

Huurovereenkomst studentenwoning GENT – Academiejaar 2020-2021

Deel 1: Contractspecifieke bepalingen

Verhuurder	
Naam	
Ondernemingsnummer	
Vertegenwoordigd door	
Straat en Huisnummer	
Postcode en Gemeente	
Telefoon	
E-mail	

en

Huurder	Huurder 1	Huurder 2
Naam		
Voornaam		
Nationaliteit		
Geboortedatum		
Rijksregisternummer		
Identiteitskaartnummer		
Straat en nummer		
Postcode en gemeente		
Land		
Onderwijsinstelling		
Studierichting en jaar		
GSM nummer		
E-mail		
Rekeningnummer		
Ouders	Ouder 1	Ouder 2
Naam		
Telefoonnummer		
E-mailadres		

komen overeen wat volgt:

Artikel 1 | Identificatie van het gehuurde goed

Kamertype	Kamer/studio/
Bemeubeld	Bed, matras, stoel, tafel, ...
Extra voorzieningen	Lavabo / douche / toilet / kitchenette
Bewoning door	# personen
Straat en huisnummer	
Postcode en gemeente	
Verdieping	
Kamernummer	

Artikel 2 | Huurtermijn

Datum begin huur	
Datum einde huur	
Huurperiode	X maanden

Artikel 3 | Samenstelling van de huurprijs

Netto huurprijs/maand	
Maandelijkse vaste kosten gebouw	
Maandelijkse vaste kost internet	
Kostenprovisie nutsvoorzieningen	
Gas	Rechtstreeks via energieleverancier / in kostenprovisie
Water	Rechtstreeks via energieleverancier / in kostenprovisie
Elektriciteit	Rechtstreeks via energieleverancier / in kostenprovisie
TOTAAL PER MAAND	(som van bovenstaanden)
Rekeningnummer verhuurder	BE00 0000 0000 0000

De huurprijs + vaste kosten worden maandelijks, uiterlijk binnen vijf kalenderdagen na de aanvang van de huurmaand, gestort op de rekening van de verhuurder. De betaling van de eerste maand huur + kosten dient te worden uitgevoerd ten laatste 14 dagen voor het ingaan van de huurperiode.

Artikel 4 | Huurwaarborg

De huurwaarborg bedraagt 2 maanden netto-huur. De huurder zal de waarborg ten laatste 1 maand na ondertekening van de huurovereenkomst bij een financiële instelling op onderstaande rekening op naam van de eigenaar.

Waarborgsom	Xxx €
Rekeningnummer	BE00 0000 0000 0000
BIC	BICCODE

Deel 2: Algemene bepalingen

Artikel 5 | Bestemming

De huurder en verhuurder komen overeen de reglementering met betrekking tot studentenhuisvesting bepaald in het Vlaams Woninghuurdecreet op deze overeenkomst toe te passen.

De huurder verklaart de woongelegenheid te bestemmen tot studieverblijf en zijn hoofdverblijf niet in de woning te nemen. Elke bestemming van de woongelegenheid tot hoofdverblijfplaats wordt uitdrukkelijk verboden, behoudens andersluidende schriftelijke toestemming van de verhuurder en indien de huurder een bijzonder belang aantoonde. De huurder wordt geacht de woongelegenheid voorafgaandelijk te hebben bezichtigd. Eventuele afwijkingen tussen foto's van de woongelegenheid en de werkelijke staat van het goed, kunnen niet tot ontbinding of beëindiging van onderhavige overeenkomst leiden.

Artikel 6 | Plaatsbeschrijving

De verhuurder stelt bij intrede een plaatsbeschrijving ter beschikking. De huurder dient binnen de 7 dagen na aanvang van de huurovereenkomst aangevuld met eventuele opmerkingen ondertekend terug te bezorgen aan de verhuurder. In de plaatsbeschrijving zullen de individuele tellers worden opgenomen (tellennummer en tellerstand).

Bij gebreke aan het tijdig terugbezorgen van de plaatsbeschrijving aan de verhuurder, zal het goed geacht worden te zijn ontvangen in goede staat en vrij van enige gebreken. In geval van huurhernieuwing, blijft de inkomende plaatsbeschrijving van de eerste overeenkomst van toepassing voor alle daaropvolgende huurovereenkomsten met betrekking tot dezelfde kamer.

Bij uittrede zal opnieuw een plaatsbeschrijving worden opgemaakt. Elke schade aan het goed en aan de meubels die bij de uitgaande plaatsbeschrijving wordt vastgesteld, zal ten laste van de huurder zijn.

Tijdens de uitgaande plaatsbeschrijving zal worden vastgesteld of de huurder het pand afdoende heeft gepoetst. Wanneer de huurder zou nagelaten hebben de wooneenheid afdoende te poetsen, dan zal een vergoeding van 150€ ten laste van de huurder worden aangerekend. Wanneer de wooneenheid opnieuw geschilderd moet worden, zal een vergoeding van 400€ worden aangerekend. Achtergelaten meubels en voorwerpen, geen eigendom van de eigenaar, zullen worden verwijderd aan een kost van 100€ per meubel/voorwerp, ten laste van de huurder.

Artikel 7 | Het einde van de overeenkomst

De huurovereenkomst eindigt op de datum zoals hierboven bepaald, hetzij zonder opzeg indien de beëindiging uitgaat van de huurder, hetzij na een opzegging door de verhuurder minimaal drie maanden voor de einddatum van het contract. Een stilzwijgende verlenging is niet mogelijk. Elk jaar dient bijgevolg een nieuwe overeenkomst te worden opgemaakt.

De huurder dient het pand vrij te maken ten laatste zeven dagen voor de beëindiging van de huurovereenkomst. Op dat moment worden de twee ter beschikking gestelde beveiligde sleutels opnieuw overhandigd aan de verhuurder. Indien één of beide sleutels ontbreken, zal een forfaitaire kost van € 100 worden aangerekend.

De huurder verplicht zich aan geen buitensporigheden schuldig te maken waardoor hij/zij de rust van de andere huurders op erge aanhoudende wijze verstoort. Wij verwijzen hierbij naar het huisreglement. Hiervoor zal een beroep gedaan worden op de verantwoordelijkheidszin van de huurders tegenover zichzelf en zijn/haar medebewoners.

Indien de huurder zich schuldig maakt aan onregelmatigheden of één van de bepalingen van onderhavige overeenkomst niet naleeft, heeft de verhuurder het recht éénzijdig de overeenkomst te verbreken, mits een vooropzeg van 1 maand, dit ten nadele en op kosten van de huurder. Deze opzeg wordt per aangetekende zending aan de huurder ter kennis gebracht.

In geval van vervroegde verbreking moet de huurder aan de verhuurder een forfaitaire verbrekingsvergoeding, gelijk aan de nog lopende huur voor de volledige duur van het contract, betalen naast de reeds vervallen huurgelden en de eventuele huurschade.

In drie gevallen kan de student de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigen. De student kan de huurovereenkomst opzeggen nog voor ze in werking is getreden. Als hij dat minder dan drie maanden voor de startdatum doet, moet hij een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur betalen. De student kan de huurovereenkomst ook beëindigen als hij zijn studies stopzet of als een van zijn ouders (of een andere persoon die instaat voor zijn levensonderhoud) overlijdt. Daarbij geldt altijd een opzeggingstermijn van twee maanden.

Artikel 8 | Wanbetaling

Wanbetaling van huur, kosten en lasten, geeft vanaf de 10^e dag na de vervaldag, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, aanleiding tot de betaling van een intrest van 7% per jaar. Een aanmaningsbrief wordt na 10 dagen achterstand verzonden. Hiervoor zal een extra kost van 15 euro per aanmaning worden aangerekend.

Artikel 9 | Waarborg

De waarborg die aan de verhuurder werd overhandigd, kan uitsluitend dienen ter vergoeding van de schade die berokkend werd aan het verhuurde en/of de gemeenschappelijke delen, door de huurder of door derden aan wie hij/zij de toegang verleende. Gewone slijtage wordt niet beschouwd als schade. Na het verstrijken van de huurovereenkomst en nadat een goede en volledige uitvoering van de verbintenissen en afrekeningen zijn vastgesteld en voldaan, zal dit bedrag of saldo opnieuw ter beschikking gesteld worden door middel van een storting op het rekeningnummer van de huurder, door hem/haar mede te delen. De waarborg kan in geen geval door de huurder aangewend worden voor de verrekening van achterstallige huurgelden.

Artikel 14 | Internet.

Wifi/Internet wordt door de verhuurder aan de huurder aangeboden en zit vervat in de vaste kosten. De verhuurder kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor eventuele problemen bij de verbinding, aansluiting of instellingen. Onnodige interventies vallen steeds ten laste van de huurder (minimum € 40 per interventie), tenzij de oorzaak van het probleem ligt aan de binnen installatie die geplaatst werd door de verhuurder. Het plaatsen van routers in de kamers is ten strengste verboden. Indien blijkt dat er toch een router werd geplaatst mag deze door de verhuurder onmiddellijk worden verwijderd en zal er € 350 aangerekend worden aan de overtreder.

Artikel 15 | Onderhoud en herstellingen

Het technisch onderhoud en de herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, dit overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake. De huurder zal de verhuurder zo snel mogelijk schriftelijk in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect, waarvoor een herstelling noodzakelijk is. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren.

De verhuurder mag in de woning kleine onderhoudswerken (laten) uitvoeren. De huurder zal in dat geval toegang verlenen aan de werkmannen van de verhuurder.

Voor grote werken dient in onderling overleg met de huurder(s) een geschikte periode afgesproken te worden. De aangevraagde verbouwings- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden. De verhuurder zal evenwel gedurende de voorbereidings- en examenperiode geen grote herstellingen doen aan de woning tenzij dringende herstellingen.

Elke kost inzake de plaatsing en vervanging van lampen is ten laste van de huurder.

Artikel 16 | Toegang tot de wooneenheid

De huurder mag ononderbroken beschikken over het goed gedurende de duur van de overeenkomst.

De verhuurder heeft slechts toegang tot het gehuurde goed met het oog op hygiëne, veiligheid, technisch onderhoud, wederverhuring en in geval van overmacht. Het personeel van de verhuurder zal hiervoor een afspraak met de huurder. De huurder is verplicht op de overeengekomen datum toegang tot de gehuurde lokalen te verschaffen.

In noodgevallen heeft de verhuurder het recht om zonder voorafgaandelijke toestemming van de huurder de kamer te betreden. De verhuurder zal in elk geval steeds trachten om de huurder voorafgaandelijk te bereiken.

Artikel 17 | Verzekering van het gebouw

De verhuurder verzekert de gebouwen, met afstand van verhaal tegenover de huurder, tegen de gevaren van brand, elektriciteitsschade, ontploffingen, waterschade, storm en blikseminslagen.

Artikel 18 | Registratie

De verhuurder dient het nodige te doen teneinde de huurovereenkomst binnen een termijn van twee maanden te registreren.

Artikel 19 | Onderverhuren en huuroverdracht

Onderverhuring, terbeschikkingstelling en huuroverdracht zijn verboden behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder. Uitoefening van handel en nijverheid of van beroepswerkzaamheden van welke aard ook worden uitdrukkelijk uitgesloten en kunnen slechts toegelaten worden na schriftelijk akkoord van de verhuurder. In het bijzonder is de toepassing van de Handelshuurwet uitgesloten.

Wanneer de verhuurder op de verkregen huurgelden zou belast worden omwille van het aanwenden van het gehuurde goed voor beroepsdoeleinden door de huurder, dan zal deze belasting integraal ten laste van de huurder komen.

Artikel 20 | Rustig genot

De huurder(s) en derden aan wie zij toegang hebben verleend, dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de bewoners of burens zou kunnen storen. Het is niet toegelaten dieren in het gehuurde goed te houden of te laten vertoeven.

Artikel 21 | Schade en waardevermindering

De huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij de toegang tot de woning verleende.

Elke schade dient door de huurder onmiddellijk aan de verhuurder te worden gemeld. Schade door normaal gebruik, slijtage of ouderdom komt niet ten laste van de huurder. Schade ontstaan en/of verergerd doordat de huurder nalaat herstellingen (tijdig) te melden aan de verhuurder, komen wel ten laste van de huurder.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst, evenwel dient de huurder mede alle voorzorgen te nemen om vorstschade in de

wooneenheid te voorkomen. Daarnaast is de huurder steeds gehouden om de sanitaire ruimtes te verluchten teneinde vochtshade te voorkomen.

De huurders van het gebouw worden vermoed solidair aansprakelijk te zijn voor schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen en aan de veiligheidsinstallaties, wanneer niet kan worden uitgemaakt wie van de huurders de schade heeft veroorzaakt. Deze bepaling geldt niet wanneer het gaat om herstellingen ten laste van de verhuurder, normaal gebruik, onderhoud of slijtage.

Artikel 22 | Verzekering van de inboedel

De huurder zal, op zijn kosten, zijn persoonlijke inboedel verzekeren tegen de gevaren die hij nuttig acht, met afstand van verhaal tegenover de verhuurder. Dit kan desgevallend gebeuren via de uitbreiding van een bestaande brandpolis van de ouders.

Artikel 23 | Slotbepalingen

Deze huurovereenkomst wordt aangevuld met een Huishoudelijk Reglement en Veiligheidsvoorschriften. De huurder dient zich te gedragen naar de bepalingen, dewelke integraal deel uitmaken van onderhavige overeenkomst.

De huurder verklaart kennis te hebben genomen van het Huishoudelijk Reglement en de Veiligheidsvoorschriften vóór de ondertekening van onderhavige huurovereenkomst. Het Huishoudelijk Reglement dient ondertekend te worden door de huurder 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

Artikel 25 | Belasting tweede verblijf

Indien de huurder niet voldoet aan de vrijstellingsvoorwaarden voor de lokale tweedeverblijfsbelasting, zal deze doorgerekend worden aan de huurder.

Artikel 26 | Geschillen

De partijen verbinden er zich toe bij een geschil over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van de huurovereenkomst, beroep te doen op de Huisvestingsdienst. Het initiatief tot verdere desgevallend gerechtelijke stappen ligt bij de partijen zelf. Uitsluitend de rechtbank van Antwerpen is bevoegd.

Artikel 27 | Privacy en gebruik persoonsgegevens

Onder persoonsgegevens verstaat Quares Student Housing NV en haar dochtervennootschappen alle gegevens die zij in haar bezit heeft en op basis waarvan de betrokkene kan worden geïdentificeerd. Hieronder valt onder meer: naam en voornaam; adresgegevens; geboortedatum en -plaats; gsm-nummer, e-mail; betaalgegevens.

Quares Student Housing NV en haar dochtervennootschappen gebruikt deze gegevens met het oog op een correcte afhandeling van onderhavige overeenkomst. Quares Student Housing NV en haar dochtervennootschappen kan de huurders contacteren in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst.

Verder worden deze gegevens aangewend voor interne doeleinden zoals communicatie, dossier/huurdersbeheer, leveringen en diensten, controles, geschillenbeheer, informatie en opleiding. Persoonsgegevens worden ook gebruikt voor statistische doeleinden en het verbeteren van de dienstverlening. Hiervoor baseert Quares Student Housing NV en haar dochtervennootschappen zich op het gerechtvaardigd belang teneinde een goede werking van de diensten te verwezenlijken. In het kader hiervan kunnen deze gegevens ook worden gedeeld met de onderwijsinstelling van de huurder.

Quares Student Housing NV en haar dochtervennootschappen slaat deze persoonsgegevens

op in een beveiligde database. Ze geeft deze informatie niet door aan derden voor commerciële doeleinden.

Bij alle verwerkingen zal Quares Student Housing NV en haar dochtervennootschappen deze gegevens steeds met alle nodige voorzichtigheid en conform de geldende wetgeving behandelen.

De huurder kan zijn persoonsgegevens inkijken, wijzigen of verbeteren, na schriftelijk verzoek aan Quares Student Housing, Museumstraat 50 te 2000 ANTWERPEN of via e-mail op kotingent@quares.be met de vermelding "Privacy". De privacy-verantwoordelijke zal dit verzoek verder afhandelen.

Deze huurovereenkomst wordt in drie exemplaren opgemaakt, waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben en één exemplaar bestemd is voor registratie.

Ondertekening te Antwerpen, «Datum_Contract»

De verhuurder

Gelezen en goedgekeurd

De huurder(s) (of zijn vertegenwoordiger)

Gelezen en goedgekeurd