



UNIVERSITEIT GENT

## Modelhuurovereenkomst voor studentenkamers

TUSSEN DE ONDERGETEKENDE PARTIJEN:

**Verhuurder** enerzijds: naam: ..... voornaam: .....  
wonende te (straat en nr.) .....  
postnummer: ..... gemeente: .....  
telefoon: ..... GSM: .....

**Huurder** anderzijds: naam: ..... voornaam: .....  
wonende in hoofdverblijfplaats te (straat en nr.) .....  
postnummer: ..... gemeente: .....  
telefoon: ..... GSM: .....  
geboorteplaats en –datum: .....  
student aan de onderwijsinstelling: .....  
studiejaar en –richting: .....

De huurder verklaart dat de gehuurde kamer\*, studio\* of appartement\* zijn\*/haar\* tweede verblijfplaats is.

WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

### Art. 1 : Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder verbindt zich in huur te geven aan de huurder, die aanvaardt, een niet\*/gemeubileerde kamer\*, studio\*, appartement\*, gelegen te (gemeente en postnummer) ....., (straat) ....., gelegen voorzijde\* / achterzijde\* van het gebouw op de ..... verdieping\*/gelijkvloers\* met kamernummer ....., bestemd als studentenverblijf.

In de huur is begrepen\*:

Meubilair: bed met matras / bureau / tafel / ..... stoel(en) / zetel / boekenkast / kleerkast / andere meubelen: .....

Sanitaire installatie: - in de kamer: warm en koud stromend water  
- gebruik van bad / douche / toilet

Kookgelegenheid: uitsluitend voor koffie / volledige maaltijden / toegelaten in kamer / in gemeenschappelijk ingerichte keuken / elders: .....

Gemeenschapsruimte: ja / nee

Plaats voor fiets\* / auto\*: ja / nee

Verwarming: centrale verwarming / gasradiator / elektrische verwarming / stookolie

Andere: .....

### Art. 2 : Termijn

De huurperiode bedraagt:

10 maanden\*: indien de huurder examens moet afleggen tijdens de tweede zitting, heeft hij / zij het recht gratis\* / tegen de lopende huurprijs\* over een gelijkaardige kamer te beschikken en dit vanaf vijf dagen vóór de aanvang van het eerste herexamen tot de dag na het laatste herexamen. De student die van dit recht wenst gebruik te maken, moet de verhuurder hiervan tijdig op de hoogte stellen en dit ten laatste op 15 juli van het lopende jaar. De huurder kan mits uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder over een kamer beschikken tijdens de vakantieperiode. Hiervoor dient een daghuur betaald te worden gelijk aan ten hoogste 1/30 van de maandelijkse huurprijs.

12 maanden\*

en neemt aanvang op ..... om te eindigen op .....  
De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake stilzwijgende wederverhuuring zijn niet van toepassing.

wit exemplaar bestemd voor de huurder  
roze exemplaar bestemd voor de verhuurder  
geel exemplaar bestemd voor de huisvestingsdienst  
blauw exemplaar bestemd voor de registratie

### Art. 3 : Prijs

De huurprijs bedraagt €..... per maand. De huurprijs moet betaald worden ten laatste de vijfde kalenderdag van de maand waarop hij betrekking heeft.

De verhuurder is verplicht een kwijtschrift af te leveren, behalve bij de storting op rekeningnummer:  
.....

#### In deze prijs is begrepen\*:

de huur van een kamer, studio of appartement  
de levering van water  
de levering van elektriciteit voor standaardverlichting, (wekker)radio, scheerapparaat, haardroger, computer, .....  
de kosten van verwarming (gas, elektriciteit, stookolie)  
in voorkomend geval het energieverbruik van de gemeenschappelijke delen  
in voorkomend geval schoonmaak van de gemeenschappelijke delen  
in voorkomend geval het gebruik van de fietsenbergplaats  
brandverzekering zoals vermeld in art. 11  
andere : .....

#### In deze prijs is *niet* begrepen\*:

De kosten spruitend uit de nutsvoorzieningen worden bepaald op €..... per maand forfaitair / voorschot\*.

De kosten van nutsvoorzieningen voor elke bijkomende maand huur omwille van het afleggen van herexamens in de tweede zittijd, verplichte stage of verlengd verblijf, worden tevens forfaitair begroot op €..... per maand.

bijkomende kosten.

- schoonmaak gehuurde goed: €..... per .....

- bad / douche: €..... per .....

- andere: €..... per .....

### Art. 4 : Waarborg

De waarborgsom, betaalbaar bij de aanvang van de huurovereenkomst bedraagt één maand huur, nl. €..... en kan uitsluitend dienen tot vergoeding van de schade aan het verhuurde goed, toegebracht door de huurder of door derden aan wie hij toegang tot het verhuurde goed heeft verleend. De waarborgsom zal door de huurder nooit als huur worden aangerekend.

De waarborgsom of het saldo ervan, wordt aan de huurder teruggegeven op het ogenblik dat deze de sleutel terugbezorgt en dit uiterlijk de laatste dag van de huurovereenkomst. De terugbetaling zal gebeuren door middel van contante betaling of storting op rekeningnummer: ..... en dit binnen de acht dagen na het beëindigen van de huurovereenkomst.

Indien de huurder beschikt over de kamer in de verlengde periode overeenkomstig art. 2, zal de termijn van acht dagen houdende terugbetaling van de waarborgsom een aanvang nemen vanaf de datum dat de student de kamer verlaat. Indien de waarborgsom op een geïndividualiseerde rekening gestort werd, dient de vrijgave van de waarborg tevens te gebeuren binnen de acht dagen na het beëindigen van de huurovereenkomst.

### Art. 5 : Bijkomende bepalingen

.....  
.....  
Beide partijen verklaren in te stemmen met de algemene beschikkingen vermeld op de keerzijde van deze huurovereenkomst.

Opgemaakt te (plaats) ....., op (datum) ..... in vier exemplaren waarvan elke partij erkent er één te hebben ontvangen, het vierde exemplaar is bestemd voor de registratie.

De verhuurder

De huurder

De wettelijke vertegenwoordiger van de huurder\*\*

\* Schrappen wat niet van toepassing is

\*\* Enkel noodzakelijk indien de student minderjarig is bij de aanvang van de huurovereenkomst

### **Art. 6 : Gebruik van het gehuurde goed**

De huurder ontvangt het goed enkel voor persoonlijk gebruik.

Onderverhuring en huuroverdracht zijn verboden behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder. Tot onderverhuring zal onder meer schriftelijke toestemming worden verleend in geval de student elders verblijf dient te houden ingevolge een stage of een studie-uitwisselingsprogramma e.a.

### **Art. 7 : Beëindiging van de huurovereenkomst**

Beide partijen kunnen onderhavige huurovereenkomst gedurende de 30 kalenderdagen die volgen op de datum van het in voege treden éézijdig beëindigen door een opzeggingstermijn te betekenen van één maand per aangetekend schrijven. Bij deze éézijdige verbreking van de huurovereenkomst dient een schadevergoeding van één maand huur betaald te worden, overeenkomstig het bedrag in art. 3. De opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de kalendermaand volgend op de betekening.

De huurder kan in de volgende gevallen de huurovereenkomst beëindigen zonder schadevergoeding: mits een opzeggingstermijn van één maand via een aangetekend schrijven bij: officieel stopzetten van de studie, bevestigd door een bewijs van de onderwijsinstelling. overlijden van één van beide ouders.

Het bewijs van stopzetting of overlijden moet bij het aangetekend schrijven gevoegd worden.

mits een opzeggingstermijn van één maand kan de huurovereenkomst steeds worden beëindigd indien een nieuwe huurder wordt aangebracht, die door de verhuurder uitdrukkelijk moet worden aanvaard.

De huurovereenkomst neemt een einde bij overlijden van de huurder, zonder dat een opzeggingstermijn moet worden nageleefd.

De huurovereenkomst eindigt op datum zoals bepaald onder art. 2.

Bij het beëindigen van de huurovereenkomst moeten de sleutels aan de verhuurder overhandigd worden en dient de kamer volledig ontruimd te zijn.

Indien de bijzondere verlengde termijn voorzien in de bepalingen van art. 2 van de huurovereenkomst toepasselijk is, dienen de huurder en de verhuurder schriftelijk een overeenkomst te sluiten omtrent de ontruiming van de kamer\*, studio\* of het appartement\* en de afgifte van de sleutels.

Ook indien een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten tussen beide partijen voor het volgende academiejaar, komen de partijen onderling schriftelijk overeen in welke mate moet worden ontruimd en wanneer de afgifte / ontvangst van de sleutels plaatsvindt.

De verhuurder moet de nodige schikkingen nemen om de sleutel in ontvangst te nemen.

De huur blijft verder enkel verschuldigd indien de verhuurder de huurder schriftelijk vruchteloos heeft aangemaand.

De huurder mag beschikken over het goed tijdens de weekends en vakantieperioden tijdens de maanden van de huurovereenkomst.

### **Art. 8 : Rechten en plichten van huurder en verhuurder**

Met betrekking tot de verdeling van de lasten inzake onderhoud en herstelling verklaren de partijen zich te richten naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder verbindt er zich toe bij het einde van de huurovereenkomst het goed in dezelfde staat als bij aanvang van de huurovereenkomst terug te geven. Tevens verbindt de huurder er zich toe onmiddellijk de verhuurder te verwittigen zo er zich schade voordoet of dreigt voor te doen. De huurder staat in voor de schade rechtstreeks door hemzelf toegebracht of door anderen aan wie hij de toegang tot het goed verleende, voor zover die schade niet het gevolg is van een normaal gebruik. De huurder wordt vermoed gemeenschappelijk en voor zijn deel aansprakelijk te zijn voor schade aangebracht aan gemeenschappelijke delen van het huis en dit enkel indien de dader niet kan worden aangetoond.

De huurder verbindt zich ertoe:

met het oog op schoonmaak de toegang tot zijn kamer te verschaffen aan het onderhoudspersoneel indien het onderhoud ten laste is van de verhuurder.

de verhuurder de toegang tot het gehuurde goed te verschaffen in geval van dringende noodzakelijkheid en / of in overleg met en in aanwezigheid van de huurder.

De verhuurder verbindt zich ertoe:

de kamer zo in te richten dat deze voldoende verlicht, verlucht en tegen geluid geïsoleerd is.

de verwarmingstoestellen degelijk te onderhouden (verwarmingstoestellen waarbij het verbrande gas niet naar buiten afgevoerd wordt zijn verboden).

er zorg voor te dragen dat in de kamer een minimale temperatuur heerst van 18° tussen 8u en 24u en van 13° tussen 24u en 8u.

de privacy van de student te respecteren.

**Art. 9 : Plaatsbeschrijving**

Gedurende de eerste 15 dagen van het effectief gebruik van het gehuurde goed en wanneer tijdens de huurperiode in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht, hebben beide partijen het recht de tegenpartij te verplichten een omstandige plaatsbeschrijving op te maken. In geval van weigering kan de belanghebbende partij zich wenden tot de Vrederechter. Hetzelfde geldt bij het einde van de huur (art. 594 GW).

Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving wordt de huurder, behoudens het tegenbewijs, geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat.

**Art. 10 : Verbouwingswerken**

De verhuurder mag geen verbouwingswerken / wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed tijdens de blok- en examenperiode. Hetzelfde geldt voor de huurder. De aangevraagde verbouwings- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden.

**Art. 11 : Brandverzekering**

Als er gebruik gemaakt wordt van deze huurovereenkomst, ingediend uiterlijk 31 oktober bij de dienst Huisvesting RUG, wordt een collectieve verzekeringspolis afgesloten tegen brand, ontploffingen en waterschade. Persoonlijke bezittingen van de huurder zijn niet gedekt.

Deze verzekering verbindt enkel de Universiteit Gent en de studenten ingeschreven op de rol van de RUG.

**Art. 12 : Registratie en andere kosten**

De lasten van het onroerend goed, de toekomstige taksen, belastingen en dergelijke, met uitsluiting van gemeentebelasting, vallen volledig ten laste van de verhuurder.

De kosten van registratie worden voor de helft door de verhuurder en voor de helft door de huurder gedragen.

**Art. 13 : Verkoop van het verhuurde goed**

De verhuurder verplicht er zich toe om bij verkoop van het verhuurde goed de huurder per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen. De huurder verplicht er zich toe het gehuurde goed volledig te laten bezichtigen gedurende twee nader te bepalen avonden per week.

**Art. 14 : Bemiddeling – geschil**

Beide partijen verbinden zich er toe elk geschil inzake interpretatie, uitvoering of beëindiging van onderhavige huurovereenkomst, ter kennis te brengen aan de Huisvestingsdienst van de RUG vooraleer het bij het Vredegerecht aanhangig te maken.

Enkel de Vredegerechten te Gent zijn bevoegd om uitspraak te doen in verband met geschillen met betrekking tot deze huurovereenkomst.

**Art. 15 : Algemene bepalingen**

Voor alles wat niet in deze overeenkomst is voorzien, worden beide partijen verwezen naar de geldende wetgeving.

Indien een reglement van inwendige orde bestaat, 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 en dat het er niet mee in tegenspraak is.