

# HUUROVEREENKOMST INZAKE STUDENTENWONING – ACADEMIEJAAR ..... / .....

① Vervolledig de tekst, kruis aan wat van toepassing is, parafeer met alle partijen op elke plaats waar een wijziging wordt aangebracht

## VERHUURDER

**Natuurlijke persoon:** naam: ..... voornamen: .....  
wonende in (hoofdverblijf) straat: ..... nr.: .....  
postcode: ..... gemeente: ..... geboorteplaats en -datum: .....  
rijksregisternummer: .....

**Vennootschap:** naam: ..... ondernemingsnummer: .....  
met maatschappelijke zetel te: ..... nr.: ..... postcode: .....  
gemeente: ....., alhier rechtsgeldig vertegenwoordigd door: naam: .....  
voornamen: ..... hoedanigheid: .....

**Verplicht:** e-mail: ..... telefoon: .....

## HUURDER(S)

naam: ..... voornamen: .....  
wonende in (hoofdverblijf) straat: ..... nr.: ..... postcode: .....  
gemeente: ..... land: .....  
e-mail: ..... telefoon: .....  
geboorteplaats en -datum: ..... rijksregisternummer / identiteitskaartnr.: .....  
onderwijsinstelling: ..... studierichting en -jaar: .....  
studentenkaartnr.: ..... IBAN bankreknr.: ..... BIC: .....

naam: ..... voornamen: .....  
wonende in (hoofdverblijf) straat: ..... nr.: ..... postcode: .....  
gemeente: ..... land: .....  
e-mail: ..... telefoon: .....  
geboorteplaats en -datum: ..... rijksregisternummer / identiteitskaartnr.: .....  
onderwijsinstelling: ..... studierichting en -jaar: .....  
studentenkaartnr.: ..... IBAN bankreknr.: ..... BIC: .....

komen overeen wat volgt:

## DEEL 1: IDENTIFICATIE VAN HET GEHURDE GOED, FINANCIËLE REGELING

### Art. 1. Identificatie van de huur

De verhuurder geeft in huur:

een studentenkamer  een studio  een appartement  
 gemeubeld  ongemeubeld  
bestemd voor bewoning door maximaal:  1 persoon  ..... personen, gelegen te:  
straat: ..... nr.: .....  
postcode: ..... gemeente: .....  
 voorkant  achterkant  
op de ..... verdieping, met kamernummer: .....

### Art. 2. Toepasselijk huurregime

De huurovereenkomst wordt beheerst door Titel XI Woninghuurovereenkomsten, Hoofdstuk II van de Brusselse Huisvestingscode, aangevuld met het gemeen huurrecht. Titel XI Woninghuurovereenkomsten, Hoofdstukken III en IV van de Brusselse Huisvestingscode worden uitdrukkelijk uitgesloten.

De huurder verklaart de woongelegenheden te bestemmen tot studieverblijf en zijn hoofdverblijf niet in de woning te nemen, hetgeen uitdrukkelijk verboden wordt, behoudens schriftelijke toelating vanwege de verhuurder én indien de huurder een bijzonder belang aantoonde. In dat geval blijft Titel XI Woninghuurovereenkomsten, Hoofdstukken III Brusselse Huisvestingscode NIET van toepassing. De huurder wordt geacht de woongelegenheden voorafgaandelijk te hebben bezichtigd.

De huurder maakt bij ondertekening van deze overeenkomst een attest over van regelmatige inschrijving in een instelling die hoger onderwijs organiseert voor de duur van de volledige huur of een aanzienlijk deel ervan. In het geval van een verlenging van de huur zal een nieuw attest worden overgemaakt aan de verhuurder ten laatste één maand voordat de verlenging zal plaatsvinden.

De huurder die niet beschikt over een dergelijk attest, overhandigt bij ondertekening van de overeenkomst een kopie van zijn aanvraag tot inschrijving of een verklaring op erewoord dat hij een dergelijke inschrijving zal aanvragen. In dit geval zal hij het attest van overmaken binnen de twee maanden na de ingetreding van het gehuurde goed of de verlenging van de huur bij toepassing van artikel 5 van onderhavige overeenkomst.

De huurder dient te studeren aan één van de partnerinstellingen van Brik of PLE en de verhuurder dient geregistreerd te zijn als huiseigenaar op MyKot.be.

### Art. 3. Plaatsbeschrijving

Gedurende de eerste 14 dagen van het effectief gebruik van de wooneenheid dient er op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt worden. Hetzelfde geldt bij het einde van de huur. Indien geen plaatsbeschrijving kon worden opgemaakt t.g.v. een handelen of nalaten van de huurder, wordt deze geacht het in goede staat te hebben ontvangen.

In de plaatsbeschrijving zullen de individuele tellers worden opgenomen (zowel het nummer van de teller als de individuele meterstanden).

### Art. 4. Gewone termijn + definitie van een "huurmaand"

De huurperiode bedraagt ..... huurmaanden (max 12 huur-maanden). Deze periode neemt een aanvang op ..... en eindigt op .....

Een huurmaand loopt van de ..... van de ene tot de ..... van de volgende kalendermaand.

### Art. 5. Het einde van de overeenkomst

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op de datum zoals bepaald in artikel 4, zonder dat een opzegging vereist is. Behoudens een andere regeling moet de huurder de woning op dat ogenblik volledig ontruimen, schoonmaken en de sleutels persoonlijk terugbezorgen aan de verhuurder. Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten met dezelfde student, komen beide partijen onderling overeen in

welke mate de kamer moet worden ontruimd. Er is geen stilzwijgende verlenging mogelijk.

In elk geval dienen de sleutels terugbezorgd te worden bij het einde van de huurperiode. Indien de partijen geen schikkingen treffen om de sleutels persoonlijk te overhandigen, zal de huurder ten laatste op de vervaldag de sleutels aangetekend terugsturen.

De modaliteiten van een voortijdige beëindiging van onderhavige huurovereenkomst zijn beschreven in artikel 19.

### Art. 6. Samenstelling van de huurprijs

De totale huurprijs van deze huurovereenkomst bedraagt € ..... of € ..... per maand.

Conform artikel 218, §1, 4<sup>bis</sup> Brusselse Huisvestingscode dient de referentiehuurprijs vermeld te worden. Referentiehuurprijzen zijn terug te vinden op de volgende website: <https://huurprijzen.brussels>. Voor kamers van minder dan 18 m<sup>2</sup> kan geen referentiehuurprijs teruggevonden worden.

In dit bedrag is NIET inbegrepen:

- de maandelijkse vaste kosten: € .....
- het energieverbruik dat individueel aan de huurder wordt aangerekend aan kostprijs. Hiervoor wordt een maandelijks voorschot van € ..... gevraagd. Bij het verstrijken van de huurovereenkomst, eventueel tussentijds, zal de verhuurder een gedetailleerde afrekening voorleggen.

Meters (gas, water, elektriciteit):

- aanwezig
  - niet aanwezig
- Indien er individuele tellers aanwezig zijn, dan zijn hun identificatienummers:
- ..... (gas);
  - ..... (water);
  - ..... (elektriciteit).

- de taksen en belastingen, met name de gemeentelijke belasting op de gemeubelde verblijven en/of de gemeentelijke belasting op tweede verblijven. De heffing wordt:

- niet doorgerekend aan de huurder.
- volledig of  op basis van de duurtijd van de huur doorgerekend aan de huurder middels;
  - een éénmalig forfait, te voldoen bij aanvang van de huur: € .....
  - een maandelijks forfait: € .....

De onroerende voorheffing mag niet aan de huurder worden aangerekend.

- andere: .....

De huur kan éénmaal per jaar worden geïndexeerd teneinde haar aan te passen aan de gemiddelde levenskost. Deze indexering kan ten vroegste worden doorgevoerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst, dit conform de voorwaarden voorzien door artikel 1728bis Burgerlijk Wetboek. Deze aanpassing kan slechts worden doorgevoerd nadat de belanghebbende partij hiertoe een schriftelijk verzoek heeft overgemaakt en kan slechts een terugwerkende kracht hebben ten belope van drie maanden voorafgaand aan de aanvraag.

### Art. 7. Betalingswijze - Wanbetaling

De huurprijs, nl. € ..... wordt maandelijks, uiterlijk binnen de vijf kalenderdagen na de aanvang van de huurmaand, gestort op IBAN: ..... BIC: ..... op naam van: .....

Wanbetaling van huur, kosten en lasten, geeft vanaf de 15e dag na de vervaldag, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, aanleiding tot de betaling van een interest van 7% per jaar. Een aanmaningsbrief (extra kost van € 15) wordt na 15 dagen achterstand verzonden.

## Art. 8. Waarborgsom

De huurwaarborg bedraagt:  1 maand  2 maanden  geen huurwaarborg

De huurder zal de waarborg van € ....., binnen de 7 werkdagen na de ondertekening van de huurovereenkomst:

- deponeren bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde en een geblokkeerde rekening op zijn naam.
- deponeren bij een financiële instelling op een rekening van de verhuurder.

## DEEL 2: ALGEMENE BEPALINGEN

### 2.1. VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

#### Art. 9. Elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen

De verhuurder verklaart de regels na te leven die zijn vervat in de Brusselse Huisvestingscode. Er wordt benadrukt dat Titel XI Woninghuurovereenkomsten, Hoofdstukken III en IV niet van toepassing zijn op onderhavige overeenkomst.

#### Art. 10. 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, die een herstelling noodzakelijk maakt. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren. De verhuurder mag in de woning kleine onderhoudswerken (laten) uitvoeren. Voor grote werken dient in onderling overleg met de huurder(s) een geschikte periode afgesproken te worden. De verhuurder zal evenwel gedurende de voorbereidings- en examenperiode geen herstellingen doen aan de woning tenzij dringende herstellingen. De aangevraagde verbouwings- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden.

#### Art. 11. Rustig genot

De huurder mag ononderbroken beschikken over het goed gedurende de duur van de overeenkomst. De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van de kamer te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot het gehuurde goed met het oog op hygiëne, veiligheid, technisch onderhoud, wederverhuuring en in geval van overmacht.

#### Art. 12. Verzekeringen

De verhuurder verzekert de gebouwen, met afstand van verhaal tegenover de huurder, tegen de gevaren van brand, elektriciteitschade, ontploffingen, waterschade, storm, blikseminslag, aanslagen en burenhinder.

#### Art. 13. Registratie

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

## DEEL 3: BEÏNDIGINGSMOGLIJKHEDEN

#### Art. 18. Gerechtelijke ontbinding

De verhuurder en de huurder komen uitdrukkelijk overeen dat minstens de hiernavolgende situaties als belangrijke tekortkomingen in hoofde van de huurder worden beschouwd en van dien aard zijn dat zij een door de verhuurder desgevallend gevorderde gerechtelijke ontbinding van onderhavige overeenkomst ten laste van de huurder wettigen:

- ernstige redenen te wijten aan het gedrag van de huurder waardoor de bestemming in het gedrang komt;
- achterstellen van de maandelijks te betalen huur en/of maandelijks kosten bedragen minstens 2 maand;
- het niet tijdig betalen van de huurwaarborg.

De alsdan verschuldigde wederverhuuringsvergoeding bedraagt 3 maanden nettohuur (huurprijs zonder lasten en kosten).

#### Art. 19. Voortijdige beëindiging

De huur gesloten voor een periode gelijk aan of minder dan drie maanden kan niet voortijdig worden beëindigd.

Indien de huur werd aangegaan voor een langere duur dan drie maanden kan de huurder de overeenkomst op ieder ogenblik opzeggen door middel van een opzegtermijn van twee maanden in de volgende gevallen:

- bij de voortijdige beëindiging van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling;
- bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk.

Hij zal hiervoor geen enkele vergoeding verschuldigd zijn aan de verhuurder.

De huurder kan de huur eveneens opzeggen vooraleer zij in werking treedt, dit mits gegronde redenen en ten laatste één maand voor de aanvang zoals voorzien door artikel 4. De huurder zal in dit geval een vergoeding ten belope van één maand huur aan de verhuurder verschuldigd zijn.

Opgemaakt te ..... op ..... in ..... exemplaren waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben en één exemplaar voorzien wordt voor de registratie.

DE HUURDER(S):

IBAN: ..... BIC: .....

betalen aan de verhuurder tegen ontvangstbewijs.

De huurwaarborg kan door de huurder nooit als huur worden gerekend en kan uitsluitend dienen tot vergoeding van de schade aan het gehuurde goed, toegebracht door de huurder of door derden aan wie hij de toegang tot de kamer verleende. Schade door normaal gebruik, slijtage of ouderdom komt niet ten laste van de huurder. De terugbetaling zal gebeuren uiterlijk binnen de 2 maanden na het beëindigen v/d huurovereenkomst, indien aan alle voorwaarden van dit contract is voldaan en na de volledige afrekening van alle nog verschuldigde kosten, door middel van storting op bovenvermeld bankrekeningnummer van de huurder(s).

### 2.2. VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

#### Art. 14. Onderverhuren en huuroverdracht

Onderverhuuring, terbeschikkingstelling en huuroverdracht zijn verboden behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder. Uitoefening van handel en nijverheid of van beroeps werkzaamheden 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. Zo de verhuurder op de verkregen huurgedelen belast zou worden omwille van het aanwenden van het gehuurde goed voor beroepsdoeleinden door de huurder, zal dit integraal door de huurder ten laste worden genomen.

#### Art. 15. Rustig genot

Het is niet toegelaten dieren in het gehuurde goed te houden of te laten vertoeven.

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. 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. De huurder neemt mede alle voorzorgen om vorstschade in de woning te vermijden. De huurder is verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst. De huurders worden vermoed solidair aansprakelijk te zijn voor niet individueel toerekenbare schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen en aan de veiligheidsinstallaties, voor zover het niet gaat om herstellingen ten laste van de verhuurder, normaal gebruik, onderhoud of slijtage.

#### Art. 17. 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.

De opzegtermijn neemt een aanvang op de eerste dag van de kalendermaand volgend op deze waarin de opzeg werd gegeven.

De opzeg dient per aangetekende brief te worden overgemaakt aan de tegenpartij.

In geval van overlijden van de huurder en indien de huur en/of de kosten onbetaald blijven gedurende een periode van twee maanden vanaf het overlijden, zal de verhuurder de huurovereenkomst als ontbonden kunnen beschouwen zonder opzeg noch enige vergoeding.

#### Art. 20. Voorafgaande verzoeningspoging

Op verzoek van één van de partijen kan elk geschil over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van deze huurovereenkomst aan [info@mykot.be](mailto:info@mykot.be) voorgelegd worden, vooraleer het bij de rechtbank aanhangig te maken. De diensten van Brik vzw en PLE asbl doen, naargelang de inschrijving van de huurder aan een Nederlandstalige resp. Franstalige hogeronderwijsinstelling, zo snel mogelijk een voorstel om de partijen tot verzoening te brengen. Het initiatief tot verdere stappen, desgevallend gerechtelijke, ligt bij de partijen zelf. Alleszins is enkel het Belgische recht toepasselijk en zijn enkel de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Brussel bevoegd.

#### Art. 21. Slotbepalingen

Deze huurovereenkomst kan eveneens aangevuld worden met een reglement van inwendige orde en veiligheidsvoorschriften, dewelke in voorkomend geval voorafgaandelijk aan de huurder zijn meegedeeld. In dat geval dient de huurder zich naar de bepalingen ervan te gedragen. Dit reglement en/of voorschriften dienen ondertekend te worden door beide partijen en gehecht te worden aan alle exemplaren v/d huurovereenkomst. De inhoud ervan mag in geen geval strijdig zijn met, of afbreuk doen aan de bepalingen vervat in de huurovereenkomst.

De huurder verklaart dat de verhuurder hem heeft geïnformeerd dat hij verdere uitleg omtrent de wettelijke voorschriften van de Brusselse overheid conform art. 218, §5 van de Brusselse Huisvestingscode kan vinden op de site van MyKot (<http://www.mykot.be/annexart218>). Gelet hierop bevestigt de huurder formeel dat hij geen afgeprinte versie van deze tekst wenst te verkrijgen.

DE VERHUURDER :

BELANGRIJK: Elke doorslag van dit contract dient apart te worden ondertekend door de partijen



Deze overeenkomst wordt gesloten op basis van een modelcontract, ter beschikking gesteld via MyKot, een gezamenlijk initiatief van Brik – Student in Brussel vzw (Brik) en het Platforme logement étudiant asbl (PLE). De tussenkomst van Brik en PLE beperkt zich uitsluitend tot het ter beschikking stellen van onderhavig modelcontract en hun rol in het kader van een voorafgaandelijke verzoeningspoging tussen huurder en verhuurder. Brik en PLE zijn voor het overige volstrekt vreemd aan de contractuele band die tussen huurder en verhuurder tot stand zal komen en zijn ook geenszins betrokken bij de totstandkoming van die contractuele relatie. Brik en PLE benadrukken dat zij geen garantie kunnen geven noch verantwoordelijk gesteld worden voor wat de woonkwaliteit van deze studentenwoning betreft en voor wat de conformiteit met en de naleving van de toepasselijke regelgeving betreft. Deze verplichting rust uitsluitend op de verhuurder.