

Artikelsgewijze toelichting bij het MyKot modelcontract

Artikel 1 – Identificatie van de huur

Geen opmerkingen

Artikel 2 – Toepasselijk huurregime

De regels van de Brusselse Huisvestingscode die van toepassing zijn op alle huurovereenkomsten in Brussel zijn ook van toepassing op deze overeenkomst. De optionele regelgeving van de Brusselse ‘Studentenwoninghuurovereenkomst’ (art. 253 e.v. van de Brussels Huisvestingscode) wordt niet toegepast. Het modelcontract sluit aan bij de regelgeving van Vlaanderen en Wallonië.

Het vestigen van de **hoofdverblijfplaats** (domiciliëren) is niet toegestaan, zonder de toestemming van de verhuurder. De verhuurder mag dit steeds weigeren maar met opgave van redenen.

De huurder, moet **ingeschreven** zijn aan een hogeronderwijsinstelling en bezorgt de kotbaas hiervan jaarlijks een bewijs (bv. kopie studentenkaart of inschrijvingsbewijs).

Artikel 3 – Plaatsbeschrijving

Een **plaatsbeschrijving** is een document dat gedetailleerd weergeeft in welke staat de studentenwoning zich bevindt op het moment dat de huurovereenkomst van start gaat. Het opstellen van een plaatsbeschrijving gebeurt ‘**op tegenspraak**’: beide partijen hebben het recht om hierbij aanwezig te zijn, en opmerking te maken bij het verslag. Indien hiervoor kosten worden gemaakt, bv. omdat een externe firma deze opmaakt, dan worden deze verdeeld door de student en de kotbaas.

De plaatsbeschrijving wordt gebruikt om aan het einde van de huur vast te stellen of er eventuele schade werd aangebracht maar ook om de afrekening van nutsvoorzieningen te controleren.

De **individuele tellers** zijn de toestellen die voor de huurder het persoonlijk energie- en/of waterverbruik meten (bv. de elektriciteitsmeter, de tussenmeters, de watermeter). De gemeenschappelijke tellers moeten niet worden vermeld op de plaatsbeschrijving.

Artikel 4 – gewone termijn + definitie van een huurmaand

Een huurovereenkomst voor een studentenwoning kan niet langer zijn dan 12 maanden. De huurmaand kan verschillen van de kalendermaand. Een voorbeeld:

- Start huur: 15 september
- Kalendermaand: september, oktober, november, ...
- Huurmaand: [15 sept – 14 okt], [15 okt – 14 nov], [15 nov – 14 dec], ...

Artikel 5 – Het einde van de overeenkomst

De huur eindigt vanzelf op de datum die vermeld staat in artikel 4. De kotbaas of de student moeten dus geen opzegging geven. Een verlenging van de huur is mogelijk, maar dat kan **niet stilzwijgend**. Dit wil zeggen dat beide partijen stappen moeten ondernemen om de huurovereenkomst te verlengen of hernieuwen door middel van een ondertekend document: een addendum dat de bestaande huur bijvoorbeeld met een jaar verlengt, of een volledig nieuwe huurovereenkomst.

Artikel 6 – samenstelling van de huurprijs

Totale huurprijs: een optelling van de maandelijkse netto-huurprijzen voor de volledige duur van het contract.

De referentiehurprijs: De Brussels Huisvestingcode maakt het sinds 2021 verplicht om voor elke huurovereenkomst de referentiehurprijs van een gelijkaardige woning in dezelfde wijk te vermelden. Er is echter geen referentiehurprijs beschikbaar voor studentenkamers. Voor studio's en appartement is die wel beschikbaar via de link.

Vaste kosten: kosten die bij de netto huurprijs worden opgeteld en waarvoor er geen eindafrekening is. Bijvoorbeeld een vaste maandelijkse kost voor internettoegang.

Taksen en belastingen: in Brussel heffen bepaalde gemeenten belastingen die van toepassing kunnen zijn op de huur van studentenkamers. Voor sommige taksen is de student de belastingplichtige (de belasting op het tweede verblijf), voor andere taksen kan de kotbaas kiezen om deze al dan niet door te rekenen (bv. de belasting op de verhuur van gemeubelde kamers).

Het doorrekenen kan als een éénmalig en jaarlijks te betalen bedrag of als een vaste maandelijkse kost boven op de huur.

Artikel 7 – Betalingswijze, wanbetaling

De huur vermelde **huurprijs** is de som van de netto huur, de vaste kosten, de variabele kosten en taksen.

Artikel 8 – Waarborgsom

De **huurwaarborg** mag nooit meer bedragen dan tweemaal de netto huur. De huurwaarborg dient om de mogelijke schade aan de studentenwoning te vergoeden na het einde van de huur. De student mag er niet voor kiezen om de huurwaarborg te 'gebruiken' als betaling voor de laatste 2 maanden huur.

Artikel 10 – Onderhoud en herstellingen

Dagelijks onderhoud en kleine herstellingen zijn een verantwoordelijkheid van de huurder. Bijvoorbeeld: het vervangen van een lamp, ontstoppen van de lavabo, ...

Artikel 11 – Rustig genot

De kotbaas mag de student niet ongevraagd en onaangekondigd storen in zijn of haar studentenwoning. Er is geen aankondigingsplicht voor een bezoek aan de gemeenschappelijke delen. De kotbaas is echter niet verantwoordelijk voor de overlast die huurders onderling naar elkaar bezorgen.

Artikel 12 – Verzekeringen

Bij een verzekering met **afstand van verhaal** zal de verzekeringsmaatschappij de kosten niet proberen te recupereren bij de huurder indien de schade aan de huurder te wijten zou zijn.

Artikel 13 - Registratie

Geen opmerkingen

Artikel 14 – Onderverhuur en huuroverdracht

Onderverhuur: de huurder wordt zelf verhuurder en verhuurt de studentenwoning aan een andere student.

Huuroverdracht: de huurder draagt zijn of haar contract, aan dezelfde voorwaarde en voor dezelfde termijn over aan een nieuwe huurder.

Beide kunnen slechts mits toestemming van de verhuurder en onder voorwaarden.

Artikel 15 – Rustig genot

Geen opmerkingen

Artikel 16 – Schade en waardevermindering

Solidair aansprakelijk: Wanneer schade werd aangebracht aan de gemeenschappelijke delen van het studentenhuis, en de veroorzaker niet bekend is of op redelijke wijze niet gevonden kan worden, dan zullen de kosten gedeeld worden onder de huurders in dat studentenhuis.

Artikel 17 – Verzekering van de inboedel

De huurder moet zélf de inboedel van zijn kot, studio of appartement verzekeren. De verzekering van de eigenaar heeft enkel betrekking op het gebouw.

Artikel 18 – Gerechtelijk ontbinding

De redenen vermeld in dit contract kunnen tot een **ontbinding**, m.a.w. een verbreking van de huurovereenkomst leiden. Dit kan enkel na een uitspraak van de vrederechter.

Artikel 19 – Voortijdige beëindiging

Onder **opzegging** wordt hier verstaan: de mededeling van de huurder om de huur vroeger te laten beëindigen dan wat werd afgesproken in artikel 4. Die mededeling gebeurt via een **aangetekende brief**, die een bewijs biedt van afgifte aan de verhuurder. Gedurende de **opzegtermijn** blijft de huur verder lopen en is de huur verschuldigd.

Voorbeeld: berekening van de opzegtermijn:

- De huurovereenkomst wordt aangegaan voor de periode: 15 september 2023 – 14 september 2024
- De kotbaas ontvangt aangetekende brief met de opzegging op 7 februari 2024
- De opzegtermijn loopt van 1 maart – 30 april 2024
- De huur neemt een einde op 30 april 2024

Voortijdige beëindiging van de studie: Het stopzetten van de studie, door middel van een uitschrijving, zonder het behalen van een diploma. Indien je als student niet de juiste reden kan voorleggen om het contract voortijdig te beëindigen, bespreek dan met je kotbaas of een overdracht van de huur naar een andere student niet mogelijk is (art.14).

Artikel 20 – voorafgaande verzoeningspoging

Geen opmerkingen

Artikel 21 – Slotbepalingen

Geen opmerkingen