

## **HUUROVEREENKOMST VOOR ONGEMEUBELDE STUDIO VOOR STUDENTEN ACADEMIEJAAR 2023-2024**

Tussen de ondergetekende partijen:

NV Antigoon Invest, Hessenplein 27 bus 303, 2000 Antwerpen,  
BE0890.591.543

verder de **VERHUURDER** genoemd,  
hier vertegenwoordigd door Luc Van Weert enerzijds,

en

«aanhef» «Achternaam» «Voornaam»  
met rijksregisternummer «rijksregisternummer»  
wonende te  
«Straat»  
«Postnummer» «Gemeente»  
(copie ID kaart bij te voegen)

telefoon: «gsm\_student»

e-mail: «email\_student»

Student aan:

Studierichting en -jaar: «studie»

Rolnummer/studentennummer (indien gekend)  
verder de **HUURDER** genoemd  
anderzijds

wordt overeengekomen wat volgt:

### **Art. 1. Identificatie van het gehuurde**

De verhuurder geeft in huur een studentenverblijf genaamd Superkot,  
gelegen te: Stijfselstraat 11, 2000 Antwerpen

Studio «studio»

bestemd voor bewoning door max. 2 personen.

De huurder verklaart de woongelegenheden te bestemmen tot studieverblijf  
en er zijn hoofdverblijf niet te hebben. De huurder verklaart de studio  
bezoekt te hebben, het gehuurde goed te kennen en wenst er geen  
verdere beschrijving van.

### **Art. 2 Standaardbeschrijving**

In het gehuurde goed is voorzien:

- de ongemeubelde ruimte
- ingerichte badkamer met lavabo, toilet en douche
- ingerichte keuken met spoeltafel, inductiekookplaat en motorloze dampkap

- tweedeurs ijskast met apart vriesvak, combi microgolfoven, beiden van het merk BEKO
- centrale verwarming

### **Art. 3 Gewone termijn en definitie van huurmaand**

De huurperiode bedraagt 12 maanden. Deze periode begint op 16/09/2023 en eindigt op 15/09/2024. Een huurmaand begint op de 16<sup>de</sup> van een kalendermaand en eindigt op de 15<sup>de</sup> van de volgende kalendermaand.

De huurder beschikt, gedurende de duur van de overeenkomst, ononderbroken over het gehuurde goed.

### **Art. 4 Samenstelling van de maandelijkse huurprijs**

De maandelijkse huurprijs, zonder extra kosten bedraagt «huurprijs» euro.

#### Inbegrepen kosten:

verzekering afstand van verhaal, onderhoud van de gemene delen en gebruik van de afvalcontainers

#### Extra kosten:

1. verbruik van water, gas en elektriciteit  
Voor voornoemde kosten sub. 1 wordt aan de huurder een provisie van «provisie» euro per maand aangerekend.  
De verhuurder zal op het einde van de verhuurperiode een eindafrekening opmaken. Deze afrekening toont het verschil tussen de werkelijke kosten en de reeds betaalde voorschotten. Deze eindafrekening wordt gestaafd en moet bij voorkeur bezorgd worden binnen het eerste kwartaal na het einde van de huurperiode.
2. breedband draadloos internet via persoonlijke wifibox met LAN-connectie. De kost voor internet bedraagt 25 euro per maand en is jaarlijks vooruit betaalbaar samen met de eerste huurbetaling.

### **Art. 5 Betalingswijze**

De maandelijkse huurprijs en het voorschot, samen «**Totaal**» euro wordt maandelijks betaald door overschrijving op rekening van NV Antigoon Invest met IBAN: **BE10 0015 7961 6304** en BIC: **GEBABEBB**.

De betaling moet ontvangen zijn uiterlijk de laatste werkdag voor de aanvang van de huurmaand.

OPGELET: de eerste huurbetaling dient gebeurd te zijn voorafgaand aan de overhandiging van de sleutels.

### **Art. 6 Waarborg**

De huurwaarborg bedraagt twee maanden huurprijs, zijnde «waarborg» euro.

De huurder stelt deze waarborg ten laatste op 16/06/2023 aan de verhuurder door overschrijving op het in artikel 5 vermelde rekeningnummer. Zolang deze waarborg niet verstrekt is, is de verhuurder niet gehouden aan deze huurovereenkomst en staat het de verhuurder vrij deze studio te verhuren.

De waarborg kan door de huurder nooit als lopende huur worden aangewend 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 de studio verleende en ter betaling van de afrekening en openstaande saldo's aan het einde van het huurcontract. Schade door normaal gebruik, slijtage of ouderdom komt niet ten laste van de huurder. De terugbetaling van de waarborg of het saldo ervan, zal gebeuren binnen het eerste kwartaal na het einde van de huurperiode (nadat de verhuurder een eindafrekening van de kosten heeft opgemaakt), door middel van storting op volgend rekeningnummer:

IBAN:

BIC:

Rekeninghouder:

### **Art. 7 Verzekeringen**

De verhuurder verbindt er zich toe om in zijn polis (brand een aanverwante gevaren, elektriciteit, waterschade) de aansprakelijkheid van de huurder tegenover de verhuurder en derden te dekken.

Overeenkomstig artikel 4 betaalt de huurder hiervoor een bijdrage. Het niet nakomen van deze verbintenis door de verhuurder heeft automatisch tot gevolg dat de verhuurder elk verhaalrecht tegen zijn huurder verliest. Indien de huurder aansprakelijk wordt gesteld, wordt de vrijstelling en eventuele andere kosten die de verzekering niet dekt, ten laste genomen door de huurder. De huurder zorgt zelf voor de verzekering van zijn persoonlijke inboedel. Dit kan desgevallend gebeuren via de uitbreiding van een bestaande brandpolis van de ouders.

### **Art. 8 Plaatsbeschrijving**

Beide partijen hebben de plicht een tegensprekelijke gedetailleerde plaatsbeschrijving op te maken voor gemeenschappelijke rekening gedurende de eerste vijftien dagen van het effectief gebruik van het gehuurde goed. Dit dient tevens te gebeuren wanneer tijdens de huurperiode in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht. In dit document neemt men de bestaande beschadigingen op. De plaatsbeschrijving zal door de verhuurder ter registratie worden aangeboden. Op het einde van de huurperiode moeten beide partijen de begintoestand van het gehuurde goed (vastgelegd in de plaatsbeschrijving) vergelijken met de eindtoestand ervan. Bij gebrek aan een begin- en/of eindtoestand 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. 9 Het einde van de huurovereenkomst**

De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder opzegging. Stilzwijgende wederinhuring kan niet worden ingeroepen. Behoudens een andere regeling moet de huurder de studio op dat ogenblik volledig ontruimen, poetsen en in elk geval de sleutels

persoonlijk 'tegen gedateerd ontvangstbewijs' terugbezorgen aan de verhuurder.

### **Art. 10 Onderverhuren en huuroverdracht**

Onderverhuring en huuroverdracht zijn enkel toegestaan mits schriftelijke toestemming van de verhuurder nadat de huurder de volledige identiteit van de onderhuurder of overnemer aan de verhuurder heeft opgegeven. De verhuurder stemt erin toe dat de huurder zijn kamer mag onderhuren wanneer de huurder deelneemt aan een studieuitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen. Hiertoe stelt de verhuurder zijn website [www.superkot.be](http://www.superkot.be) ter beschikking waarop hij op eenvoudige vraag van de huurder de beschikbare periode, de gevraagde huurprijs en de contactgegevens van de huurder zal vermelden. De huurder blijft hoe dan ook steeds aansprakelijk voor de goede uitvoering van deze overeenkomst.

### **Art. 11 Vroegtijdige beëindiging**

a. De partijen kunnen deze overeenkomst beëindigen door het geven van een opzegging van twee maanden.

#### De verhuurder:

om ernstige redenen te wijten aan het gedrag van de huurder waardoor de bestemming van het huis tot studieverblijf in het gedrang komt.

#### De huurder:

- bij de beëindiging van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling
- bij overlijden van één van de ouders of een ander persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk

b. De huurovereenkomst wordt ontbonden door het overlijden van de huurder.

De opzegging moet in alle gevallen per aangetekend schrijven worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken. De opzegging gaat in op de eerste dag van de huurmaand volgend op de maand van verzending van de brief. Indien zich tijdens deze opzegtermijn een nieuwe huurder aanbiedt voor de studio, die door beide partijen kan worden aanvaard, wordt de bestaande huurovereenkomst ontbonden op het ogenblik dat de nieuwe huurovereenkomst in werking treedt de te betalen opzegvergoeding in verhouding verrekend.

### **Art. 12 Onderhoud en herstellingen**

Het technisch onderhoud en de herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, dit overeenkomstig de wettelijke bepaling terzake. De huurder zal de verhuurder zo snel mogelijk schriftelijk in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect, die een herstelling noodzakelijk maakt. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren.

voeren. De verhuurder moet het bewijs kunnen voorleggen van het regelmatig onderhoud door bevoegde personen van alle verwarmingstoestellen en schoorstenen. De verhuurder is verplicht alle gebruiksaanwijzingen en veiligheidsvoorschriften toepasselijk op elektrische installaties en apparatuur ter beschikking te stellen van de huurder.

De huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij toegang tot de studio verleende. De huurder neemt mede alle voorzorgen om vorstschade in de studio te vermijden. De verhuurder is verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst. De huurders worden vermoed solidair aansprakelijk te zijn voor niet aanwijsbare schade toegebracht aan de gemeenschappelijke delen en aan de veiligheidsinstallaties, voor zover het niet gaat om herstellingen ten laste van de verhuurder, normaal gebruik, onderhoud of slijtage.

### **Art. 13 Rustig genot**

De verhuurder verbindt er zich toe het rustige genot van de kamer te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot het gehuurde goed in geval van overmacht, voor plaatsbezoek met kandidaat huurders of mits toestemming van de huurder.

Het is niet toegelaten dieren in het gehuurde goed te houden of te laten vertoeven tenzij met schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Beide partijen of derden aan wie zij toegang hebben verleend, dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de bewoners of burens zou storen.

### **Art. 14 Comfortverplichtingen**

De studio moet in overeenstemming zijn met de geldende kwaliteits-, en veiligheidsnormen. De studio moet voldoende verlicht, verlucht en tegen geluid geïsoleerd zijn. De verhuurder garandeert een temperatuur van 20°C tussen 7 en 24 uur en 15°C 's nachts.

### **Art. 15 Veiligheid**

In de gemeenschappelijke delen is een camerabewakings- en videosysteem geïnstalleerd. De huurder bevestigt hiervan kennis te hebben en hiermee uitdrukkelijk akkoord te gaan. Dit artikel geldt als officiële melding volgens het desbetreffende KB.

### **Art. 16 Registratie**

De verhuurder is verplicht de huurovereenkomst te laten registreren binnen de twee maanden na ondertekening ervan. Deze registratie is gratis. Indien de verhuurder het contract niet of laattijdig registreert neemt hij alle hieruit voortvloeiende verantwoordelijkheid op zich.

### **Art. 17 Slotbepalingen**

Deze huurovereenkomst wordt aangevuld met een huisreglement beschreven in artikel 18. De huurder dient zich naar de bepalingen ervan te gedragen, op voorwaarde dat de huurder ervan kennis heeft kunnen

nemen voor de ondertekening van de huurovereenkomst. Dit reglement en/of voorschriften dienen ondertekend te worden door beide partijen en gehecht te worden aan alle exemplaren van de huurovereenkomst. De inhoud ervan mag in geen geval strijdig zijn met, of afbreuk doen aan de bepalingen vervat in de huurovereenkomst.

### **Art. 18 Huisreglement**

- 18.1. Uw studio is een woon-, en studeerruimte. Alle handelingen die de rust van de medehuurlers zouden kunnen verstoren zijn verboden (o.a. het bespelen van een muziekinstrument). Het organiseren van feestjes en dergelijke in uw studio is verboden.
- 18.2. Het is verboden fietsen te plaatsen in de inkomhal of in de studio's, deze dienen in de fietsenberging gestald te worden, bromfietsen of moto's zijn absoluut verboden.
- 18.3. Vuilnis dient correct te worden geselecteerd en achtergelaten op de daartoe bestemde plaats. Het is verboden vuilnis naast de containers te plaatsen of aan de buitenzijde van de kamer of op de brandtrap of in de gemeenschappelijke delen. Glas breng je zelf naar een glascontainer. Huurlers die zich hieraan niet houden, zullen hun vuilnis terugkrijgen.
- 18.4. Teneinde de veiligheid te waarborgen en om diefstallen te vermijden is het verplicht deuren en poorten die toegang geven tot de gebouwen steeds af te sluiten. Het openspannen van deuren of poorten die voorzien zijn van een deurpomp is ten strengste verboden.
- 18.5. Het is behoudens bij brand ten strengste verboden om de brandladders te gebruiken of zich op de daken te begeven.
- 18.6. Het is verboden de voorzieningen ter bestrijding van brand weg te nemen of te verplaatsen. Telkens er een zegel verbroken wordt moet er een techniek van het controle-organisme ter plaatse komen. De kosten hiervoor worden aan de huurlers aangerekend.
- 18.7. Het is om brandweer technische redenen verboden in de gangen, op de trappen of in andere gemeenschappelijke delen van het gebouw goederen te stapelen of achter te laten, zelfs al is dit voor korte tijd.
- 18.8. De huurler verbindt er zich toe de gehuurde lokalen op geregelde tijdstippen grondig te onderhouden. Hij zal zijn ramen, zowel binnen als buiten, minstens één maal per maand poetsen. Om kalkaanslag te vermijden zal er door de huurler op toegezien worden dat de sanitaire installaties regelmatig gepoetst worden.
- 18.9. Het is verboden te roken in de studio of enige andere daad te stellen die tot brand zou kunnen leiden. In elk van bovenvermelde gevallen wijst de verhuurler iedere verantwoordelijkheid af, ook deze tegenover derden.
- 18.10. Bij het verlaten van de gehuurde lokalen moeten deze zich bevinden in de staat waarin ze werden betrokken. De huurler is verplicht de lokalen voor het vertrek grondig te reinigen.
- 18.11. Defecten of uit te voeren herstellingen moeten door de huurler onmiddellijk en schriftelijk aan de verhuurler gemeld

worden. In geval de huurder in gebreke blijft, zijn alle hieruit voortvloeiende kosten ten laste van de huurder.

- 18.12. De huurders hebben de beschikking over de gehuurde lokalen en mogen gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen. Het meubilair mag aangevuld worden voor zover de verhuizing hiervan het gebouw niet beschadigt. Het uitbreiden van elektriciteits of sanitaire leidingen is verboden.
- 18.13. Aan de muren mogen enkel versieringen worden aangebracht d.m.v. duimspijkers of spelden.
- 18.14. Het houden van huisdieren, zowel in de gehuurde lokalen als in de gemeenschappelijke delen van het gebouw is verboden.
- 18.15. De huurder dient er op toe te zien dat in geval van vorst de leidingen binnen de gehuurde lokalen niet bevroren. Eventuele schade hierdoor ontstaan is ten laste van de huurder.
- 18.16. Teneinde de toegang tot de gehuurde lokalen te allen tijde te waarborgen is het vervangen van sloten van de gehuurde lokalen verboden.
- 18.17. De huurders zullen aan de vensters of op de terrassen geen uithangborden, reclame, linnen of andere voorwerpen mogen plaatsen. Het is eveneens verboden in de inkomhal, op de deuren of in de trapzaal teksten, affiches of reclameborden aan te brengen.
- 18.18. De huurders dienen erover te waken dat er in de afvoeren, wc's e.d. geen voorwerpen belanden die er niet thuishoren zoals frituurvet, spaghetti, sauzen, dweilen, maandverbanden, en dergelijke. De meeste verstoppingen worden hierdoor veroorzaakt en bezorgen de gemeenschap heel wat last. Herstellingskosten van verstopte rioleringen zijn ten laste van de huurder.
- 18.19. De lokalen worden verhuurd voor zoveel personen als er in het huurcontract vermeld worden. Het betrekken van de lokalen met meer personen is ten strengste verboden. Bij vaststelling van overtreding zal de verhuurder de mogelijkheid hebben het contract dadelijk op te zeggen en de huurprijs voor de verstreken periode met 50% te verhogen.
- 18.20. De huurder kan geen huurvermindering of vergoeding eisen wegens het tijdelijk wegvallen van water, elektriciteit, verwarming en dergelijke.
- 18.21. Klachten, defecten, opmerkingen kunnen aan de verhuurder kenbaar gemaakt worden. Gelieve dit schriftelijk te doen.

Opgemaakt te Antwerpen op 17 maart 2023 in 2 originelen waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben.  
De ondertekening houdt in dat beide partijen alle bladzijden van dit document gelezen en goedgekeurd hebben EN geparafeerd hebben.

Eventuele aanpassingen op het contract dienen op elk van de 2 exemplaren afzonderlijk te worden aangebracht en geparafeerd door beide partijen.

Handtekening huurder(s)

Handtekening verhuurder

### **BORGSTELLING**

Ondergetekende «borgsteller»

Vader/moeder/voogd van «Voornaam» «Achternaam»

Wonende te «adres\_borgsteller»

(copie ID kaart bij te voegen)

Vader: «vader»

Gsm: «gsm\_vader» Email: «email\_vader»

Moeder: «moeder»

Gsm: «gsm\_moeder» Email: «email\_moeder»

Maakt zich sterk voor de huurder en waarborgt de goede en volledige uitvoering van dit contract.

Voor gelezen en goedgekeurd (eigenhandig geschreven)

Datum

Plaats

Handtekening borgsteller,