

## STUDENTENHUUROVEREENKOMST

Tussen de partijen

Hier vertegenwoordigd door Cplus BV, met zetel te Voskenslaan 93, 9000 Gent en ondernemingsnummer 0406.946.672.

Hierna genoemd: "de verhuurder"

En

Hierna genoemd: "de huurder" of "de student"

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

**Wordt het volgende overeengekomen:**

---

### ARTIKEL 1. PARTIJEN

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

- De verhuurder is degene, private persoon of vennootschap, die het goed verhuurt.
- De huurder is degene, private persoon die het goed huurt voor zichzelf in zijn hoedanigheid van student of voor een student in het kader van de voltooiing van zijn studies.  
In het kader van huidige overeenkomst zullen de termen "huurder" of "student" willekeurig worden gebruikt.

---

### ARTIKEL 2. VERHUURD ONROEREND/ROEREND GOED

**Omschrijving van het goed:**

Aard: **kamer met nummer VLAB14-0.21**, bestemd als studentenverblijf.

Adres: **Residentie Housing 4 Students, Vlasgaardstraat 60 – 9000 Gent**

Beschrijving van het verhuurd goed:

**Type B** - een kamer gelegen op de **benedenverdieping** van 15 m<sup>2</sup> bestaande uit een leefruimte met bed zonder matras, bureautafel, ingebouwde kasten, een wastafel, een koelkast en kookgelegenheid (twee kookplaten en een spoelbak).

**Voor gemeenschappelijk gebruik:** drie leefkeukens, twee ontspanningsruimtes, twee toiletten en twee douches per



verdieping, een fietsenstalling en een gemeenschappelijke tuin.

**In de residentie zijn geen individuele tellers voor water, gas en elektriciteit.**

Het onroerend goed wordt beheer door de syndicus SYNDICA

hierna "het goed" of de "studentenwoning".

---

### ARTIKEL 3. DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST

Door deze overeenkomst verhuurt de verhuurder de studentenwoning aan de huurder, die dit aanvaardt. De huidige overeenkomst wil de rechten en verplichtingen bepalen van de partijen, die het ondertekenen.

De huurder is een student die het verhuurde goed niet met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Als student wordt beschouwd: iedere persoon die is ingeschreven bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt.

---

### ARTIKEL 4. LOOPTIJD

#### 4.1 Looptijd

De huur wordt afgesloten voor een **duur van 12 maanden** een aanvang nemend op **01/09/2025** om te eindigen op **31/08/2026**

#### 4.2 Opzeg

Als de huur is gesloten voor bepaalde duur, neemt ze van rechtswege een einde wanneer de bepaalde periode verstreken is, zonder dat een opzegging vereist is.

**DE HUURDER** kan de huurovereenkomst vervroegd beëindigen :

- voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Er is geen opzeggingsvergoeding verschuldigd indien hij beëindigt ten laatste drie maanden voor de inwerkingtreding en bij beëindiging van minder dan drie maanden, is er een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd;
- bij de beëindiging van zijn studies. De student moet een bewijs voorleggen van effectieve uitschrijving uitgaande van de onderwijsinstelling. De huurder dient een opzeggingstermijn van twee maanden in acht te nemen. In deze omstandigheden is de huurder geen opzeggingsvergoeding verschuldigd;
- bij het overlijden van één van de ouders of van een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de student. Hiervan dient een bewijsstuk te worden bezorgd aan de verhuurder. De huurder dient een opzeggingstermijn van twee maanden in acht te nemen. In deze omstandigheden is de huurder geen opzeggingsvergoeding verschuldigd;

De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

#### 4.3 Verlenging

De huurovereenkomst kan niet stilzwijgend worden verlengd. De partijen die na afloop van de huurovereenkomst de huur willen verderzetten, kunnen dit enkel door een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten.



---

## ARTIKEL 5. HUURPRIJS

### 1. *Bedrag*

De maandelijkse huurprijs bedraagt **480 EURO** per maand en **het voorschot van de algemene kosten** bedraagt **40 EURO** per maand.

Deze huurprijs wordt jaarlijks aangepast zoals hierna bepaald.

De **huurprijs** omvat een vergoeding zowel voor het gebruik van het gehuurde goed als alle kosten en lasten uitgezonderd het verbruik van energie, water, telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven.

Het **voorschot voor de algemene kosten** omvat de kosten voor het verbruik van elektriciteit, verwarming, water en internet. Jaarlijks zal de verhuurder of diens vertegenwoordiger een afrekening opmaken op basis van de werkelijk uitgegeven kosten, waarna de verhuurder of de huurder aan de andere partij het verschil zal overmaken tussen de reeds gestorte provisie en de reële kosten. Wanneer de werkelijke kosten minstens 15% hoger of lager liggen dan de gestorte provisies, zal het bedrag van het voorschot met 10% worden aangepast, op eerste verzoek van een der partijen. Bij het opmaken van de afrekening wordt volgende verdeelsleutel gehanteerd:

Type A: 12/837

**Type B: 15/837**

Type C: 18/837

Type D: 21/837

De huur moet gestort zijn op de bankrekening van de rentmeester BV CPLUS zijnde rekening nr. **BE55 5503 3870 0044** voor de eerste kalenderdag van de maand waarop hij betrekking heeft. De huurder verbindt zich ertoe om, voor wat de betaling van de huurprijs en de kosten betreft, een permanente opdracht aan te gaan bij een Belgische financiële instelling voor de hele duur van de overeenkomst. De huurder zal bij de betaling tevens de gestructureerde mededeling **+++000/9992/50954+++** vermelden.

Dit bedrag dient in 1 geheel te worden betaald. Indien de huurder het bedrag in verschillende delen betaalt of indien de huurders gesplitst betalen zal hiervoor een forfaitaire kost van **€ 20,00 per keer** worden aangerekend.

Bij laattijdige betaling van de huur wordt een eerste en tweede aanmaning opgestuurd per gewone brief waarvoor een forfaitaire kost **€ 15,00 per brief** wordt aangerekend. De derde aanmaning gebeurt per aangetekende brief waarvoor een forfaitaire kost van **€ 25,00** wordt aangerekend.

Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1% per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie en inningskosten.

---

## ARTIKEL 6. HUURWAARBORG

De huurwaarborg bedraagt twee maanden huur, zijnde **960 EUR** en wordt gevestigd onder de vorm van een verzekeringsbon op naam van de huurder, afgeleverd door de verzekeringsmaatschappij Korfine.

Deze waarborg dient tot zekerheid dat de huurder de verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven na voorlegging van een akkoord tussen huurder en verhuurder, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen of van een kopie van een rechterlijke uitvoerbare beslissing. Indien de waarborg bestaat uit een geldsom dient deze vermeerderd met de rente worden teruggestort aan de huurder binnen de drie maanden nadat de huurder het pand heeft verlaten

Het verstrekken van de huurwaarborg bij aanvang van de huur vormt voor de verhuurder een essentiële contractvoorwaarde, zonder dewelke hij de huurovereenkomst niet zou hebben gesloten.



Wanneer tussen partijen een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten voor een aansluitende huurperiode, en indien geen te vergoeden schade werd vastgesteld of, in voorkomend geval, werd vergoed, dan wordt de waarborg overgedragen naar de volgende huurperiode.

Behoudens akkoord van de partijen leidt de vrijgave of opheffing van de waarborg niet tot de kwijting van de eventuele saldi van de kosten die nog verschuldigd zijn, met uitzondering van die welke op het einde van de huurovereenkomst worden begroot.

Een som zal eventueel van de waarborg worden afgetrokken als voorschot op de algemene kosten, in afwachting van de afrekening van de algemene kosten van het gebouw van het boekjaar waarin de huurovereenkomst een einde neemt.

---

## ARTIKEL 7. BIJZONDERHEDEN

De kamer is volledig geschilderd. Het is verboden felle of schreeuwende kleuren te gebruiken bij het schilderen van de kamer. Enkel wit (RAL9016) is toegelaten.

Bij verlies van de sleutel dient de huurder € 75 te betalen. De procedure voor het bestellen van een nieuwe sleutel met certificaat gebeurt via de syndicus en duurt minstens twee weken.

Bij opzeg geeft de huurder toestemming voor wederverhuring aan de medewerkers van CPlus BV om de loper te gebruiken en de kamer/studio te laten bezichtigen aan kandidaat-huurders. Weliswaar zal men alvorens de kamer/studio te betreden op de voordeur van de kamer/studio aankloppen en enkel binnenkomen indien er geen belet is.

De huurder is er zich wel degelijk van bewust dat het niet toegelaten is om:

- Gaten in de faiences en in het houtwerk te boren.
- Een tapijt of andere vloerbekleding te nagelen/plakken op de vloer van de kamer.
- Haken, nagels en spijkers in de muren en deuren te plaatsen.
- De kleur van de muren, plafond, deur en venster moet identiek blijven. Deze mogen enkel vakkundig herschilderd worden en in dezelfde kleur in geval van beschadiging of vlekken.
- De kast, bed en bureel te schilderen.

De huurder dient in te staan, zowel persoonlijk als voor zijn/haar bezoekers dat de gelijkvloerse toegangsdeuren tot de gemene delen van het gebouw steeds correct gesloten worden, dit met het oog op de veiligheid van de huurders in het gebouw. Indien gevallen van vandalisme of inbraak, of pogingen daartoe inbraak, hun oorzaak vinden in nalatigheid van de Huurder of diens bezoeker, zal deze aansprakelijke gesteld worden voor de daaruit voortvloeiende schade.

---

## ARTIKEL 8. STAAT VAN HET GOED – PLAATSBESCHRIJVING

De huurder verklaart het goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten van conformiteit, zoals vooropgesteld in art. 1.3, § 1, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen.

- Intredende plaatsbeschrijving:

De huurder en verhuurder komen uitdrukkelijk overeen dat **PB Plus BV**, met als maatschappelijke zetel Sint-Dionysiusstraat 48, 9051 Sint-Denijs-Westrem en ondernemingsnummer 0734.401.252, als deskundige wordt aangeduid om, in toepassing van art. 9 Vlaams Woninghuurdecreet, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen en dit tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of uiterlijk binnen de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken. Beide partijen mogen bij de rondgang van PB Plus BV aanwezig zijn en opmerkingen formuleren.



De huurder en verhuurder moeten, na ontvangst van het ontwerp van plaatsbeschrijving door PB Plus BV per e-mail, hun eventuele opmerkingen op het ontwerp van plaatsbeschrijving binnen de **14 kalenderdagen** aan PB Plus BV per e-mail doen toekomen of ingeven in de daarvoor voorziene webtoepassing. In geval van opmerkingen doorgegeven per e-mail zal PB Plus BV de opmerkingen toevoegen. Bij gebrek aan tijdige ondertekening door de huurder en/of verhuurder machtigen de partijen PB Plus BV verder uitdrukkelijk om de plaatsbeschrijving in hun naam en voor hun rekening te ondertekenen.

De huurder en verhuurder machtigen de bemiddelende vastgoedmakelaar om de plaatsbeschrijving voor rekening van de verhuurder te laten registreren.

De huurder en verhuurder geven PB Plus BV uitdrukkelijk toestemming om hen te mogen contacteren omtrent het opmaken, inplannen en ondertekenen van de plaatsbeschrijving indien dit noodzakelijk zou zijn.

De kostprijs van de plaatsbeschrijving zal door beide partijen gedragen worden elk voor de helft. De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie.

- **Uittredende plaatsbeschrijving:**

Volgens de bepalingen van artikel 39, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 behouden de partijen zich het recht voor om de opmaak van een omstandige uittredende plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening te verzoeken op het einde van de huur en ten laatste op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de woning.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

---

## **ARTIKEL 9. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren. Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder. Het onderhoud van de technische installaties (verwarming, elektrische installatie, boiler...) is ten laste van de verhuurder.

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 dertig 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.

De huurder moet overgaan tot huurherstellingen of herstellingen van klein onderhoud, hieronder wordt verstaan de onbelangrijke herstellingen te wijten aan het normaal gebruik van de plaats door de huurder met uitzondering van de toevallige huurherstellingen te wijten aan ouderdom of overmacht die ten laste blijven van de verhuurder.

De huurder gebruikt het pand als een goede huisvader en gedraagt zich op redelijke en vooruitziende wijze. Overeenkomstig artikel 58 en 28, § 2, informeert hij onmiddellijk de verhuurder over herstellingen die nodig zijn en die ten laste vallen van deze laatste. Indien hij zijn meldingsplicht niet is nagekomen, zal de huurder de eventuele schadelijke gevolgen die eruit voortvloeien, moeten dragen.

De huurder en verhuurder verwijzen uitdrukkelijk naar de niet-limitatieve lijst van kleine herstellingen aangenomen bij uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 van de Vlaamse Regering in toepassing van artikel 58, al. 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018<sup>1</sup>.

---

1 Te consulteren op de website [www.woninghuur.vlaanderen](http://www.woninghuur.vlaanderen)



---

**ARTIKEL 10. VERZEKERINGEN**

De huurder en de verhuurder zijn beiden verplicht een verzekering voor brand en waterschade af te sluiten. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

De sleuteloverdracht zal ten vroegste plaatsvinden nadat de huurder een bewijs van verzekering heeft voorgelegd. De begindatum van de verzekering is ten laatste de dag van de sleuteloverdracht. De huurder levert ieder jaar spontaan het bewijs van betaling van de verzekeringspolis.

---

**ARTIKEL 11. ONDERVERHURING EN HUUROVERDRACHT**

De huurder mag het pand niet onderverhuren behoudens schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder.

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder.

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

De oorspronkelijke student-huurder blijft t.a.v. de verhuurder aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen van de studentenhuurovereenkomst.

---

**ARTIKEL 12. BESTEMMING VAN HET GOED**

De huurder zijnde een student mag het gehuurde goed niet met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming tot zijn hoofdverblijfplaats bestemmen.

De huurder mag de overeengekomen bestemming niet wijzigen zonder schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord van de verhuurder.

Iedere eventuele fiscale meerlast in hoofde van de verhuurder ingevolge het niet-naleven van deze afspraken zal op de huurder verhaald worden.

---

**ARTIKEL 13. VERFRAAIINGS-, VERBETERINGS- EN VERANDERINGSWERKEN**

Alle verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de verhuurder, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder.

Indien er voor het goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

---

**ARTIKEL 14. HUISDIEREN**

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een louter gedogen te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.



---

**ARTIKEL 15. BEZOEK EN NAZICHT DOOR DE VERHUURDER**

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het goed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het recht hebben het goed op afspraak te bezoeken met kandidaat-huurders of -kopers op de dagen en uren zoals onderling bepaald. Bij gebreke aan overeenkomst zal er een bezoekrecht voorzien worden iedere dinsdag en donderdag van 16u tot 18u.

In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

In het kader van de ter goeder trouw uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder tevens om louter naar aanleiding van een eventuele tekoopstelling of te huurstelling van het goed de verhuurder of zijn afgevaardigde toe te laten foto's te nemen voor publiciteitsdoeleinden.

In geval herstellingen vereist zijn die door de verhuurder moeten worden uitgevoerd, zal de huurder de verhuurder of zijn afgevaardigde de mogelijkheid geven om ter plaatse te komen om het schadegeval te beoordelen en om de vereiste herstellingen te beoordelen.

---

**ARTIKEL 16. ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST LASTENS DE HUURDER**

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, zijnde de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is en de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

---

**ARTIKEL 17. ONTEIGENING DOOR DE OVERHEID**

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

---

**ARTIKEL 18. BELASTINGEN EN TAKSEN**

Alle mogelijke belastingen en taksen die het goed bezwaren en opgelegd worden door gelijk welk bestuur of overheid, zullen ten laste vallen van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

---

**ARTIKEL 19. REGISTRATIE**

De verplichting tot registratie van het huurcontract en de plaatsbeschrijving rust op de verhuurder, die daarvoor beschikt over twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst. De registratie is principieel kosteloos. Indien evenwel ingevolge laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de verhuurder.

---

**ARTIKEL 20. HOOFDELIJKHEID**

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

---

**ARTIKEL 21. OVERLIJDEN VAN DE HUURDER/VERHUURDER**

Bij het overlijden van de verhuurder neemt de huurovereenkomst niet van rechtswege een einde.



Bij het overlijden van de bewoner/student wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

---

#### **ARTIKEL 22. BODEM**

De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in de verhuurde plaatsen na afloop van de overeenkomst.

De verhuurder verklaart dat hij in het verhuurde goed geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of laten uitoefenen die van aard zou zijn verontreiniging teweeg te brengen voorafgaandelijk aan deze overeenkomst en dat hij geen kennis heeft van welke verontreiniging ook. Indien bij ontdekking van verontreiniging wordt aangetoond dat ze dateert van vóór het sluiten van deze huurovereenkomst, kan de huurder niet aansprakelijk worden gesteld voor de saneringskosten en de maatregelen die noodzakelijk zouden zijn.

---

#### **ARTIKEL 23. LEEGSTAND EN VERKROTTING**

De huurder verbindt zich ertoe het goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

---

#### **ARTIKEL 24. STOOKOLIETANKS**

De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed niet beschikt over een stookolietank.

---

#### **ARTIKEL 25. ROOKDETECTOREN<sup>2</sup>**

Er zijn rookdetector(en) geïnstalleerd in het goed conform artikel 3.1, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit. Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere doeleinden. De verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant.

---

#### **ARTIKEL 26. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer 20211205-0002500699-GD-1 opgesteld op 5/12/2021, geldig t.e.m. 05/12/2031.

Dit certificaat werd overhandigd aan de huurder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud ervan en dit voor de ondertekening van huidige overeenkomst.

De huurder bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.

---

2 De verplichting tot het plaatsen van rookmelders geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.



De huurder kan in geen enkel geval een vermindering van de huurprijs of uitvoering van aanpassingswerken eisen van de verhuurder op basis van de informatie die het energieprestatiecertificaat levert.

---

#### ARTIKEL 27. DIVERSE BEPALINGEN

- Herinneringsbrieven (niet aangetekend) bij laattijdige betaling geven aanleiding tot een administratiekost ten laste van de huurder tot beloop van 15 euro per brief. Deze kost zal ten laatste bij de eindafrekening van het contract aangerekend worden.
- Ingebrekestellingen met een aangetekend schrijven geven aanleiding tot een administratiekost ten laste van de huurder tot beloop van 25 euro per brief. Deze kost zal ten laatste bij de eindafrekening van het contract aangerekend worden.
- Indien de kamer/studio bij het verlaten ervan niet naar behoren gepoetst is, wordt er een forfaitaire schadevergoeding van € 300 aangerekend teneinde de opkuis zelf te betalen. Cplus behoudt zich het recht voor om zelf een kuisploeg aan te stellen teneinde de huurderswissel op de dag van het verlaten van het pand zo vlot mogelijk te laten verlopen.
- Roken in het gebouw (zowel de privatieve als de gemeenschappelijke delen) is ten allen tijde verboden. Indien de huurder/bewoner toch binnen rookt zal de hierdoor veroorzaakte schade worden vergoed.
- Indien de huurder zijn afspraken omtrent de beëindiging van de huidige huurovereenkomst, de opzeg of de plaatsbezoeken in het kader van een nieuwe verhuur niet nakomt en een medewerker van Cplus hierdoor een nodeloze verplaatsing uitvoert, zal een forfaitaire vergoeding van € 100 worden aangerekend per afspraak die niet werd nagekomen.

---

#### ARTIKEL 28. VULGARISERENDE TOELICHTING

Er is een vulgariserende toelichting opgemaakt door de Vlaamse regering conform artikel 55 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (te consulteren op [www.woninghuur.vlaanderen](http://www.woninghuur.vlaanderen)).

Opgemaakt in .....<sup>2</sup>..... exemplaren [*zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang*] te .....<sup>gent</sup>..... op .....<sup>04/08/2025</sup>..... ledere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verhuurder

De huurder



## BIJLAGEN

1. Lijst kleine herstellingen zoals vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, Bijlage 4 Uitvoeringsbesluit van 7 december 2018
2. Energieprestatiecertificaat
3. Plaatsbeschrijving (toe te voegen door de partijen zodra deze opgemaakt is en door beide partijen ondertekend)
4. Reglement van inwendige orde



## Bijlage 1: Lijst van kleine herstellingen zoals vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet

### 1. Algemene beginselen bij de toepassing van de onderstaande lijst:

- Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn altijd voor rekening van de verhuurder.
- Herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder, zijn altijd voor rekening van de huurder.
- Onderhoud en reinigen is altijd voor rekening van de huurder.
- Technische installaties, zoals elektrische installaties, verwarmingsinstallaties, brandveiligheidsinstallaties, domotica, zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen,... moeten worden onderhouden door de verhuurder.
- De huurder is verplicht om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de verhuurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder deze meldingsplicht niet respecteert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- Herstellingen door de huurder moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd. Als de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- De herstellingsplicht voor de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn zonder het gebruik van een ladder.
- De lijst hierna is niet-limitatief. Herstellingen die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- Van de lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.

### 2. Buitenzijde van de woning

#### **2.1. (Voor)tuin**

- Grasperk maaien en tuinpad reinigen als de verhuurder daarvoor materiaal heeft voorzien

#### **2.2. Balkon/terras**

- Voorkomen dat de afvoer verstopt

#### **2.3. Brievenbus**

- Sleutels vervangen bij verlies

#### **2.4. Ramen**

##### **Glas**

- Gebroken glas vervangen

##### **Raamkader**

- Afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden
- Verluchtingsroosters of -systemen vrijhouden
- Scharnieren vastschroeven als ze loskomen

##### **Rolluiken**

- Instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken

#### **2.5. Deuren**

- Scharnieren vastschroeven als ze loskomen
- Sleutels vervangen bij verlies
- Batterijen van de bel en parlofoon vervangen

#### **2.6. Garagepoort**

- Instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- Batterijen van de afstandsbediening vervangen
- Sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies



S

### 3. Binnenzijde van de woning

#### **3.1. Lokalen**

##### **3.1.1. Muren/plafonds**

- Nagels, krammen en vijzen verwijderen en de schade herstellen
- Schade door onvoldoende verluchting herstellen (als er voldoende verluchtingsmogelijkheden voorhanden zijn)
- Het schilderwerk in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen en schade aan de muur (putten, gaten,...) herstellen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet herschilderen als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen.
- Het behangpapier in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet opnieuw behangen als hij onredelijke kleuren heeft gekozen.

##### **3.1.2. Binnendeuren**

- Scharnieren vastschroeven als ze loskomen
- Sleutels vervangen bij verlies

##### **3.1.3. Parketvloer**

- Plastificeren mag niet zonder de toestemming van de verhuurder
- Kleurverschil door meubels of tapijten valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder

##### **3.1.4. Verluchting(srooster)**

- Niet afdekken

#### **3.2. Technische installaties**

##### **3.2.1. Elektriciteit**

###### **Verlichting**

- Elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen als ze niet gebruikt worden
- Wachtdraden niet inkorten

##### **3.2.2. Radiatoren/convectoren**

- Radiatorkranen regelmatig gebruiken
- Ontluchten

##### **3.2.3. Rookmelders/branddetectiesysteem**

- Batterijen rookmelders vervangen

##### **3.2.4. Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot)**

- Voorkomen dat ze verstopten

#### **3.3. Sanitair**

##### **Bad/douche/lavabo(meubel)**

- Kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- Lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden

##### **Toilet**

- Scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven
- Voorkomen dat het toilet verstopt

#### **3.4. Keuken**

##### **Gootsteen**

- Kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken



- Voorkomen dat gootsteen verstopt
- Lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden

#### **Dampkap**

- Filter en lampen vervangen

#### **3.5. Ongedierte**

- Ongedierte bestrijden, tenzij het al aanwezig was bij de aanvang van de huur

