



Samenwerkingsakkoord voor toetreding Limburgs Kamerbestand

Samenwerkingsakkoord voor studentenhuysvesting tussen:

- enerzijds de dienst Studentenvoorzieningen van de Limburgse hoger onderwijsinstellingen, zijnde UC Limburg vzw, Universiteit Hasselt en Hogeschool PXL;
- en anderzijds de verhuurder van studentenkamers.

De betrokken partners gaan akkoord om informatie inzake studentenkamers op te nemen in een kamerbestand. Dit kamerbestand is een digitale database met adressen van studentenkamers van privé-eigenaars in Diepenbeek, Genk en Hasselt. Het beheer ervan ligt bij de Universiteit Hasselt. De instellingen verbinden zich ertoe het kamerbestand gratis aan te bieden, te onderhouden en te verbeteren. De studentenkamers van het kamerbestand worden, kosteloos voor de kamereigenaar, gepubliceerd via de website <http://www.kotatlimburg.be>. De onderwijsinstellingen verbinden zich tot het onderhouden en promoten van deze website. Door de huisvestingsdiensten wordt er promotiemateriaal voorzien. Ook wordt enkel dit kamerbestand gepromoot door de instellingen op de infodagen en bij informatieve vragen van (toekomstige) studenten. Er wordt eveneens (technische) ondersteuning omtrent het gebruik van de applicatie van het kamerbestand en informatie geboden aan de leden van het kamerbestand.

1. De betrokken instellingen stellen voor de verhuur van studentenkamers, opgenomen in het kamerbestand, een modelhuurovereenkomst ter beschikking aan de verhuurders. Deze overeenkomst vermeldt de betrokken partners.
2. Zij behouden eveneens het recht om deze modelhuurovereenkomst jaarlijks te evalueren en, indien noodzakelijk, aanpassingen aan te brengen. Via het kamerbestand wordt een digitale versie van de huurovereenkomst ter beschikking gesteld. Op vraag wordt een papieren exemplaar van de huurovereenkomst aan de eigenaar bezorgd, dit ten belope van het aantal kamers opgenomen in het kamerbestand.
3. Ten aanzien van de verhuurder, die in het kamerbestand is opgenomen, gelden volgende verplichtingen :

- de verhuurder bezorgt de beheerder van het kamerbestand een **geldig conformiteitsattest of Vlaams kotlabel** voor de ter beschikking gestelde kamers. Overgangsbepaling n.a.v. regelgeving Vlaams kotlabel: Indien dit niet aangeleverd kan worden door de bevoegde instantie, kan de eigenaar gebruik maken van een overgangperiode. Dit houdt in dat de kamers wel gepubliceerd worden, maar onder vermelding van afwezigheid van dit attest;
- de verhuurder bezorgt de beheerder van het kamerbestand een geldig **energieprestatiecertificaat (EPC)**;
- de verhuurder verzekert op voldoende wijze de ter beschikking gestelde kamers tegen brand en aanverwante gevaren. De verhuurder bezorgt **jaarlijks** een betalingsbewijs voor de polis voor het respectievelijke jaar van de dekking, aan de beheerder van het kamerbestand;
- de verhuurder bezorgt de beheerder van het kamerbestand een recent **attest van de brandweer (indien niet in het bezit van een Vlaams kotlabel)**;
- de verhuurder maakt **uitsluitend gebruik van de voornoemde modelhuurovereenkomst** voor studenten van de betrokken onderwijsinstellingen en past de contractuele bepalingen naar behoren toe. Bij verhuur aan derden kan geen gebruik gemaakt worden van de modelhuurovereenkomst. Niet alle bepalingen van de voornoemde modelhuurovereenkomst kunnen van toepassing zijn indien een overeenkomst gesloten wordt met derden;
- de verhuurder brengt geen **wijzigingen** aan in de bepalingen, opgenomen in de modelhuurovereenkomst en verklaart dat de huurovereenkomst voor maximaal 12 maanden aangegaan wordt;
- de verhuurder bezorgt, bij voorkeur een digitale, kopie van de ondertekende **huurovereenkomsten** voor 31/10 aan één van de onderwijsinstellingen;
- de verhuurder verplicht zich ertoe om de huurprijzen en kosten voor het komende academiejaar van 01/02 t.e.m. 30/04 te registreren in het kamerbestand en deze prijzen ook te hanteren;
- om onredelijke **prijsverhogingen** tegen te gaan, behouden de onderwijsinstellingen het recht om bij prijsverhogingen motivering en/of bewijzen op te vragen;
- de verhuurder verklaart om in een eventueel huishoudelijk reglement geen enkele structurele financiële toevoeging te doen of bepalingen op te nemen die ingaan tegen het Vlaams woninghuurdecreet (voor studentenkamers);
- de verhuurder vraagt jaarlijks aan de beheerder van het kamerbestand om de informatie van de kamers beschikbaar te stellen via de **website**;
- de verhuurder verbindt zich ertoe alle kamers voor studentenverhuur in het pand op te nemen in het kamerbestand;

- De verhuurder verplicht zich aan de gepubliceerde gegevens te houden en geen hogere huurprijs te vragen dan vermeld op het kamerbestand;
 - de verhuurder dient het aantal **beschikbare kamers** consequent en correct aan te passen in het kamerbestand;
 - de verhuurder verbindt zich tot het naleven en correct toepassen van alle wettelijke **bepalingen** rond kamerverhuur;
 - de verhuurder verbindt zich ertoe respectvol, zorgvuldig, niet-racistisch, niet intimiderend, niet discriminerend,... gedrag te vertonen.
 - De verhuurder handelt **financieel correct**, dit betekent onder meer:
 - het tijdig uitbetalen van de waarborg, conform de wettelijke bepalingen en uit eigen initiatief. Indien de verhuurder geen of een deel van de huurwaarborg terugstort, beargumenteert deze helder de reden en legt hij de noodzakelijke bewijzen voor;
 - dat de huurprijs enkel opgesplitst wordt in een basishuurprijs en een voorschot met duidelijke regels mbt tot de afrekening of een vast forfait zonder afrekening. Dit staat duidelijk vermeld in de huurovereenkomst;
 - dat de verhuurder geen reserveringskosten of een huurbelofte vraagt;
 - De verhuurder respecteert het recht op **rustig genot** van de huurder/student, dit betekent onder meer:
 - dat de verhuurder op voorhand aankondigt indien en waarom hij toegang tot de kamer van de student vraagt;
 - dat de verhuurder de privacy van de student respecteert;
 - dat werken uitgevoerd worden, uitgezonderd dringende herstellingen, buiten de examenperiodes. De verhuurder spreekt dit in overleg met de studenten;
 - De verhuurder gaat met **respect** om met de student/huurder en staat **open voor dialoog**:
 - De verhuurder hanteert een open en constructieve communicatiestijl, hij grijpt niet naar grof taalgebruik bij een conflict;
 - De verhuurder staat open voor een gesprek of bemiddeling/verzoening via de dienst studentenvoorzieningen;
 - De verhuurder zorgt dat de huurder deze kan bereiken via de geijkte communicatiekanalen. Hij reageert binnen redelijke termijn;
4. Na vaststelling dat deze verplichtingen niet of in onvoldoende mate worden nageleefd, zullen de onderwijsinstellingen de betrokken verhuurder(s) verzoeken zich, binnen een redelijke termijn, conform te stellen. Er kan op dat moment door hen beslist worden over te gaan tot een tijdelijke schrapping. Bij weigering of in geval van herhaaldelijke inbreuken, kan er beslist worden de betrokken verhuurder(s), voor de duur van minimum één academiejaar en met ingang van het eerstvolgende academiejaar, uit het kamerbestand te weren. De beslissing van de drie hoger onderwijsinstellingen is bepalend.
5. Indien na controle van een bevoegde, externe instantie blijkt dat het pand niet langer geschikt kan worden beschouwd als studieverblijf, wordt overgegaan tot een onmiddellijke schrapping uit het kamerbestand. De verhuurder wordt via

een aangetekend schrijven van deze onmiddellijke schrapping op de hoogte gesteld. De huisvestingsdiensten zullen eveneens de huurders hiervan op de hoogte stellen.

6. Na het verstrijken van de opgelegde termijn van schrapping, en mits voorlegging van de nodige bewijsstukken, kunnen de onderwijsinstellingen beslissen om de eigenaar terug op te nemen in het kamerbestand.
7. Elke eenzijdige beslissing van een verhuurder om uit het kamerbestand te stappen, impliceert een verwijdering uit dit bestand voor het eerstvolgende academiejaar.
8. Indien de huisvestingsdienst van Universiteit Hasselt, UC Limburg vzw of Hogeschool PXL een klacht ontvangt betreffende een kamer uit het kamerbestand, wordt, indien gewenst door de betrokken partijen, een bemiddelingsprocedure opgestart door de huisvestingsdienst.
9. De commissie streeft ernaar minstens éénmaal per jaar een contactmoment met de verhuurders te organiseren.

Dhr. B. Lambrechts
Voorzitter Stuvooraad
Hogeschool PXL

Stefan Verheyden
Directeur ondersteuning
UC Limburg vzw

Mevr. De Backer An
Academisch beheerder
Universiteit Hasselt

De verhuurder