



Bemiddelende vastgoedmakelaar: Luc Rosseel
BIV 204 633
BA en borgstelling: NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)

STUDENTENHUUROVEREENKOMST

Wordt overeengekomen hetgeen volgt:

PARTIJEN EN KERNGEGEVENS OVEREENKOMST

Partijen

Hierna genoemd: "de rentmeester"

en

Hierna genoemd: "de huurder(s) en eventueel wettelijke vertegenwoordiger anderzijds"

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

De verhuurder geeft het hierna omschreven onroerend goed (hierna genoemd 'het studentenverblijf') in huur aan de huurder, die aanvaardt, en dit onder de hierna vermelde voorwaarden.

ARTIKEL 1. VOORWERP

De verhuurder geeft in huur als studentenverblijf, het goed gelegen te: studentenkamer te VLASGAARDSTRAAT 60 B14 0.21, 9000 Gent

Nummer studentenverblijf:

Het studentenverblijf betreft: studentenkamer

Het studentenverblijf omvat:

Bad:	Douche:
Lavabo:	Kitchenette/keuken:
Toilet:	Fietsenstalling:
Kelder:	Parking:
Gemeenschapsruimte:	Terras/tuin

Prijs:	studentenkamer: € 480 /maand
Kosten:	€ 40,00 /maand voorschot
Betaalbaar op rekening:	BE24 0020 2067 8738
Huurwaarborg:	€ 960, zijnde 2 maand huur bij korfine
Aanvang huur:	01-09-2026
Duur:	1 jaar
Einde huur:	31-08-2027

BIJZONDERE BEPALINGEN

- Het is ten allen tijde verboden te roken in de ruimtes van het gehuurde goed. Indien het gehuurde goed zich in een gebouw bevindt strekt dit verbod zich tevens uit tot alle gemene delen van het betrokken gebouw. De huurders zijn ervoor verantwoordelijk erop toe te zien dat alle tijdelijke of permanente gebruikers van het goed; zoals familieleden, medebewoners en bezoekers; deze regels respecteren. De huurder zal steeds aansprakelijk zijn voor alle zichtbare en onzichtbare schade ten gevolge van het niet nakomen van dit verbod.
- Het appartement is geschilderd in de kleur RAL en mag door de huurder niet overschilderd worden. Van deze bepaling kan enkel afgeweken worden mits expliciete schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- Het is niet toegestaan gaten te boren, nagels of schroeven te plaatsen, of objecten te verlijmen. Dit geldt voor alle oppervlaktes en ruimtes. Van deze bepaling kan enkel afgeweken worden mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- De ter plaatse aanwezige armaturen mogen niet worden vervangen of verwijderd zonder expliciete schriftelijke toestemming van de verhuurder.

ARTIKEL 3. STAAT VAN HET GOED - PLAATSBESCHRIJVING

Ter gelegenheid van de plaatsbeschrijving worden de meterstanden opgenomen.

Uiterlijk de 15de dag van het effectief gebruik van het gehuurde goed en telkens wanneer tijdens de huurperiode in de gehuurde plaats belangrijke wijzigingen zijn aangebracht, dient verplicht een omstandige plaatsbeschrijving te worden opgesteld, dit op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. In geval van weigering kan de belanghebbende partij zich wenden tot de Vrederechter.

Bij het einde van de huur wordt eveneens een plaatsbeschrijving opgemaakt voor gezamenlijke rekening. Bij gebrek aan een

plaatsbeschrijving bij intrede 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.

Indien een geplande plaatsbeschrijving niet kan doorgaan door redenen eigen aan de huurder dient deze hiervan de verhuurder tijdig op de hoogte te stellen. Bij annulatie tussen drie werkdagen en één werkdag voor de datum van plaatsbeschrijving zal de huurder een administratieve kost betalen van €80inclBTW. Bij annulatie daags voor of op de dag van de plaatsbeschrijving zal de huurder de volledige prestatie betalen ook al kon deze door toedoen van de huurder niet uitgevoerd worden. Om kosten te vermijden kan de huurder zich steeds laten vertegenwoordigen door een vervanger. Hiertoe kan de huurder de vervanger schriftelijk machtigen en de verhuurder daar tijdig van op de hoogte stellen.

In het geval waarbij huidige huurovereenkomst de hernieuwing betreft van een voorgaande huurovereenkomst gaan huurder en verhuurder ermee akkoord de intredende plaatsbeschrijving opgesteld ter gelegenheid van deze voorgaande huurovereenkomst integraal over te nemen.

Desgevallend kunnen gemene delen van een eigendom geheel of gedeeltelijk mee opgenomen worden in de plaatsbeschrijving.

Het is de huurder nooit toegestaan gaten te boren in muren of wanden, armaturen te plaatsen of verwijderen, aanwezige gordijnen definitief te verwijderen. Het is tevens niet toegestaan muren, deuren, ramen of aanwezig meubilair te schilderen.

De Vlaamse regering stelt een vulgariserende toelichting op, te raadplegen via www.woninghuur.vlaanderen - downloads, die informatie bevat over de regelgevende bepalingen met betrekking tot de volgende elementen : (1) de normen van gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid, (2) de aard van een dwingende regel, (3) de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de regeling van de kosten van de registratie, (4) het belang van een omstandige plaatsbeschrijving, (5) de duur van de huurovereenkomst, (6) de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexerende, de kosten en de lasten, (7) de mogelijkheden voor de vermindering van de onroerende voorheffing voor huurder, (8) het regime inzake de huurherstellingen, (9) de verplichting van een brandverzekering, (10) de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen, (11) het regime bij een verandering van eigenaar, (12) de mogelijkheden voor de partijen bij een geschil met hun tegenpartij.

ARTIKEL 4. GEBRUIK VAN HET GEHUURDE GOED

De huurder ontvangt het goed enkel voor persoonlijk gebruik. Onderverhuuring en huuroverdracht zijn verboden behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Het is de huurder niet toegestaan hoofdverblijfplaats te vestigen in het studentenverblijf. Internationale studenten mogen zich echter wel op dit adres inschrijven in het register van vreemdelingen en dit op voorwaarde dat de hoofdverblijfplaats in het thuisland behouden blijft.

ARTIKEL 5. TERMIJN

De huur wordt afgesloten voor een duur van 1 jaar, aanvang nemend op 01-09-2026 om te eindigen op 31-08-2027 .

De laatste maand van de huur zal steeds maximaal 28 dagen tellen. Het betreft dus een verkorte maand onverminderd de verschuldigde maandhuur. Bijvoorbeeld: indien augustus de laatste maand van de huur is, eindigt de huur van rechtswege op 28 augustus. De huurder gaat akkoord dat het huurpand op die datum vrij en schoon ter beschikking wordt gesteld.

Deze huurovereenkomst kan niet stilzwijgend verlengd worden. De huurder kan wel vragen de overeenkomst te hernieuwen.

Als de looptijd van de huur meer dan één jaar bedraagt, of indien de huurovereenkomst hernieuwd wordt, wordt de huurprijs jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de (eerste) overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en wel volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe index (=gezondheidsindex)}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

In deze formule is de aanvangsindex de gezondheidsindex van de maand die de eerste inwerkingtreding van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden en gaat ten hoogste 3 maanden terug, voorafgaand aan het verzoek ter zake.

ARTIKEL 6. HUURPRIJS EN KOSTEN

De huurprijs bedraagt: € 480 /maand.

Er geldt een maandelijks te betalen voorschot van € 40 voor energie, gas, water en internet.

De huurprijs, de te betalen kosten voor verbruik van water, energie en telecommunicatie moeten betaald worden tegen ontvangstbewijs of door overschrijving op de bankrekening van de beheerder zijnde rekening nr. BE24 0020 2067 8738 voor de 15e van de maand waarop hij betrekking heeft.

De eindafrekening na einde huurovereenkomst of periodieke afrekening na een periode van één jaar volgt ten laatste drie maanden of desgevallend in functie van het beschikbaar worden van de afrekening door de syndicus van het gebouw. agence rosseel streeft ernaar zo snel mogelijk de afrekening te bezorgen.

De huurder gaat er expliciet mee akkoord het huurdersaandeel in de plaatsbeschrijving te betalen bij intrede en bij uittrede. De huur zal desgevallend voor het eerst geïndexeerd worden vanaf de maand september van het jaar waarin huidige overeenkomst werd afgesloten. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de bewoning. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden en gaat ten hoogste 3 maanden terug, voorafgaand aan het verzoek ter zake.

ARTIKEL 7. HUURWAARBORG

De huurder stelde reeds een waarborg van € 960. Deze 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 huurwaarborg werd gestort op de derdenrekening van agence rosseel NV dewelke integraal zal doorgestort worden aan de verhuurder. Behalve wanneer agence rosseel optreedt als rentmeester in welk geval de huurwaarborg gealloceerd blijft op de derdenrekening. De waarborgsom zal door de huurder nooit als huur worden toegerekend.

In het geval dat agence rosseel optreedt als rentmeester zal de terugbetaling gebeuren door middel van storting op het rekeningnummer van de huurder. En dit na voorlegging van een akkoord tussen de huurder en verhuurder/rentmeester (dat ten vroegste na het einde van de huurovereenkomst werd gesloten) of een kopie van een rechterlijke beslissing die uitvoerbaar is bij voorraad. In geval van mede-eigendom zal de huurwaarborg desgevallend en wanneer zulks van toepassing is voor het betrokken gebouw maar worden vrijgemaakt na de afrekening van de gemeenschappelijke kosten en de verwarmingskosten.

ARTIKEL 8. RUSTIG GENOT, WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD

De huurder verbindt zich ertoe:

- het studentenverblijf als een goede huisvader te gebruiken en onmiddellijk de verhuurder te verwittigen indien 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 studentenverblijf verleende, voor zover die schade niet het gevolg is van een normaal gebruik.
- de verhuurder de toegang tot het studentenverblijf te verschaffen in geval van dringende noodzakelijkheid.
Tijdens de huur op eenvoudig verzoek van de verhuurder of beheerder toegang te verlenen aan de nodige experts en technici. En dit het in kader van het behoud en onderhoud van de woning.
- zich te onthouden van alles wat de rust van de medebewoners of burens zou kunnen storen, zowel door hem/haar zelf als door derden aan wie hij toegang heeft verleend.
Indien het huurpand voorzien is van ventilatiesystemen (actief of passief) is de huurder verplicht deze te gebruiken. De werking daarvan mag niet verhinderd of uitgezet worden noch mogen ventilatiekanalen afgesloten worden. Indien het huurpand niet voorzien is van actieve ventilatiesystemen zal de huurder erop toezien de kamer alsook de gemeene delen voldoende te luchten om zo schimmelvorming of andere schade te vermijden.

De verhuurder verbindt zich ertoe:

- het studentenverblijf zo in te richten dat deze voldoende verlicht, verlucht en tegen geluid geïsoleerd is.
- de privacy van de student te respecteren en zich enkel toegang tot het studentenverblijf te verschaffen na

voorafgaande en schriftelijke toestemming van de huurder.

- er zorg voor te dragen dat in het verblijf een minimale temperatuur haalbaar is van minstens 20° tussen 7u en 24u en van 15° tussen 24u en 7u. Deze regeling is ook van toepassing tijdens de weekends en vakantieperiode. tijdens de verhuurperiode geen verbouwingswerken/wijzigingen aan te brengen aan het studentenverblijf die afbreuk doen aan het wooncomfort, de rust en de studiemogelijkheden van de huurder, tenzij dringende herstellingen die de huurder moet gedogen. Indien werken worden uitgevoerd, zullen de aangevraagde verbouwings- of veranderingswerken en de duur duidelijk omschreven moeten worden.

De Vlaamse Regering heeft, overeenkomstig artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet, een lijst opgesteld van kleine herstellingen waarvoor de huurder verantwoordelijk is. Die lijst is niet -limitatief: ze geeft dus geen volledig overzicht van alle mogelijke gevallen. 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. De lijst is terug te vinden in de brochure "Het Vlaams Woninghuurdecreet voor studentenhuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019" op de website www.woninghuur.vlaanderen

Alle gevolgschade door het laattijdig melden van een probleem, ongeacht of het gaat over huurderslast of eigenaarslast, zal steeds ten laste zijn van de huurder.

ARTIKEL 9. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - PLAATSBESCHRIJVING

Indien er door de bewoner ook gemeenschappelijke ruimtes gebruikt worden, zoals keukens, fietsenstalling, inkom, vrijetijdruimte, enz... gaat de huurder er expliciet mee akkoord samen met de andere bewoners onverdeeld verantwoordelijk te zijn voor eventuele schade en kosten. Het gaat hierbij onder meer maar niet limitatief om kosten van herstellingen van materialen en toestellen, kosten van schoonmaak, kosten van verwijdering, enz...

De huurder gaat akkoord dat het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes en materialen gezamenlijke verantwoordelijkheid vraagt onder alle mede-gebruikers.

De huurder gaat akkoord geen privé materialen te bewaren buiten de eigen kamer of studio.

ARTIKEL 10. KOSTEN

De huurder zal aan de verhuurder zijn deel betalen van de kosten van verbruik van energie, water, telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven.

De gevraagde bedragen van de kosten en lasten zijn gebaseerd op de reële kosten. Ze zullen het voorwerp uitmaken van periodieke provisies van 40,00 EUR / maand. Betaalbaar op hetzelfde moment als de huurprijs, op dezelfde bankrekening en op dezelfde vervaldatum. De provisie omvat sanitair , water , gas , elektriciteit , kosten gemeenschap . Een afrekening van de kosten en lasten zal door de verhuurder aan de huurder jaarlijks worden bezorgd. Bij de ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil vereffenen tussen de reeds gestorte provisies en de reële lasten.

In de mate dat ze niet vervat zitten in een provisie of forfait neemt de huurder zelf alle abonnementen die betrekking tot openbare nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit,...) en andere diensten (internet, televisie,...) op zijn eigen naam en zal de verschuldigde sommen zelf betalen aan de leveranciers.

Wat betreft de verdeling van de kosten en lasten verwijzen de partijen uitdrukkelijk naar het Uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 genomen door de Vlaamse Regering in toepassing van artikel 36, § 1, al. 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 dat een niet-uitputtende lijst heeft uitgewerkt van kosten die aan de verhuurder of huurder in meergezinswoningen in rekening kunnen worden gebracht (Te consulteren op de website www.woninghuur.vlaanderen).

ARTIKEL 11. BRANDVERZEKERING

De verhuurder verbindt er zich toe het goed voor zijn volle oprichtingswaarde te verzekeren in brand en aanverwante gevaren bij een erkende verzekeringsmaatschappij en het goed dat het voorwerp uitmaakt van de huurovereenkomst gedurende de ganse duur van deze huurovereenkomst verzekerd te houden.

Het komt de huurder toe om zich afdoende te verzekeren voor zijn huurdersaansprakelijkheid jegens de eigenaar/verhuurder en jegens derden. Doorgaans kan de huurder hiervoor terugvallen op de brandverzekering van zijn domicilieadres, die

trouwens vaak ook een tussenkomst voorziet voor de inboedel tot een bepaald bedrag. De huurder dient in ieder geval het bewijs voor te leggen dat het goed afdoend verzekerd is voor de eigen huurdersaansprakelijkheid.

Nog in het kader van zijn aansprakelijkheid verbindt de huurder zich ertoe zich voldoende te verzekeren en hiervan, bij de aanvang huur of wanneer daarnaar gevraagd wordt door de verhuurder of zijn vertegenwoordiger, het bewijs te leveren. Het betreft onder meer maar niet limitatief elektriciteitsschade, schade aan burens, glasbraak en vandalisme.

ARTIKEL 12. REGISTRATIE

De verhuurder verbindt er zich toe om de huurovereenkomst te laten registreren binnen een termijn van 2 maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Hij verbindt er zich tevens toe de plaatsbeschrijving te laten registreren. Eventuele kosten die verbonden zijn aan de niet-tijdige registratie van de huurovereenkomst zijn ten laste van de verhuurder.

ARTIKEL 13. VROEGTIJDIGE BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

Beide partijen kunnen deze huurovereenkomst beëindigen na gezamenlijk akkoord over (cumulatief):

- datum van beëindiging
- bezoekenmomenten

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

1. Voor 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, 1°, is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van twee maanden huur als de huurovereenkomst wordt beëindigd minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. In de gevallen, 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 gedaan.

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

De verhuurder kan de huurovereenkomst doen ontbinden als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is.

Bij het beëindigen van deze huurovereenkomst moeten de sleutels aan de verhuurder bezorgd worden. De verhuurder moet de nodige schikkingen nemen om de sleutel in ontvangst te nemen. De sleutels moeten persoonlijk 'tegen gedateerd ontvangstbewijs' aan de verhuurder overhandigd worden. Het studentenverblijf moet ontruimd zijn van goederen van de huurder en in zindelijke staat, zoals bij ingebruikname en in overeenstemming met de plaatsbeschrijving, worden overgedragen.

ARTIKEL 14. VERKOOP VAN HET VERHUURDE GOED

De verhuurder verplicht er zich toe om bij verkoop van het studentenverblijf de huurder hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen. De huurder verbindt er zich er desgevallend toe het gehuurde studentenverblijf te laten bezichtigen zoals verder omschreven en dit totdat de eigendom verkocht is.

De huurder verbindt zich ertoe in de aanloop naar het einde van de huur, bijvoorbeeld door opzeg door één van de partijen maar ook in het geval van het contractuele einde van de huur of om elke andere reden, alles in het werk te stellen de herverhuur van het kavel te faciliteren door het goed regelmatig te laten bezichtigen door kandidaat huurders. En dit zoals verder omschreven. Deze periode van bezichtigingen neemt een aanvang vanaf de opzeg of minstens 3 maand voor het eind van de huurovereenkomst.

Huurder en verhuurder kunnen hierover afwijkende schriftelijke afspraken maken.

De huurder gaat er expliciet mee akkoord dat tijdens hoger omschreven periodes toegang tot het huurpand te verlenen elke week op woensdag en donderdag, telkens van 16u-19u.

De huurder gaat ermee akkoord dat desgevallend de verhuurder het recht heeft aanplakkingen en affichage zal mogen aanbrengen op het huurpand. Tevens zal de huurder de verhuurder faciliteren fotos en 360graden beelden te nemen in en rond het huurpand in functie van hogervermelde.

ARTIKEL 15. GESCHIL

Enkel de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent zijn bevoegd om uitspraak te doen in verband met geschillen met betrekking tot deze huurovereenkomst.

ARTIKEL 16. BIJKOMENDE BEPALINGEN

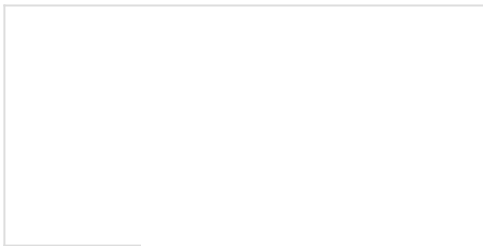
De huurder ondertekent eveneens een huishoudelijk reglement (Indien contradictie in dit reglement, gelden de bepalingen in de huurovereenkomst) en zal zich gedragen naar de bepalingen van dit huishoudelijk reglement.

Opgemaakt in 2 exemplaren te op 22-04-2026. Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De rentmeester

De huurder(s)



REGLEMENT VAN ORDE

Algemene bepalingen en veiligheid

- Het is verboden te boren in of te kleven op de alle deuren. Ook zaken over de deuren hangen is verboden. Het betreft kostbare branddeuren die bij de minste beschadiging worden afgekeurd en moeten worden vervangen op kosten van de huurder.
- Het gebruik van verlengkabels en verdeelstekkers is ten strengste verboden.
- Geen enkele (al dan niet privatieve) ruimte mag ter beschikking gesteld worden aan derden.
- Onder-of medeverhuring is niet toegestaan.
- Het is ten strengste verboden sleutels te laten bijmaken. Bij verlies wendt u zich tot de beheerder.
- Huisdieren zijn niet toegelaten.
- Geen fietsen of andere objecten in de gangen of de gemene delen, noch tegen de gevels van het gebouw. - het maken van vuur (roken, kaarsen, theelichtjes, wierook, vuurwerk...) en het stockeren van licht ontvlambare en/of gevaarlijke stoffen zijn verboden in het gehele gebouw.
- Het is verboden de branddetectoren te verwijderen, de batterij eruit te halen of af te plakken. Batterijen dienen tijdig vervangen te worden. Indien er problemen zijn met de rookdetectoren moet dit onmiddellijk gemeld worden aan de beheerder.
- Bij afwezigheid moeten de kamer- en toegangsdeur(en) behoorlijk worden gesloten. Eigenaar noch beheerder kunnen aansprakelijk gesteld worden bij inbraak en/of diefstallen.
- Toegang tot de daken is ten strengste verboden.
- Elke huurder dient zich ervan te vergewissen verzekerd te zijn voor huurdersrisico en verhaal van derden.
- Onderhoudswerken en/of verbeteringswerken aan het pand dienen geduld te worden zonder hiervoor aanspraak te kunnen maken op enige schadevergoeding. De verhuurder zal geen grote herstellingen laten uitvoeren tijdens de blok- en examenperiode tenzij het gaat om dringende herstellingen.

Onderhoud

- Elke huurder staat in voor het onderhoud en de netheid van zijn/haar privaat deel.
- Onderhoud van de gemene delen is ten laste van alle huurders die er het gebruik van hebben. De gemene delen dienen steeds in ordelijke en propere toestand gehouden te worden. De studenten kunnen geen instructies geven aan het poetspersoneel. Tussen de betaalde poetsbeurten in dienen de studenten zelf de gemeenschappelijke ruimten en toestellen schoon te maken, al dan niet door middel van een beurtrol. Alle studenten zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor dit onderhoud. Extra noodzakelijke poetsbeurten door poetspersoneel zullen worden doorgerekend aan de huurders. Hiervoor is geen voorafgaande toestemming van de huurders vereist.
- Privatieve delen dienen hygiënisch en proper te zijn. Controle van de wooneenheden door de eigenaar of beheerder is steeds toegelaten, mits voorafgaande verwittiging, tenzij in geval dringende noodzaak
- Sorteren van afval is verplicht. Eigen vuilnis wordt op de kamer bewaard. De studenten dienen zelf te zorgen voor de aankoop van restafval- en PMD zakken voor hun privaat en voor de gemeenschappelijke keukens. Volle vuilniszakken, papier, karton en glas horen in het afvallokaal (indien beschikbaar).
- Het afval, papier en karton + glas moet wekelijks worden buitengezet (Ivago ophaalkalender).
- Er mogen geen kartons/folies/kratten e.d. worden achtergelaten in de gangen.
- er mogen geen privé eigendommen gestockeerd worden in de gangen.
- Zaken/afval die niet worden opgehaald door Ivago dienen te worden meegenomen naar huis. Zo niet zullen deze worden verwijderd op kosten van de huurder(s), zowel tijdens als op het einde van het academiejaar. Indien het niet mogelijk is afval toe te wijzen aan één van de huurders zullen de kosten voor verwijdering daarvan evenredig

verdeeld worden over alle huurders.

- Het is verboden afval, haar, vochtige doekjes, maandverbanden en tampons in de wasbakken, douches of toiletten te werpen. De kosten van ontstopping vallen ten laste van de huurder(s).

Meubilair en inrichting

- Friteuses of fonduetoestellen, extra verwarmingstoestellen, extra koelkasten, extra diepvriezers zijn niet toegelaten, ook niet in kamers/studios.
- Alle andere elektrische toestellen (radio/computer, ..) moeten 'CE'-gekeurd zijn en voldoen aan de geldende veiligheidsnormen. Ze moeten correct worden gebruikt en uitgeschakeld worden na elk gebruik. Elke interventie die voortvloeit uit defecte of niet-conforme privé toestellen is ten laste van de huurder(s).
- Verlengsnoeren, verdeelstekkers en/of wijzigingen aan de elektrische of sanitaire installaties zijn niet toegelaten.
- In de huur inbegrepen meubels mogen de woonentiteit niet verlaten.
- Het is niet toegelaten zaken op te hangen aan de muren in het volledige gebouw, noch om schilderwerken uit te voeren. Bij schade aan muren zal steeds de gehele muur herschilderd worden, de kosten hiervoor worden aan de huurder(s) doorgerekend.
- Defecten in de privatieve wooneenheid of in de gemeenschappelijke delen dienen onmiddellijk per mail gemeld te worden aan de beheerder. Alle huurders zijn solidair verantwoordelijk voor schade aan de gemeenschappelijke delen, installaties en inrichting waartoe zij toegang hebben of waarvan zij gebruik kunnen maken, tenzij er bij beschadiging/verdwijning schuld erkenning is door één of meerdere huurders; hetzelfde principe geldt voor schade voortvloeiend uit niet-tijdig gemelde gebreken.

Sociaal gedrag en bezoekrecht

- De huurders dienen het goed te beheren als een goede huisvader en met respect voor de algemene rust en orde der medebewoners.
- Het is verboden om fuiven te (laten) organiseren binnen en rondom het gebouw.
- Bezoek is enkel toegelaten tussen 7.00 en 22.00 uur, in de kamers zijn niet meer dan 3 bezoekers toegestaan tegelijkertijd, in de gemeenschappelijke ruimtes zijn bezoekers enkel toegestaan mits goedkeuring van de medebewoners.
- De huurder is verplicht om te controleren wie er aanbelt alvorens de deur te openen. Wie bezoek ontvangt, draagt er de volledige verantwoordelijkheid voor.
- Ook bezoekers dienen zich te schikken naar de bepalingen van het reglement van orde.
- Tussen 22.00 uur en 7.00 uur dient er volledige stilte te zijn in en rond het volledige gebouw.

Sancties

Bij overtreding van dit huisreglement, diefstal, vandalisme, verstoring van de orde (o.a. als gevolg van drugs- of alcoholverbruik), ongepast gedrag of misbruik van brand- en veiligheidsinstallaties, kunnen bewoners gesanctioneerd worden door eigenaar en/of beheerder. De sancties zijn vermaning en/of vergoeding van schade/kosten voor tussenkomst en/of tijdelijke of definitieve uitsluiting uit de residentie. De betrokkene(n) kan ten allen tijde gehoord worden en heeft het recht om zich te verdedigen. Na 3 verwittigingen zonder gevolg kan de eigenaar/beheerder de huurovereenkomst verbreken zonder verbrekingsvergoeding, doch indien de aard van de overtreding dit verantwoordt kan de beheerder overgaan tot onmiddellijke verbreking van de huurovereenkomst (zonder recht op verbrekingsvergoeding). Ouders en/of borgsteller worden hiervan op de hoogte gebracht.

Einde van de overeenkomst / uittredende plaatsbeschrijving

- Bij de plaatsbeschrijving dient de privatieve unit volledig ontruimd en schoongemaakt te zijn. Defecte zaken dienen hersteld/vervangen te zijn (bvb lampen ...). Bij een niet-tijdige of niet-correcte uitvoering van de schoonmaak en/of herstellingswerken, zullen de kosten voor het poetsen, verwijderen van achtergelaten zaken, kosten levering en uurloon voor herstellingen worden doorgerekend aan de uittredende huurder.
- Achtergelaten afval/voorwerpen in de gemene delen zullen ten laste van alle bewoners worden doorgerekend bij de



eindafrekening van het schooljaar.

LIJST VAN KLEINE HERSTELLINGEN

Lijst van kleine herstellingen als vermeld in art7, Uitvoeringsbesluit Vlaamse Regering, 7/12/2018

1. Algemene beginselen bij de toepassing van onderstaande lijst:

- 1.1. Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn op basis van artikel 26, eerste lid en artikel 58, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet altijd voor rekening van de verhuurder.
- 1.2. Herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder, zijn op basis van artikel 26, eerste lid en artikel 58, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet altijd voor rekening van de huurder.
- 1.3. Onderhoud en reinigen is altijd voor rekening van de huurder.
- 1.4. Technische installaties, zoals elektrische installaties, verwarmingsinstallaties, brandveiligheidsinstallaties, domotica, zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen,... moeten worden onderhouden door de verhuurder.
- 1.5. De huurder is op basis van artikel 28, § 2 en artikel 58, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet 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.
- 1.6. Herstellingen door de huurder moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd. Als de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- 1.7. De herstellingsplicht voor de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn zonder het gebruik van een ladder.
- 1.8. De onderstaande lijst 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, dat volgens artikel 59 van het Vlaams Woninghuurdecreet ook van toepassing is op studentenhuurovereenkomsten.
- 1.9. Van de onderstaande lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.

2. Buitenzijde van de woning

2.1. (Voor)tuin

- 2.1.1. grasperk maaien en tuinpad reinigen als de verhuurder daarvoor materiaal heeft voorzien

2.2. Balkon/terras

- 2.2.1. voorkomen dat de afvoer verstopt

2.3. Brievenbus

- 2.3.1. sleutels vervangen bij verlies

2.4. Ramen

2.4.1. Glas

- 2.4.1.1. gebroken glas vervangen

2.4.2. Raamkader

- 2.4.2.1. afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden
- 2.4.2.2. verluchttingsroosters of -systemen vrijhouden
- 2.4.2.3. scharnieren vastschroeven als ze loskomen

2.4.3. Rollluiken

- 2.4.3.1. instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken

2.5. Deuren

- 2.5.1. scharnieren vastschroeven als ze loskomen
- 2.5.2. sleutels vervangen bij verlies
- 2.5.3. batterijen van de bel en parlofoon vervangen

2.6. Garagepoort

- 2.6.1. instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- 2.6.2. batterijen van de afstandsbediening vervangen
- 2.6.3. sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

3. Binnenzijde van de woning

3.1. Lokalen

3.1.1. Muren/plafonds

- 3.1.1.1. nagels, krammen en vijzen verwijderen en de schade herstellen
- 3.1.1.2. schade door onvoldoende verluchting herstellen (als er voldoende verluchtingsmogelijkheden voorhanden zijn)
- 3.1.1.3. 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.
- 3.1.1.4. 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

- 3.1.2.1. scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- 3.1.2.2. sleutels vervangen bij verlies

3.1.3. Parketvloer

- 3.1.3.1. plastificeren mag niet zonder de toestemming van de verhuurder
- 3.1.3.2. kleurverschil door meubels of tapijten valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder

3.1.4. Verluchting(srooster)

- 3.1.4.1. niet afdekken

3.2. Technische installaties

3.2.1. Elektriciteit

- 3.2.1.1. verlichting: elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen als ze niet gebruikt worden
- 3.2.1.2. verlichting: wachtdraden niet inkorten

3.2.2. Radiatoren/convectoren

- 3.2.2.1. radiatorcranken regelmatig gebruiken
- 3.2.2.2. ontluichten

3.2.3. Rookmelders/branddetectiesysteem

- 3.2.3.1. batterijen rookmelders vervangen

3.2.4. Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot)

3.2.4.1. voorkomen dat ze verstopp

3.3. Sanitair

3.3.1. Bad/douche/lavabo(meubel)

kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken

lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden

3.3.2. Toilet

3.3.2.1. scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven

3.3.2.2. voorkomen dat het toilet verstopt

3.4. Keuken

3.4.1. Gootsteen

3.4.1.1. kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken

3.4.1.2. voorkomen dat gootsteen verstopt

3.4.1.3. lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden

3.4.2. Dampkap

3.4.2.1. filter en lampen vervangen

3.5. Ongedierte

3.5.1. ongedierte bestrijden, tenzij het al aanwezig was bij de aanvang van de huur

Niet-exhaustieve tarieflijst van interventies/herstellingen (tarieven op datum ondertekening) ten laste van de huurder.

Onderstaande forfaits zullen worden gehanteerd in de privatieven evenals in de gemeenschappelijke delen. Indien de werkelijke kost dit forfait overschrijdt, zal de werkelijke kost worden doorgerekend mits voorlegging van de factuur die deze kosten staft. Bij niet-betaling kunnen de kosten worden verrekend met de huurwaarborg. Vermelde prijzen zijn exclusief btw, gezien het btw-tarief kan verschillen naargelang de aard van de herstelling (onroerend : 6% of roerend: 21%). De tarieflijst kan tevens aangepast worden aan marktomstandigheden.

vervangen van lamp	€ 35,00 /lamp
ontvetten dampkap	€ 50,00 /dampkap
schoonmaak privatieve keuken	€ 150,00 /keuken
schoonmaak venster/spiegel	€ 20,00 /m2
schoonmaak keukentoestellen	€ 40,00 /toestel
schoonmaak vloer	€ 10,00 /m2
schoonmaak privatieve badkamer	€ 120,00 /badkamer
ontkalken kraan/wc/douchekop	€ 50,00 /stuk
opnieuw ophangen v gordijnrails	€ 70,00 /lopende m. met min v 1 m
schilderwerken / retouches	€ 25,00 /m2 (minimum 1 volledige muur)
verwijderen achtergelaten afval / objecten	€ 60 + € 40,00 per bijkomend object / vuilzak
ontruimen kamer / studio	€ 200,00 /m3 afval/meubilair
forfait verplaatsing	€ 35 /verplaatsing (steeds minimum 1)
uurloon andere	€ 65€ /uur

schoonmaak gemeenschappelijke keuken, douches, toiletten en gangen,
trappen

volgens bestek

herstellen algemene schade

volgens bestek
