

HUUROVEREENKOMST VOOR STUDENTEN
IN HET VLAAMSE GEWEST VOOR CONTRACTEN GESLOTEN VANAF 01.01.2019

IN OVEREENSTEMMING MET
HET VLAAMS HUURDECREET

Tussen:

..... (naam, voornaam)
geboren teop.....
wonende te.....
e-mail:.....
gsm:.....rijksregisternummer:.....

hierna "verhuurder" genoemd,

en:

..... (naam, voornaam)
geboren teop.....
wonende te.....
e-mail:.....
gsm:.....rijksregisternummer:.....

..... (naam, voornaam)
geboren teop.....
wonende te.....
e-mail:.....
gsm:.....rijksregisternummer:.....

hierna "huurder(s)" genoemd,

Die verklaren zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen die uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurders vallen.

in het bijzijn van borgsteller(s):

..... (naam, voornaam)

geboren teop.....

wonende te.....

e-mail:.....

gsm:.....rijksregisternummer:.....

Die verklaart (verklaren) zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen die uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen. Hij/zij verklaart kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels. In afwijking van artikel 1740 van het Burgerlijk Wetboek verklaart (verklaren) de borg(en) zich uitdrukkelijk akkoord met het behoud van zijn (hun) verbintenissen in geval van verlenging van onderhavige huurovereenkomst.

werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Omschrijving van de gehuurde studio / kot en bestemming

De verhuurder verhuurt aan de huurder, die het pand als studentenkot of studio zal huren:

De woning / het appartement / studio / kot (verdieping / busnummer) gelegen te

.....
.....
.....
.....
.....

(precieze omschrijving van het gehuurde goed, met inbegrip van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw evenals aanhorigheden, zoals tuin, balkon, garage e.a.)

Deze huurovereenkomst is onderworpen aan het Vlaams Huurdecreet.

Artikel 2. Duur van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van
en vangt aan op / /

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van bovenstaande periode, zonder dat deze stilzwijgend kan worden verlengd.

Artikel 3. Huurprijs

De basishuurprijs bedraagt € per maand en omvat alle kosten en lasten, uitgezonderd het verbruik van energie, water en telecommunicatie.

De huurprijs is betaalbaar vóór de 5e kalenderdag van de maand waarop hij betrekking heeft en zal vóór die datum in het bezit moeten zijn van de verhuurder.

De huurprijs wordt betaald door overschrijving op rekeningnummer.....op naam van.....

Deze huurprijs kan één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, worden aangepast aan de index van de consumptieprijzen (gezondheidsindex) volgens de formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{aangepaste huurprijs}$$

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die de ondertekening van de huurovereenkomst voorafgaat. Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de maand die de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur voorafgaat. De indexaanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot 3 maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

Artikel 4. Kosten en lasten

De basishuurprijs omvat alle kosten en lasten, uitgezonderd het verbruik van energie, water en telecommunicatie.

Volgende kosten zijn ten laste van de huurder:

- het abonnement op en het privéverbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming;
- het abonnement op en alle kosten en belastingen m.b.t. radio, televisie en teledistributie;
- o De huurder zal hiertoe zelf een abonnement op zijn naam afsluiten.

OF

- o De contracten staan op naam van de verhuurder, die de kosten doorrekent aan de huurder. Ten minste één keer per jaar ontvangt de huurder een gedetailleerde rekening. Zo nodig kan hij inzage van de afrekening of voorlegging van bewijsstukken vragen. Bij ontvangst van die rekening betaalt de huurder of de verhuurder het verschil tussen de betaalde voorschotten en de werkelijke kosten. Het voorschot mag worden aangepast volgens de werkelijke uitgaven, zoals die blijken uit de laatste afrekening.

Artikel 5. Waarborg

De waarborg die de huurder verschuldigd is, bedraagt maanden huurprijs. (Maximaal 2 maanden)

De waarborg zal als volgt worden voldaan: (omcirkel)

- A. Een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling. De huurder kan aan die verplichting voldoen door deze geldsom in eenmaal te storten op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam bij een financiële instelling naar keuze. Dat bedrag brengt intresten op en de rente wordt gekapitaliseerd.
- B. De waarborg zal worden gestort op de rekening van de verhuurder.....
- C. Een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder.

Als de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder. Als de waarborg wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, betaalt de verhuurder aan de huurder rente op het bedrag van de waarborg tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt, vanaf het moment dat de huurder de waarborg gestort heeft. De rente wordt gekapitaliseerd.

Er mag niet beschikt worden over de bankrekening noch in hoofdsom, noch in rente, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonement.

De geldsom die wordt gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening, vermeerderd met de rente, wordt door de verhuurder aan de huurder teruggestort binnen drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten, tenzij de verhuurder binnen die termijn de teruggave heeft betwist bij aangetekende brief ten aanzien van de huurder.

Artikel 6. Beëindiging van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst kan door de huurder worden beëindigd in de volgende gevallen:

1. vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst;
2. bij de beëindiging van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling;
3. bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van twee maanden huur als de huurovereenkomst wordt beëindigd minder dan twee maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bedraagt de opzeggingstermijn twee maanden.

De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt betekend.

De huurovereenkomst kan niet eenzijdig worden opgezegd door de verhuurder. Partijen kunnen wel ten allen tijde in onderling overleg en mits volledig akkoord de huurovereenkomst beëindigen.

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

Artikel 7. Plaatsbeschrijving

De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken. De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en ze wordt geregistreerd.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift dat ingediend is vóór het verstrijken van de termijn van één maand, vermeld in het eerste lid, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Als in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt eveneens geregistreerd. Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift, een deskundige aan die het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Artikel 8. Levering, onderhoud en huurherstellingen

De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hierna de Vlaamse Wooncode te noemen.

De aanwezigheid van een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode, dat binnen drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, geldt als vermoeden van de naleving van de verplichting, vermeld in het tweede lid.

Een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, is nietig. De nietigheid moet door de rechter worden vastgesteld. Met behoud van het recht voor de huurder om een schadevergoeding te eisen, kan de rechter die de nietigheid, vermeld in het eerste lid, uitspreekt, een bezettingsvergoeding opleggen die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdende met de gebreken aan het goed.

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. De verhuurder doet gedurende de huurtijd alle herstellingen die nodig zijn, behalve de herstellingen die ten laste van de huurder zijn. De huurder is ertoe gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen.

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht, tenzij hij aantoont dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van de verhuurder.

De Vlaamse Regering stelt een lijst vast van kleine herstellingen, die in elk geval als kleine herstellingen moeten worden beschouwd.

De huurder is in elk geval gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt. Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming, vermeld in het eerste lid, of het een bestemming geeft die nadelig is voor de verhuurder, kan de verhuurder, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

Artikel 9. Dringende herstellingen

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 30 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. Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden.

Artikel 10. Teruggaveverplichting door de huurder

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die zich buiten zijn schuld hebben voorgedaan.

Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door de partijen op het einde van de huur een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning opgesteld.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, wijst de rechter bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt, met een verzoekschrift dat vóór het verstrijken van een termijn van één maand na de ontruiming van het goed ingediend is, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

Als bij de aanvang van de huur tussen de verhuurder en de huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder.

Als bij de aanvang van de huur geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.

Artikel 11. Veranderingen aan de gehuurde woning

De huurder mag slechts veranderingen of verbouwingen in het gehuurde goed uitvoeren, mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Op het einde van de huur zal de verhuurder de huurder op een billijke wijze vergoeden voor alle toegestane veranderingen. In geval van niet-toegestane veranderingen is de verhuurder geen vergoeding verschuldigd, en mag hij eisen dat de woning in haar oorspronkelijke staat wordt hersteld.

Artikel 12. Beëindiging van de huurovereenkomst door ontbinding.

De huurovereenkomst wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed of als de verhuurder of de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder is deze een schadevergoeding verschuldigd van 3 maanden huur, welke overstemt met de schade die de verhuurder zal leiden om het pand terug te verhuren, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

Artikel 13. Overdracht en Onderhuur

De overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuring zijn verboden, behalve met schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

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

De huurder blijft bij onderverhuring van het goed aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Artikel 14. Vervreemding / verkoop van het gehuurde goed

Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen, treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden zodra de overdracht uitwerking heeft en geldig is tegenover derden.

Artikel 15. Bijzondere bepalingen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Opgemaakt te, op/..... /....., in evenveel exemplaren als er partijen zijn, plus 1. Dat laatste exemplaar is voor de registratie bestemd.

Handtekening huurder(s)

Handtekening verhuurder(s)

Vak voorbehouden voor de registratie

Disclaimer & Auteursrecht

Advo-Recht.be kan niet aansprakelijk worden gesteld voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade die ontstaat door het gebruik, het aanpassen of wijzigen van de authentieke tekst. Overeenkomstig de Belgische wet van 30/6/1994 op het auteursrecht is commerciële reproductie van deze tekst enkel toegelaten mits schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de auteur.