

Residentie Waterview – Leuven

Wat moet u weten?

Dit gebouw telt 461 kamers en studio's.

Gebouw beheerd door KULEUVEN – KULeuven is de hoofdhuurder en heeft een contract van 27jaar, gestart sinds het academiejaar 2015-2016.

KULeuven verhuurt, onderhoudt, beheert de studentenkamers en alles wat daarmee te maken heeft.

De kamers worden door de KUL verhuurd aan studenten inclusief meubels, nutsvoorzieningen, ...

De meubels behoren toe aan de KUL. Bij beschadiging worden ze door de KUL hersteld of vervangen.

De KUL staat in voor huurdersherstellingen en schilderen wanneer nodig (bvb tussen 2 huurders).

Er is een bediende van de KUL die het gebouw beheert en ook ter plaatse aanwezig is en er zijn kantoor heeft.

De KUL stort de huurgelden per kwartaal door (via de beheerder) aan de individuele eigenaars. Dit is de netto huur onder aftrek van de vaste kosten en huur van de meubels.

Als individuele eigenaar heb je, net als in een klassieke mede-eigendom/appartementsgebouw, 1 x per jaar een Algemene Vergadering van de mede-eigenaars. Het aandeel van een kamer is erg klein in de gemeenschap (+/- 8/100.000ste) waardoor de kosten ten laste van een mede-eigenaar ook heel beperkt zijn.

Dus:

KUL verhuurt en beheert de kamers, houdt zich bezig met alledaagse beslommeringen, zoekt nieuwe huurders, sluit huurcontracten af en doet afgifte van sleutels. Ze nemen de huurherstellingen op zich.

De eigenaars ontvangen per kwartaal de netto huurprijs en moeten verder geen enkele handeling stellen voor het verhuren en beheren van hun kamer.

Uw eigen kind als student laten wonen? Dat kan. U dient enkel voor 1 april aan de beheerder laten weten dat u de kamer voor het volgend academiejaar niet wenst te verhuren maar zelf wenst te gebruiken.

Welke kosten heb je als eigenaar?

- De jaarlijkse onroerende voorheffing (+/- 260€ (2022))
- Onkosten syndicus en kosten gebouw (brandverzekering, onderhoud en herstellingen gebouw, ...) - +/- 180-220€/jaar – dit is zeer laag gezien het beperkt aandeel in de mede-eigendom



Brusselsesteenweg 15
3080 Tervuren
T. +32 (0)2 767 14 14
info@ifacservice.be
www.ifacservice.be

What do you need to know?

This building has 461 rooms and studios.

Building managed by KULEUVEN – KULeuven is the main tenant with a rental agreement for 27 years that started in the academic year of 2015-2016.

KULeuven rents out, maintains and manages the student rooms and everything related to them.

The rooms are rented out by the KUL to students, including furniture, utilities, etc.

The furniture belongs to the KUL. In the event of damage, they will be repaired or replaced by the KUL.

The KUL is responsible for tenant repairs and painting when necessary (eg between 2 tenants).

There is an employee from the KUL who manages the building and is also present on site and has his office there.

The KUL transfers the rent on a quarterly basis (via the manager) to the individual owners. This is the net rent after deduction of the fixed costs and the rent of the furniture.

As an individual owner, just like in a classic co-ownership/apartment building, you have a General Meeting of the co-owners once a year. The share of a room in the building is very small (+/- 8/100,000th) so that the costs borne by a co-owner are also very limited.

Summary:

KUL rents out and manages the rooms, deals with everyday concerns, finds new tenants, concludes leases and hands over keys. They take care of the rental repairs.

The owners receive the net rent per quarter and do not have to take any further action for renting out and managing their room.

Have your own child occupy the room as a student? No problem. You only need to let the administrator know before 1 April that you do not want to rent out the room for the next academic year, but want to use it yourself.

What costs do you have as an owner?

- The annual property tax (+/- 260€ (2022))

- Expenses of property manager and building costs (fire insurance, building maintenance and repairs, etc.) - +/- €180-220/year – this is very low given the limited share in the co-ownership