

# OP KOT!



Initiatief van de diensten Huisvesting van  
**UHasselt, KHLim, PHL en XIOS**

Beste student(e),

Met het nieuw academiejaar in het vooruitzicht zetten vele studenten hun eerste stappen in het kotleven, terwijl anderen hun huurovereenkomst vernieuwen.

Ben jij nog op zoek naar een kot in Hasselt, Diepenbeek of Genk of heb je misschien al een huurovereenkomst afgesloten, dan is het raadzaam even stil te staan bij een aantal belangrijke aspecten van het “op kot gaan”.

Zo kun je eventuele problemen voorkomen en met een gerust en veilig gevoel het jaar aanvangen. Deze brochure is een uitgave van de diensten voor studentenvoorzieningen van de 4 Limburgse instellingen voor hoger onderwijs en heeft als opzet je de belangrijkste basisinformatie op vlak van studentenhuisvesting mee te geven.

Daarnaast vind je ook een aantal praktische tips voor potentiële kotstudenten terug.

Belangrijk om te weten is dat de studentenvoorzieningen van je instelling een uitgebreide dienstverlening op vlak van studentenhuisvesting biedt :

- het gemeenschappelijk beheer van het kamerbestand door de UHasselt, KHLim, PHL en XIOS
- het ter beschikking stellen van een modelhuurovereenkomst
- een gratis brandverzekering voor kotstudenten met een modelhuurovereenkomst
- een advies- of bemiddelingsfunctie in geval van vragen, problemen of klachten
- eventueel financiële hulp bij het huren van een studentenkamer.

We hopen dat deze brochure een hulp mag zijn voor een onvergetelijke en probleemloze periode op kot!

Veel succes !

*Judit Dubois, Moniek Gielen, Joris Lambrechts, Josée Vranken*



## Inhoud

Wanneer ga je op zoek?	4
Waar moet je op letten bij het huren van een kot	5
Kwaliteits- en veiligheidsnormen	10
Plichten van de huurder	12
Plichten van de verhuurder	13
Handige tips bij het zoeken naar een kot	14
Handige tips bij het huren van een kot	15
Voorbeeld plaatsbeschrijving	16
Nuttige adressen en telefoonnummers	18

## Wanneer ga je op zoek?

De beste periode om op zoek te gaan naar een studentenkot is april/mei. We raden je niet aan om reeds vroeger op zoek te gaan. Het aanbod van vrije kamers is dan nog klein en vaak zijn enkel de minder aantrekkelijke kamers beschikbaar, die het lopende academiejaar niet verhuurd geraakten of waar studenten in geen geval een jaar langer willen blijven.



## Waar ga je op zoek?

De Universiteit Hasselt, KHLim, PHL en XIOS beheren samen een kamerbestand met zo'n 2500 kamers. Deze kamers kun je in het straatbeeld herkennen aan de affiche 'Studentenkamer te huur' met de logo's van de vier instellingen. De verhuurders die deze affiche uithangen, maken gebruik van het modelhuurcontract en de kamers vind je op [www.uhasselt.be/kamers](http://www.uhasselt.be/kamers) of op de website van je hogeschool (bij studentenvoorzieningen onder het luik huisvesting). Bij elk kotadres vind je gedetailleerde informatie over de prijs, het aantal vrije kamers, de oppervlakte, ... Zo kun je contact opnemen met de verhuurders en op zoek gaan naar een geschikte kamer.



## Waar moet je op letten bij het huren van een kot?

### HUUROVEREENKOMST

Het afsluiten van een goede huurovereenkomst is zeer belangrijk, daarom bevelen wij het gebruik van het modelhuurcontract ten zeerste aan!

Dit modelhuurcontract, met een huurtermijn van 10 maanden, garandeert een goed evenwicht tussen de rechten en plichten van zowel huurder als verhuurder. Bij eventuele problemen en geschillen kun je bovendien beroep doen op de huisvestingsdienst om te bemiddelen.

Vul het modelhuurcontract samen met de verhuurder in en laat zeker niet toe dat extra financiële verplichtingen (bijvoorbeeld supplementen) worden vastgelegd in een aparte bijlage.

Het modelhuurcontract bestaat uit 4 exemplaren: één voor de verhuurder, één voor de student, één voor het registratiekantoor en één voor de huisvestingsdienst. Het exemplaar bestemd voor de huisvestingsdienst van je onderwijsinstelling moet je uiterlijk vóór 31 oktober van het lopende academiejaar afgeven. Om in aanmerking te komen voor de gratis verzekering brand/BA en een woontoeelage dien je het modelhuurcontract te gebruiken.

### HUURPRIJS

De gemiddelde huurprijs voor een kot in Hasselt of Diepenbeek bedraagt 210 EUR, de huurprijs is afhankelijk van de grootte en het comfort van de kamer en of alle kosten zijn inbegrepen of niet. De huurprijs, vermeld in het contract, mag niet verhoogd worden tijdens de huurperiode.

Als huurder ben je verplicht tijdig je huurgeld te betalen. Als je niet met de bank overschrijft maar contant betaalt, vraag dan een bewijs van betaling aan de verhuurder.



In de huurovereenkomst moet duidelijk omschreven zijn welke kosten in de huurprijs zijn inbegrepen en welke kosten je apart dient te betalen. Indien de kosten voor elektriciteit, water, ... niet in de huurprijs begrepen zijn, moet er duidelijk afgesproken worden op welke manier die kosten berekend worden. Het voordeel van een all-in huurprijs is dat je op voorhand duidelijk weet welk bedrag je maandelijks dient te voorzien.

### WAARBORG

Bij het ondertekenen van een huurcontract wordt je in de regel gevraagd om een waarborgsom te betalen van ten hoogste 2 maanden huur.

De hoogte van de waarborg en de manier waarop die waarborgsom betaald moet worden, dient duidelijk in de huurovereenkomst vastgelegd te worden.

De verhuurder beslist of de waarborg contant wordt betaald of gestort wordt (dit kan eventueel op een geblokkeerde rekening). Als je contant betaalt vraag dan een betalingsbewijs aan de verhuurder.

De waarborgsom is bestemd als reserve voor schade door de huurder aangericht aan de kamer. Deze som kan nooit als huur worden aangerekend. Op het einde van de huurovereenkomst moet de verhuurder, na aftrek eventueel van kosten i.v.m. aangerichte schade, de waarborgsom terugbetalen. Verhuurders die met de modelhuurcontracten werken dienen binnen de drie weken na de afgifte van de sleutels terug te betalen.

### PLAATS- OF BOEDELBSCHRIJVING

Dit is een nauwkeurige, schriftelijke beschrijving van de staat waarin de woning zich bevindt. We raden studenten aan om een plaats- of boedelbeschrijving op te maken, zodat achteraf geen misverstanden kunnen ontstaan. Op het einde van de huurovereenkomst kan de staat van je kamer vergeleken worden met de plaatsbeschrijving. Defecten en gebreken die niet in de plaatsbeschrijving vermeld zijn, kunnen je dan aangerekend worden.

Een plaatsbeschrijving moet opgesteld en ondertekend worden bij het begin van de huurperiode, voor de modelcontracten is dit tijdens de eerste 14 dagen van de huurperiode. Achteraan in deze brochure is een voorbeeld van een plaatsbeschrijving opgenomen.

### HURPERIODE

Studenten die gebruik maken van het modelhuurcontract, huren voor een termijn van 10 maanden. De student(e) mag de kamer ook bewonen tijdens de weekends en de schoolvakanties, tenzij dit anders in de huurovereenkomst is opgenomen. Indien je de kamer wenst te gebruiken tijdens de zomervakantie (tussen 15 juli en 15 augustus) dan dien je dit overeen te komen met de verhuurder en zul je huur moeten betalen (volgens het modelhuurcontract: per dag 1/30ste van de huurprijs per maand).

Indien je examens moet afleggen in de tweede zitting dan heb je volgens het modelhuurcontract recht op een gelijkwaardige kamer. Concreet betekent dit vanaf drie dagen voor het begin van je examenperiode tot en met de laatste dag dat je examen aflegt. Je beschikt als student met modelhuurcontract gratis over deze kamer, enkel energiekosten die niet in de prijs zijn inbegrepen kunnen extra worden aangerekend.

## BRANDVERZEKERING

Als je een kamer of studio huurt, dan ben je aansprakelijk voor de gevolgen van brand, waterschade of ontploffing in het gehuurde goed, behalve bij overmacht of door schuld van derden. Als huurder moet je dus om je aansprakelijkheid te dekken een brandverzekering afsluiten. De brandverzekering van de eigenaar dekt de huurdersaansprakelijkheid niet. Voor studenten met het modelhuurcontract is er door de dienst Studentenvoorzieningen een collectieve polis afgesloten. Je geniet dus gratis van de verzekering op voorwaarde dat je het roze exemplaar van je modelhuurcontract voor 31 oktober van het lopende academiejaar hebt binnengebracht bij de dienst Huisvesting van je onderwijsinstelling. Studenten die geen kamer uit het kamerbestand huren, moeten rekenen op een brandverzekeringspremie van ongeveer 25 EUR per jaar, de brandverzekering blijft gelden ook als je verhuist.

## ONDERVERHUREN VOOR EEN KORTE PERIODE

Ga je gedurende enkele maanden op stage en wil je je kot onderverhuren aan een andere student dan heb je een schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Met deze toestemming en alle gegevens van je kamer kom je naar de dienst Huisvesting van je onderwijsinstelling. De dienst helpt je of je contactpersoon in contact te brengen met (o.a. buitenlandse) studenten die op zoek zijn naar een kamer voor een korte periode.

## REGISTRATIE

Vanaf 1 januari 2007 is de verhuurder verplicht om het huurcontract, kosteloos, te laten registreren. Ook de huurder kan (maar moet niet) het contract laten registreren indien hij/zij dat wenselijk acht. Het registratiekantoor registreert de inschrijving, die wordt bevestigd met een stempel op het huurcontract. Het huurcontract krijgt door deze registratie een zogenaamde "vaste datum" en bovendien wordt het contract "bindend voor derde partijen". Dit is belangrijk zowel voor huurder als verhuurder. De huurder is vanaf deze "vaste datum" wettelijk beschermd tegen uitzetting door de nieuwe eigenaar bij een verkoop van het verhuurde onroerend goed.



Wie een kamer huurt in Hasselt (Hasselt 1) of de randgemeenten van Hasselt en Diepenbeek (Hasselt 2), kan het huurcontract laten registreren bij de registratiekantoren, Voorstraat 41-45, Blok B, 3500 Hasselt, tel. 02 576 13 97. Wie een kamer huurt in Genk moet zich wenden tot de kantoren in de Dieplaan 12 in 3600 Genk.

Meer info: tel. 02 576 13 97 voor Hasselt en 089 36 61 11 voor Genk.

## HUISHOUELIJK REGLEMENT

Het huishoudelijk reglement vult meestal de huurovereenkomst aan. Hierin kunnen afspraken zijn opgenomen rond gebruik van douches, verblijf

tijdens de weekends, selecteren van afval, ...

Het reglement moet duidelijk en uitdrukkelijk opgenomen worden in het huurcontract of als bijlage worden toegevoegd. De huurder wordt verondersteld het contract (en het reglement) gelezen te hebben vooraleer hij de huurovereenkomst ondertekent. Aanpassingen aan het huisreglement na de ondertekening van het contract of huisreglement zijn ongeldig.

Het huishoudelijk reglement moet ook goed duidelijk en zichtbaar uitgehangen worden.

## DOMICILIE

Studenten van de UHasselt, KHLim, PHL of XIOS kunnen zich in Hasselt domiciliëren, om het even op welke campus ze onderwijs volgen. Ze dienen echter aan een aantal voorwaarden te voldoen: een eigen inkomen kunnen aantonen (bijvoorbeeld uitkering OCMW), een huurcontract en het schriftelijk akkoord van de verhuurder kunnen voorleggen en voltijds dagonderwijs volgen aan één van de vier instellingen. Indien je hiervoor in aanmerking wil komen, moet je de nodige documenten kunnen voorleggen die bewijzen dat je aan de bovenvernoemde voorwaarden voldoet, en deze bij de dienst huisvesting van de stad Hasselt afleveren. Studenten kunnen geen domicilie op het kotadres nemen in Diepenbeek en Genk.

# Kwaliteits- en veiligheidsnormen

## DE KAMER

- De studentenkamer beschikt over voldoende verlichting- en ventilatiemogelijkheden en moet rechtstreeks licht en buitenlucht ontvangen door tenminste één te openen verticaal venster of tenminste één te openen dakvenster.
- De kamers moeten tenminste 2,20 m hoog zijn en elke kamer moet rechtstreeks toegankelijk zijn en dus niet via een andere kamer.
- Elke kamer mag door maximum 2 studenten bewoond worden. De oppervlakte van de kamer moet minstens 12 m<sup>2</sup> bedragen voor één student en 18 m<sup>2</sup> bij bewoning door 2 studenten, te verhogen met 3 m<sup>2</sup> als de kamer een eigen bad/douche en keuken omvat.
- De studentenkamer beschikt over een wastafel met stromend water, afvoerinrichting en reukafsnijder en beschikt over veilige elektriciteitsinstallaties voor de verlichting van de kamer en het veilig gebruik van elektrische toestellen.
- De kamer beschikt over voldoende veilige verwarming of de nodige toe- en afvoerkanalen. Als verwarmingsbronnen komen enkel in aanmerking: centrale verwarming, elektrische toestellen en luchtdichte gastoestellen met schoorsteen - of gevelafvoer.
- Bij gebrek aan kookmogelijkheid en bad/douche in de gemeenschappelijke ruimtes, dienen deze voorzieningen aanwezig te zijn in de kamer. De minimale oppervlakte van de kamer wordt dan verhoogd met 3 m<sup>2</sup>.

## HET STUDENTENHUIS

- Een gemeenschappelijke ruimte, en in geval deze als keuken wordt gebruikt moet de oppervlakte minstens 1,5 m<sup>2</sup> per studentenkamer bedragen.
- Een bergruimte voor de stalling van fietsen gelijk aan het aantal studenten.
- Een uitgeruste ruimte voor de hygiënische opslag van gesorteerd afval. Indien het een lokaal betreft, dient het goed verlucht en goed onderhouden te zijn.



## Plichten van de **HUURDER**

*Indien je gebruik maakt van het modelhuurcontract breng dan het roze exemplaar voor 31 oktober van het lopende academiejaar binnen op de dienst Huisvesting van je onderwijsinstelling.*

### **BETALINGSVERPLICHTING**

De huurder moet de huurprijs en de overeengekomen bijkomende kosten en lasten tijdig en volledig betalen.

### **STOFFERINGPLICHT**

Als je een ongemeubelde kamer huurt, moet je ze van voldoende meubelen en huisraad voorzien.

### **DE VERPLICHTING HET GEHUURDE GOED ALS EEN GOEDE HUISVADER-/MOEDER TE GEBRUIKEN.**

Als huurder ben je verplicht je kamer te onderhouden. Als je je kamer niet of slecht onderhoudt dan kan de verhuurder, bij het eind van de overeenkomst, een schoonmaakfirma inhuren om de kamer schoon te maken. De rekening van de schoonmaakfirma kan van de waarborgsom afgetrokken worden.

Het is je plicht als huurder om de verhuurder tijdig te verwittigen van defecten, zodat de verhuurder herstellingen kan uitvoeren (kosten ten zijne lasten). Indien je dit nalaat dan kan de verhuurder je achteraf aansprakelijk stellen voor de schade die de niet-herstelling meegebracht heeft. Herstellingen voor schade die je zelf hebt toegebracht, zijn voor jouw rekening. Ook de schade aangericht door je bezoekers zijn voor jouw rekening.

### **RUSTIG GENOT**

Je bent als huurder vrij te doen en te laten wat je wil in de kamer en te ontvangen wie je wil. En dit binnen de grenzen van het huishoudelijk reglement. Als het onderhoud van de kamer ten laste is van de verhuurder, dan ben je verplicht om toegang tot je kamer te verschaffen om schoon te maken.



## Plichten van de **VERHUURDER**

### **AFLEVERINGSVERPLICHTING**

De verhuurder moet het gehuurde goed en de bijhorigheden ter beschikking stellen van de huurder en dit in goede staat van onderhoud.

### **ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

Technisch onderhoud en herstellingen zijn ten laste van de verhuurder en moeten zo snel mogelijk worden uitgevoerd. De verhuurder mag geen verbouwwerken of wijzigingen aanbrengen in je kamer zonder de schriftelijke toestemming van de huurder en in geen geval tijdens de blok- en examenperiode. Een EPC-certificaat is vereist vanaf 1 januari 2009 bij de verhuur van studentenkamers.

### **VERPLICHTING VAN RUSTIG GENOT TE VERZEKEREN**

De verhuurder moet de huurder rustig genot van de kamer verzekeren. Hij mag de kamer niet zomaar betreden tegen de wil van de huurder in of als de huurder afwezig is. Het contract omschrijft specifieke situaties waarin de huurder de toegang tot de kamer moet verlenen.

### **COMFORTVERPLICHTING**

De kamer moet in overeenstemming zijn met de geldende kwaliteits- en veiligheidsnormen. De kamer moet voldoende verlicht, verlucht en tegen geluid geïsoleerd zijn. De verhuurder waarborgt een temperatuur van 20°C tussen 7.00 en 24.00 uur en 12°C 's nachts indien er centrale verwarming is. Indien de verwarming met een ander toestel gebeurt, moet een kamertemperatuur van 20° C mogelijk zijn. De vochtigheidsgraad moet tussen de 50 % en 85 % gehouden worden. Warm water dient beschikbaar te zijn tussen 7.00 en 24.00 uur.

### **REGISTREREN VAN HET HUURCONTRACT**

Vanaf 1 januari 2007 is de verhuurder verplicht om een huurcontract van een studentenkamer te laten registreren. Het registreren is kosteloos en moet gebeuren binnen de twee maanden na ondertekening op het registratiekantoor dat bevoegd is voor de plaats waar het gehuurde onroerend goed gelegen is.



## Handige tips bij het **ZOEKEN** naar een kot

- Informeer eens bij studenten die al van “het kotleven” geproefd hebben op de plaats waar je wil gaan huren.
- Bezoek je potentiële kot ook een keertje ‘s avonds, zo kom je te weten in wat voor buurt je terecht komt en praat indien mogelijk eens met de burens.
- Zoek een kot waar genoeg eerstejaars hun intrek nemen. Het is niet zo leuk als eerstejaars tussen allemaal ouderejaars te wonen.
- Ga na of je kotbaas makkelijk bereikbaar is en waar hij/zij woont. Indien je kotbaas in hetzelfde huis woont, kan dit voor conflicten zorgen bij nachtlawaai.

## Handige tips bij het **HUREN** van een kot

- Informeer bij de verhuurder naar de poetsregeling, dit kan bijkomende kosten geven.
- Wat omvatten de gemeenschappelijk delen: complete keuken, tuin, televisie, radio, ...
- Sluit steeds je ramen en deuren, ook al ben je maar voor korte tijd afwezig!
- Gebruik nooit gevaarlijke elektrische toestellen op je kamer.
- Sluit nooit meerdere toestellen aan op één stopcontact en begin nooit aan leidingen of voorzieningen te prutsen. Contacteer de verhuurder in geval van schade of defect.
- Zorg dat je op de hoogte bent van alle veiligheidsvoorschriften (bijvoorbeeld bij brand). De verhuurder moet je exemplaar van deze voorschriften overhandigen!
- Wees zuinig met verwarming en elektriciteit. Schakel toestellen en verwarming uit indien deze niet noodzakelijk moeten opstaan.

## Voorbeeldplaatsbeschrijving



DEZE PLAATSDESCRIJVING WORDT OPGEMAAKT TUSSEN:

De verhuurder (naam + adres) : .....

De huurder (naam + adres): .....

Adres + kamernummer: .....

### INVENTARIS VAN HET AANWEZIGE MEUBILAIR

Aanwezig meubilair	Nieuw	Gebruikt	Aanwezige schade
<b>Bed</b>			
Matras/matrasbeschermer			
Hoofdkussen			
Deken(s)			
Bureau			
Bureaustoel / stoel			
Zetel			
<b>Sanitair</b>			
Lavabo met spiegel			
Verlichting			
Handdoekrekje			
Zeeppakje			
Toilet			
Anderes ,,,			
<b>Keuken</b>			
Keukenkast			
Afwasbak			
Gasfornuis			
Oven			
Dampkap			
Anderes ...			
<b>Toestellen</b>			
Radiator			
Telefoon			
Stopcontacten			
Lichtschakelaars			
Anderes ...			
<b>Inrichting kamer</b>			
Gordijnen			
Vloerbekleding / ...			
Anderes ,,,			

Opgemaakt te ..... op .....

Naam + handtekening houder

.....

Naam + handtekening verhuurder

.....

## Nuttige adressen en telefoonnummers

**Stad Hasselt  
(Dienst Huisvesting)**  
Groenplein 1  
3500 Hasselt  
Tel.: 011 23 90 06

**Gemeente Diepenbeek  
(Dienst Huisvesting)**  
Dorpstraat 14  
3590 Diepenbeek  
Tel.: 011 35 02 67

**Stad Genk**  
Dieplaan 2  
3600 Genk  
Tel.: 089 65 45 73

**Huurdersyndicaat Hasselt**  
A. Rodenbachstraat -  
ingang A  
3500 Hasselt  
Tel.: 011 33 35 76

**Brandweer Hasselt**  
Willekensmolenstraat 120  
3500 Hasselt  
Tel.: 011 22 48 52

**Justitiehuis Hasselt**  
Maagdendries 3  
3500 Hasselt  
Tel.: 011 29 50 40

## Contactgegevens van de verschillende instellingen

**vzw STUVOX (XIOS)**  
Agoralaan - Gebouw H  
3590 Diepenbeek  
Tel : 011 37 07 99  
Moniek.gielen@xios.be  
www.stuvovox.be

**vzw STUVOOR (KHLim)**  
Agoralaan - Gebouw B  
Universitaire Campus  
3590 Diepenbeek  
Tel : 011 23 07 70  
joris.lambrechts@khlim.be  
www.khlim.be/studentenvoorzieningen

**Universiteit Hasselt**  
Agoralaan - Gebouw D  
3590 Diepenbeek  
Tel : 011 26 80 56  
josee.vranken@uhasselt.be  
www.uhasselt.be/studentenvoorzieningen

**vzw SOCIUS (PHL)**  
Elfde Liniestraat 24  
3500 Hasselt  
Tel : 011 23 88 73  
Judit.Dubois@phl.be  
www.phl.be

