereenkomst geïndexeerd.*

In deze huurprijs is **ALLES BEGREPEN TENZIJ** wat hieronder aangeduid is\*:

- water  voorschot per maand € .....  verwarming  voorschot per maand € .....  
 contract door huurder af te sluiten  contract door huurder af te sluiten
- elektriciteit  voorschot per maand € .....  internetabonnement  voorschot per maand € .....  
 contract door huurder af te sluiten  contract door huurder af te sluiten
- vaste kost per maand van € ..... voor  water  elektriciteit  verwarming  internet  bel. 2de verblijven  
 vaste kost per jaar van € **200.00 + 600.00 + € 185.00** voor  water  elektriciteit + verwarming  internet  
 belasting op tweede verblijven (art. 7)

\* Conform art. 60 Vlaams Woninghuurdecreet dienen alle kosten en lasten in de huurprijs omvat te zijn. Enkel energie- en waterverbruik, telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven kunnen extra aangerekend worden. Dit artikel is niet van toepassing voor huurovereenkomsten die na 1 januari 2019 afgesloten werden en die aaneensluitend volgen op een huurovereenkomst die werd gesloten tussen dezelfde huurder en verhuurder vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

Indien er een voorschot gevraagd wordt, wordt het verschil tussen de werkelijke kosten en de reeds betaalde voorschotten op het einde van de huur in een afzonderlijke gedetailleerde rekening opgegeven. De begin- en eindtellerstanden van elektriciteit, gas en water zullen bij in- en uittrede tegensprekelijk worden opgenomen. Indien geen individuele tellers voorzien zijn, en voor zover het gaat om woongelegenheden met vergelijkbaar comfort, worden de kosten verdeeld volgens de tellerstand van de hoofdmeter en op basis van volgende verdeelsleutel:

.....

**Art. 5. BETALING**

€ **550.00** wordt maandelijks betaald tegen ontvangstbewijs of door overschrijving op het IBAN-rekeningnummer **BE31 0014 3597 4155** met BIC-nummer **GEBA BE BB** bankinstelling **BNP Paribas Fortis** op naam van **CAVE N.V. / \*\* Met als mededeling \*\*\* B60 – 0202 – Familiennaam – Voornaam \*\***

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

**We verzoeken hierbij een automatische opdracht aan te maken. Bij herinneringsmails wordt hier een kost van € 5.00 bij elke herinnering gerekend. De jaarkosten worden gestort samen met de 1<sup>e</sup> huur voor 15.08.2024.**

**Art. 6. WAARBORG**

De huurwaarborg wordt ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst door de huurder verstrekt en uiterlijk op **15.06.2024**

De huurwaarborg bedraagt één / twee maand(en) huurprijs, zijnde € **1 100.00**

- 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-rekeningnummer ..... met 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 de belasting is begrepen in de huurprijs, is dit tot een maximum van het op dat ogenblik geldende studententarief. Elk bijkomende bedrag is ten laste van de huurder. Indien deze belasting niet in de huurprijs is begrepen en de student een attest van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs voorlegt, wordt de heffing verminderd overeenkomstig het gemeentereglement van € 1584\* tot een bedrag van € 114\*. **Aangezien de huurder verklaart student te zijn, betaalt hij bij aanvang van de huur € 114\***. Indien de huurder 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 bijbetalen. Indien de huurder bovendien een bewijs kan voorleggen dat hij houder is van een studietoelage van de Vlaamse overheid, wordt de heffing verminderd tot een bedrag van € 50,5\*. De beursgerechtigde dient dit bewijs over te maken aan de verhuurder vóór 1 januari.

*\* Of het op dat ogenblik geldende belastingtarief. De bedragen die worden vermeld in dit artikel zijn van toepassing op het aanslagjaar 2024 en worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het gemeentereglement.*

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

**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 tegenover de verhuurder en tegenover derden te dekken voor rekening van de huurder.

Verzekeringsmaatschappij + polisnr. : .....

**FIDEA – IQ/71.297.853**

Het niet nakomen van deze verbintenis door de verhuurder heeft automatisch tot gevolg dat de verhuurder elk verhaalrecht tegen zijn huurder verliest.

Indien de huurder aansprakelijk wordt gesteld, zal de vrijstelling ten laste genomen worden door de huurder.

De huurder zorgt zelf voor de verzekering van zijn persoonlijke inboedel. Indien de verhuurder aansprakelijk wordt gesteld voor de schade aan de inboedel van de huurder, zal de vrijstelling ten laste genomen worden door de verhuurder.

*\* Let op: verhuurders moeten ervoor zorgen dat de dekking die in dit contract vermeld is ook effectief in hun polis is voorzien.*

**Art. 9. PLAATSBESCHRIJVING**

Gedurende de eerste maand van het effectieve gebruik van het gehuurde goed, zijn beide partijen verplicht voor gezamenlijke rekening een omstandige en tegensprekelijke beginplaatsbeschrijving op te maken van de kamer en de gemeenschappelijke delen. Wanneer tijdens de huurperiode in de gehuurde plaatsen 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 deze plaatsbeschrijving op verzoek van een van de partijen door een deskundige wordt opgemaakt, zal de deskundige in gezamenlijk overleg worden aangewezen en zal **de huurder hiervoor 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. Behoudens een andere schriftelijke regeling moet de huurder het gehuurde goed op dat ogenblik volledig ontruimen. De sleutels dienen terugbezorgd te worden **7 dagen voor het** 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 dezelfde kamer kan de huurprijs enkel geïndexeerd worden.

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

- In geval de maand juni in de huurperiode valt en de huurovereenkomst eindigt voor de start van de derde examenperiode, heeft de student die in de derde examenperiode één of meerdere examens aflegt die behoren tot zijn studiecontract, 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. De student die van dit recht wenst gebruik te maken, moet de verhuurder hiervan tijdig op de hoogte stellen en dit ten laatste op 19 juli. De periode waarin de huurder de kamer wenst te huren, moet aaneensluitend en minimum 1 week zijn. Per begonnen week betaalt hij hiervoor een weekhuur van ten hoogste 1/4 van de maandelijkse betaling zoals bepaald in art. 5.
- De huurder kan - mits uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder - over de kamer beschikken tijdens de vakantieperiode volgend op het einde van de huurovereenkomst. Hiervoor dient een weekhuur betaald te worden van ten hoogste 1/4 van de maandelijkse betaling zoals bepaald in art. 5.

**Art. 12. ONDERVERHUREN EN HUUROVERDRACHT**

De huurder heeft het recht om zijn kamer onder te verhuren aan een andere student-huurder 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. In alle andere gevallen zijn onderverhuring en huuroverdracht enkel toegelaten mits schriftelijke toestemming van de verhuurder.

**Art. 13. VOORTIJDIGE BEËINDIGING**

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 drie maanden vóór 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.
- door het geven van een opzegging van twee maanden:
  - bij de officiële stopzetting van zijn studie, op voorlegging van een uitschrijvingsbewijs van de onderwijsinstelling aan de verhuurder
  - 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 **aangetekende** 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.

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

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 de kleine herstellingen zoals opgesomd in de wettelijk vastgelegde 'lijst van kleine herstellingen Vlaams Woninghuurdecreet'.**

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

**Art. 15. VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN - EPC**

De verhuurder verklaart dat het pand uitgerust is met rookmelders, zoals bepaald door de Vlaamse regering. De huurder staat in voor het onderhoud en de vervanging van de batterij van de rookmelder in zijn studentenkamer-/studio. Voor de rookmelders in de gemeenschappelijke ruimtes ligt deze verplichting bij de verhuurder.

De verhuurder is verplicht alle gebruiksaanwijzingen en veiligheidsvoorschriften toepasselijk op elektrische installaties en apparatuur ter beschikking te stellen van de huurder.

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

De huurder heeft kennis genomen van het Energie Prestatie Certificaat.

**Art. 16. RUSTIG GENOT**

De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot de kamer in geval van overmacht of mits toestemming van de huurder.

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. 17. COMFORT**

De kamer/studio moet in overeenstemming zijn met de geldende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor studentenkamers, zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen. De verhuurder waarborgt een normale temperatuur in het gehuurde goed.

**Art. 18. BEMIDDELING KU LEUVEN STUVO**

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, voor te leggen aan KU Leuven Stuvo (Naamsestraat 80, 3000 Leuven, 0032 16 32 44 00, stuvo@kuleuven.be). KU Leuven Stuvo bemiddelt enkel in huurgeschillen met huurders die student zijn te Leuven.

**Art. 19. REGISTRATIE**

De verhuurder is verplicht de huurovereenkomst, plaatsbeschrijving en andere bijlagen 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 - HUISREGLEMENT**

Deze huurovereenkomst **wordt** aangevuld worden met een huisreglement. 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. Dit reglement dient 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.

De vulgariserende toelichting van het Vlaamse Woninghuurdecreet is te vinden op [www.vlaanderen.be/studentenhuurovereenkomsten](http://www.vlaanderen.be/studentenhuurovereenkomsten)

Opgemaakt te **Leuven** op

**01 – 03 – 2024** 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. Alle wijzigingen aan deze huurovereenkomst worden door beide partijen geparafeerd.

De huurder bezorgt een kopie van deze huurovereenkomst aan KU Leuven Stuvo via [huurovereenkomst@kuleuven.be](mailto:huurovereenkomst@kuleuven.be) in het kader van een jaarlijkse huurcontractenstudie om de huurmarkt te monitoren.

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.

DE HUURDER

DE VERHUURDER

KU Leuven Stuvo werkt samen met de sociale voorzieningen voor studenten van UC Leuven-Limburg en LUCA-Campus Lemmensinstituut.

Bij ontvangst van een kopie van deze huurovereenkomst worden uw gegevens opgenomen in een bestand van 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](http://www.kuleuven.be/privacy)

Paraaf: .....