



Surf naar [www.qlb.be](http://www.qlb.be) en maak een sprong in de wereld!



# OP KOT IN BRUSSEL



## QUARTIER LATIN - Student in Brussel vzw

Nijverheidskaai 170, 1070 Brussel

### CONTACTADRESSEN :

#### Eigen beheer

Tot 31.05.2005: Anderlechtsesteenweg 172, 1000 Brussel

Vanaf 01.06.2005: Zavelput 20, 1000 Brussel

T : 02 513 71 74

G : 0476 88 91 76

F : 02 551 53 30

E : marianne.ql@belgacom.net  
yves.info.ql@belgacom.net

#### Particuliere sector

Pleinlaan 2, 1050 Brussel

T : 02 629 23 23

F : 02 629 36 19

E : mstockma@vub.ac.be

Voor alle correcte informatie: [www.qlb.be](http://www.qlb.be)



VUL: ERIC VERREPT, Nijverheidskaai 170, 1070 Brussel. Creatie: Gong Communications. Fotos: Luk Vander Plaetse.



- 7 WAT DOET QUARTIER LATIN ?
- 11 WAPEN JE VOOR DE KAMERJACHT
- 17 VEILIGHEID EN COMFORT
- 23 RECHT IN JE SCHOENEN
- 33 BRUSSEL OP DE KAART
- 35 NUTTIGE NUMMERS



## Een kot met uitzicht op de wereld

Studeren betekent meer dan lessen volgen alleen: het is een eerste stap naar zelfstandigheid en die kan optimaal verlopen in een woonomgeving waarin men zich goed voelt. Quartier Latin wil alle studenten daarbij helpen.

Het project Quartier Latin werd in 1998 opgestart, naar het voorbeeld van de beroemde studentenbuurt in Parijs. De bedoeling is om een studentenwijk te ontwikkelen, met aandacht en ruimte voor bewoners, studenten en winkeliers, waarin mensen met diverse culturen en leeftijden elkaar treffen en samenwonen.

Quartier Latin, een initiatief van alle Nederlandstalige Brusselse universiteiten en hogescholen dat gesteund wordt door de Vlaamse Gemeenschap, biedt je bovendien op haar website een zoekfunctie aan waarbij je een on-line kamerbestand van bijna 3.600 studentenkamers in Brussel kan raadplegen.

Surf naar [www.qlb.be](http://www qlb.be) en maak een sprong in de wereld!



QUARTIER LATIN  
Student in Brussel



## WAT DOET QUARTIER LATIN ?

In Brussel is heel veel te beleven, zeker voor studenten. Daarom helpt Quartier Latin Vlaamse studenten hun weg vinden in Brussel, door het aanbieden van studentenkoten, het organiseren van evenementen, het aanbieden van kwasi gratis openbaar vervoer, ...

Alle zes Nederlandstalige hogescholen en universiteiten uit Brussel zijn bij dit project betrokken, en hebben zich verenigd in de vzw Quartier Latin - Student in Brussel. Op die instellingen studeren maar liefst 23.000 studenten.

De vzw Quartier Latin - Student in Brussel heeft één centrale huisvestingsdienst met het hele bestand (meer dan 3.600 koten bij particulieren) van studentenhuising op de privé-markt, en waar huurders en verhuurders terecht kunnen voor informatie.

Daarnaast beheert de vzw zelf een groot aantal studentenkamers in het centrum van Brussel, die aan de studenten te huur worden aangeboden.





## Een uniek project

Deze Quartier Latin-wijk bevindt zich tegenover de Beurs, en wordt begrensd door de as Anspach-Lemonnier en de westelijke "Kleine Ring" (kant kanaal). Deze wijk omvat de KVS en een aantal unieke plaatsen, zoals het Sint-Goriksplein, de Vismarkt, de Oude en de Nieuwe Graanmarkt en het Bloemenhofplein...

De bijna 400 comfortabele studentenwoningen in deze wijk voldoen aan strenge kwaliteits- en veiligheidsnormen. De huurprijzen variëren van 200 tot 400 euro per maand.

## Wie staat er achter Quartier Latin?



**De Europese Hogeschool Brussel**  
Stormstraat 2, 1000 Brussel.  
02 / 210 12 11 · [www.ehsal.be](http://www.ehsal.be)



**De Katholieke Universiteit Brussel**  
Vrijheidslaan 17, 1081 Brussel.  
02 / 412 42 11 · [www.kubrusse.ac.be](http://www.kubrusse.ac.be)



**De Erasmushogeschool Brussel**  
Nijverheidskaai 170, 1070 Brussel.  
02 / 523 37 37 · [www.erasmushogeschool.be](http://www.erasmushogeschool.be)



**De Hogeschool voor Wetenschap & Kunst**  
Koningsstraat 328, 1030 Brussel.  
02 / 250 15 11 · [www.wenk.be](http://www.wenk.be)



**De Hogeschool Sint-Lukas Brussel**  
Paleizenstraat 70, 1030 Brussel.  
02 / 250 11 00 · [www.sintlukas.be](http://www.sintlukas.be)



Vrije Universiteit Brussel

**De Vrije Universiteit Brussel**  
Pleinlaan 2, 1050 Brussel.  
02 / 629 21 11 · [www.vub.ac.be](http://www.vub.ac.be)



## WAPEN JE VOOR DE KAMERJACHT

### Wat voor kamers zijn er?

In het centrale kamerbestand maken we een onderscheid tussen 4 types studentenwoningen:

- K** een kamer met gemeenschappelijke keuken, WC en badkamer (douche) en enkel een eigen lavabo (wastafel) met warm en koud water op de kamer
- K+** een kamer plus heeft bovendien een individuele badkamer (douche)
- S<sub>(1)</sub>** een studio is een ruime kamer met een individuele kookhoek en een eigen badkamer of doucheruimte
- A<sub>(2)</sub>** een appartement heeft een eigen aparte keuken, badkamer, slaapkamer en woonkamer

(\* ) het nummer geeft het aantal woonruimten weer

### Wat is het aanbod?

Ga je op de site [www.qlb.be](http://www qlb.be) naar een kamer zoeken, dan zal je zien dat het aanbod is ingedeeld per gemeente, per wijk of per straat. De verhuurder (huisbaas) geeft bovendien een volledige beschrijving van het pand en de kamer.

### Hoeveel ga ik betalen?

De gemiddelde prijs voor een goede gemeubelde kamer is ongeveer 235 euro, voor een studio 325 euro en voor een appartement vanaf 500 euro (+ kosten) per maand. Indien je voor een kortere termijn dan 12 maanden wil huren moet je daar zeker 75 tot 100 euro per maand bijtellen. In principe huur je voor een termijn van 12 maanden, zowel voor een kot van QLB zelf als dat van een particulier via onze website [www.qlb.be](http://www.qlb.be)

Deze prijzen gelden indien je een huurcontract afsluit in de maanden juli of augustus, wanneer het aanbod groter is. Vanaf september, en zeker in oktober, kunnen de prijzen hoger liggen door het voortdurend slinkende aanbod en de stijgende vraag.

### Eerst zien, dan huren?

Voordat je op "kotjacht" gaat, is het belangrijk je budget te kennen en te weten in welke buurt je wilt wonen. Is je oog ergens op gevallen, ga dan eerst een kijkje nemen alvorens je beslist. Maak hiervoor steeds een afspraak met de eigenaars, dit om te vermijden dat je voor een gesloten deur staat. De meeste huisbazen wonen immers niet ter plaatse. Bevalt de kamer je, neem dan eerst een optie. Zo heb je de tijd om nog eens goed na te denken en met anderen te overleggen. Een optie nemen kost je niets, maar die leg je wel best schriftelijk vast.





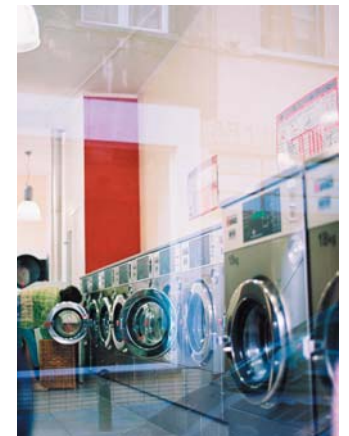
### Waar moet ik op letten?

Ben je nieuw in Brussel? Hoe moet je dan in godsnaam weten of de buurt ok is? Wanneer de volgende punten positief scoren dan heeft de buurt in ieder geval voldoende goede voorzieningen.

- is de buurt rustig gelegen, zonder geluidshinder van discotheken of cafés?
- is de straat rustig, zonder passage van vrachtwagens of autobussen?
- is er in de nabijheid een aansluiting op het openbaar vervoer?
- zijn er voedingswinkels in de buurt?
- is er een geneesheer, tandarts of apotheek in de buurt?

### Kotmadam of een vrij kot?

Soms woont de verhuurder op dezelfde locatie als de studenten. Dat betekent dat je je moet houden aan een intern huisreglement en aan afspraken met de huisbaas. Laat je hierdoor niet afschrikken: voor sommige (vooral eerstejaars) studenten is dit een gezonde situatie. Je voelt je direct wat meer thuis door de sociale controle. Maar ook op een vrij kot moet je met je kotgenoten duidelijke afspraken maken over onderhoud, lawaai, ontspannings- en studie-uren. Ouderejaars studenten bevorderen vaak het samenleven en de studiesfeer op een kot. Ga ook na of er regels zijn over het bezoek. Mag je altijd bezoek ontvangen? En met hoeveel mogen ze komen? Mogen ze blijven slapen?





## VEILIGHEID EN COMFORT

### Het Quality label

Je zal merken dat in het bestand de betere studentenkamers een "quality label" hebben. Studentenkamers die voldoen aan onze eisen i.v.m. veiligheid, hygiëne en comfort kunnen het quality label krijgen. Zo stimuleren we de eigenaars om de kwaliteit van het aanbod van studentenkamers te verbeteren.

Bij het zoeken van een kot zijn brandveiligheid en comfort belangrijk. Daarom is het handig dat je op een aantal punten let voordat je een woning gaat huren.

Dit quality label is gebaseerd op de vragenlijst i.v.m. comfort en brandveiligheid in de Brusselse studentenkamers. De lijst is samengesteld in samenwerking met de Brusselse brandweer.

Je vindt deze vragenlijst terug op onze site [www.qlb.be](http://www.qlb.be)

## De Brusselse Huisvestingscode als houvast

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft op algemene vraag een nieuwe Huisvestingscode ontwikkeld. De basisregel van deze Huisvestingscode is dat ALLE woningen (dus ook ALLE koten, groot, klein, gemeubeld of ongemeubeld) die voor verhuur op het Brusselse grondgebied worden aangeboden vanaf 1 JULI 2004 moeten voldoen aan gewestelijke kwaliteitsnormen.

Er wordt gewaakt over de naleving van deze Code door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGH):  
 Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
 Kruidtuinlaan 20, 6e verdieping, 1035 Brussel  
 02 800 38 88 van 9u tot 12u.

Alle wooneenheden kleiner dan 28m<sup>2</sup> dienen een conformiteitsattest te hebben. De afgifte v/e dergelijk attest biedt de garantie dat de betrokken woning voldoet aan de voorschriften inzake veiligheid, gezondheid en elementaire uitrustingen.

—	VEILIGHEID	Stabiliteit v/h gebouw - Electriciteit - Gas - Verwarming - Riolering
—	GEZONDHEID	Vocht - Parasieten - Verlichting - Ventilatie - Minimale oppervlakte - Hoogte v/d lokalen - Toegang tot de woningen.
—	ELEMENTAIRE UITRUSTINGEN	Koud en warm water - Bad, douche en WC - Elektrische installatie - Verwarming - Kookuitrusting.

Op onze website [www.qib.be](http://www.qib.be) vind je het 'BESLUIT' met alle normen in detail (verschenen in het Staatsblad op 19/09/03) specifiek rond de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen in Brussel.



Een aantal opvallende normen :

- natuurlijke lichtinval met helder glas per bewoonbaar lokaal : minstens 1/12 van de vloeroppervlakte.
- oppervlakte van de woning : minstens 18m<sup>2</sup> per persoon, waarbij het aandeel van de bewoonbare lokalen\* minstens 70% van deze (minimale) oppervlakten moet bedragen (de gemeenschappelijke ruimten worden verdeeld over het aantal bewoners).
- hoogte van het (horizontaal) plafond : minstens 2,3 m voor de bewoonbare lokalen en 2,1 m voor de andere lokalen (keuken, slaapkamer, hall, wc, badkamer, mezzanine).
- minimale breedte v/d gang : 80 cm, trap : 70 cm, ingang deur : 80 cm.
- één gemeenschappelijke badkamer (met warm water!) en WC maximaal per 6 personen
- de verwarming moet voldoen aan volgende criteria : bewoonbare lokalen: 19°C voor een buitentemperatuur van -10°C; badkamer: 22°C voor een buitentemperatuur van -10°C, de slaapkamers moeten niet over een verwarmingsinstallatie beschikken.

\*bewoonbare lokaal: de ruimte in de woning die van de andere ruimten wordt gescheiden door wanden die van de vloer tot het plafond reiken en die bestemd is voor het voldoen aan de essentiële noden van het dagelijks leven, inzonderheid rusten, eten, ontspannen, studeren,...

## Nuttige info

Voordat je dan eindelijk intrekt, moet je toch nog eerst een aantal zaken goed nagaan. Een groot deel ervan staat beschreven onder het hoofdstuk 'recht in je schoenen'. Zo moet je er op letten wat er allemaal in het contract is voorzien, of alles wat beschreven staat, of wettelijk aanwezig moet zijn, er ook echt is. Om problemen te vermijden, respecteer je best het huishoudelijk reglement.

## Diefstalpreventie

Enkele tips om de kans op diefstal te verminderen :

- doe steeds je kamer op slot, ook al ben je maar even weg
- geef nooit een sleutel aan iemand anders
- laat niet onnodig sleutels bijmaken
- laat nooit dure voorwerpen in het kot achter
- sluit steeds de voordeur
- meld elke diefstal aan de huisbaas  
(en indien voldoende ernstig, binnen de 24u ook aan de politie)
- bij langdurige afwezigheid vraag je aan je aanwezige kotgenoten  
best een oogje in het zeil te houden

## Vuilnisophaling

Informeer tijdig naar de dagen van de vuilnisophaling, het al dan niet scheiden van soorten afval en hoe er binnen het pand huisvuil wordt verzameld.





## RECHT IN JE SCHOENEN

Het huren van een kot brengt nu eenmaal wat papierwerk met zich mee. Misschien niet altijd even boeiend om te lezen, maar de informatie die we je hier geven is wel erg nuttig en kan je heel wat narigheid besparen.



## De huurovereenkomst

De huisbazen binnen het Quartier Latin bestand zijn vrij om het standaard contract van Quartier Latin of een eigen contract te gebruiken. Je kan dit duidelijk terugvinden op onze website [www.qlb.be](http://www qlb.be) waar een QLB-logo met een kruis aanduidt dat de huisbaas geen gebruik maakt van het QLB-modelcontract. Let hier op, aangezien wij adviseren uitsluitend onze modelcontracten te gebruiken. Een huisbaas met een Quartier Latin "quality label" maakt steeds gebruik van onze typecontracten!

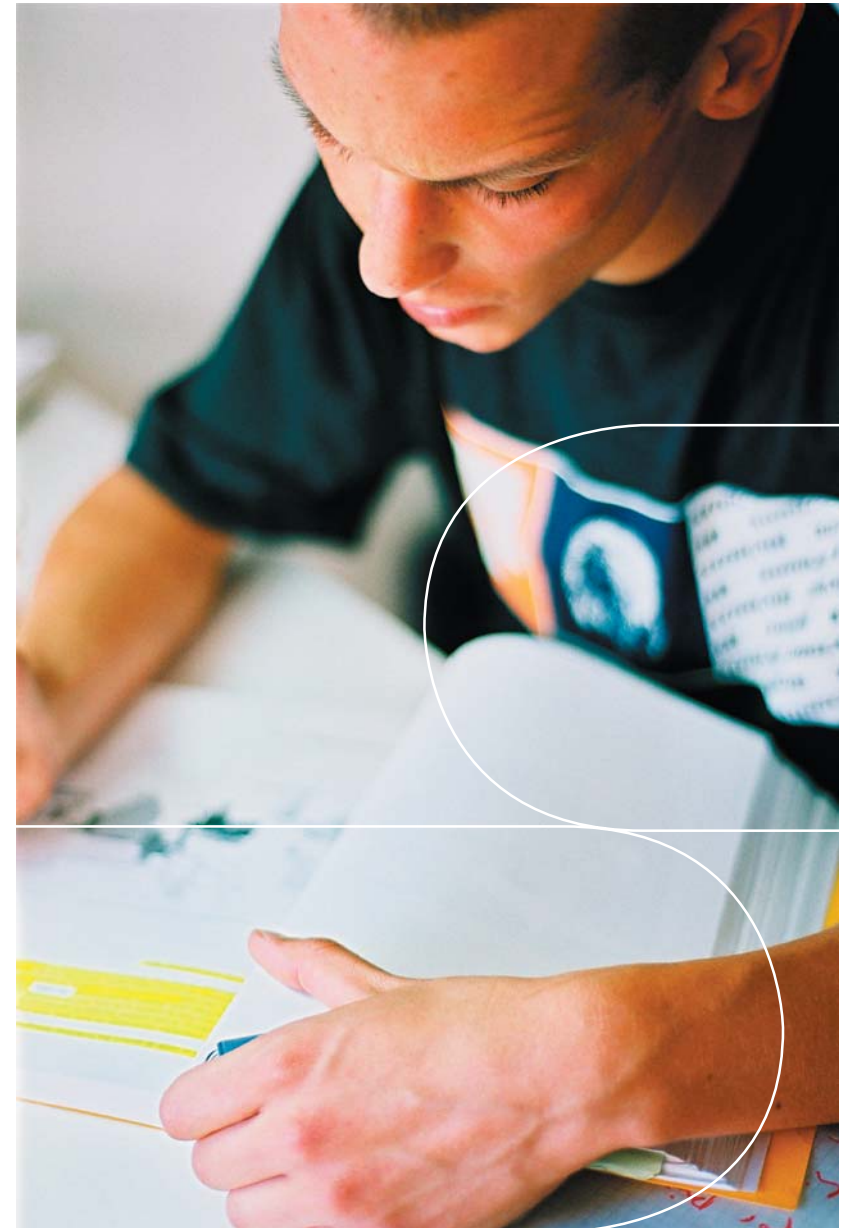
Als student kan je een huurovereenkomst afsluiten, maar de verhuurder zal vaak ook de handtekening van de ouders willen. Toch is het door de student ondertekende contract bindend. Zelfs een mondelinge huurovereenkomst is bindend voor beide partijen.

## Duur van de overeenkomst

De duur staat uitdrukkelijk vermeld in de schriftelijke overeenkomst. Voor studentenwoningen die Quartier Latin in eigen beheer heeft en aan studenten verhuurt, geldt het modelcontract voor 12 maanden. Tenzij anders vermeld in de overeenkomst heeft de student het recht om op de kamer aanwezig te zijn tijdens de weekends, de kerst- en paasvakantie.

## Beëindiging van de overeenkomst door de student

Een schriftelijke huurovereenkomst voor een studentenkamer (niet hoofdverblijfplaats) van bepaalde duur kan in principe niet vroegtijdig beëindigd worden, tenzij een opzegregeling werd voorzien. De opzeggingstermijn bij een mondelinge huurovereenkomst is 1 maand als de huurprijs per maand wordt betaald, 1 week als de huur per week wordt betaald. De huurovereenkomst kan in bepaalde gevallen in onderling overleg beëindigd worden, wanneer het schriftelijk is vastgelegd. Opzeggen doe je aangetekend.



## Waaruit kan een huurovereenkomst bestaan?

### 1 · Het eigenlijke huurcontract

Het huurcontract is meestal gebaseerd op een standaardtekst. Maar beide partijen zijn vrij om vóór ondertekening bepaalde clausules van het contract te schrappen of te wijzigen. Die correcties moeten dan wel door beide partijen geparafeerd worden.

Het QLB huurcontract wordt in drie exemplaren opgemaakt: elk van de partijen ontvangt één exemplaar. Het derde exemplaar is bestemd voor de Centrale huisvestingsdienst van Quartier Latin.

De registratie van het huurcontract is niet verplicht. Het voordeel van het geregistreerd contract is, dat het tegenover derden geldig is, wat betekent dat bij eventuele verkoop de nieuwe eigenaar het contract moet toepassen. Indien niet is aangegeven wie instaat voor de registratiekosten, zijn die ten laste van jou. De kosten bedragen ongeveer 25 euro en twee fiscale zegels van telkens 5 euro. Je moet eveneens 3 kopieën van het contract meebrengen.

Voor registratie kan je terecht bij :  
Dienst Registraties  
Regentschapsstraat 54, 1000 Brussel  
Tel. : 02 510 93 11

### 2 · Het reglement van inwendige orde (of intern huisreglement)

Interne huisreglementen worden door beide partijen ondertekend bij het afsluiten van de huurovereenkomst. Deze reglementen omschrijven bijvoorbeeld of er iemand mag blijven logeren, of en waar er mag gerookt worden, er worden afspraken gemaakt rond nachtlawaai, de tijdstippen voor het verplicht met de sleutel sluiten van de voordeur, het buitenzetten van het huisvuil en dat soort praktische zaken.



### 3 · De plaatsbeschrijving

De plaatsbeschrijving geeft de toestand van de gehuurde woning weer bij de aanvang van de huur. Deze beschrijving wordt binnen de vijftien dagen na de aanvang van het contract opgemaakt en ondertekend door beide partijen. Een expert is niet verplicht, dit kan nl. tot bijkomende kosten leiden.

### 4 · De inventaris

De inventaris is een lijst van de meubels en andere wegneembare mobiele uitrusting en decoratie (gordijnen, rekjes, kapstokken, enz.) die zich bij het begin van de huur in de gehuurde woning bevinden, met daarbij een beschrijving van de toestand waarin deze zich bevinden.

De inventaris en plaatsbeschrijving zijn niet wettelijk verplicht. Indien er geen in het huurcontract zijn voorzien en er ook geen werden opgemaakt, is het aan de verhuurder om te bewijzen dat de gehuurde woning zich in een andere toestand bevond dan bij het begin van de huurperiode. Het is erg belangrijk dat je, wanneer er een inventaris wordt opgemaakt, alle gebreken zeer duidelijk en in detail beschrijft. Let vooral op krassen op meubels, beschadiging van het behang en het aantal sleutels.



### Herstellingen – huurwaarborg

Wanneer de huurder verantwoordelijk is voor schade, worden bij het einde van de overeenkomst de herstellingen aangerekend. Zeer kleine herstellingen (zoals duimspijkergaten in de muur) kan je zelf doen. Schade door ouderdom, slijtage en overmacht is niet ten laste van de student.

In ons modelcontract is ook een huurwaarborg voorzien. Deze mag nooit gebruikt worden als betaling van de normale huur. De waarborg kan 1 tot 3 maanden huur bedragen.

Het betalen van een huurwaarborg is geen wettelijke verplichting. Je stort de waarborg het best op een speciale geblokkeerde rekening op jouw naam. De bedragen komen pas vrij na schriftelijk akkoord van beide partijen en de interest is voor jou. Als je de waarborg cash aan je huisbaas overhandigt, vraag dan steeds een ontvangstbewijs.

### Een all-in prijs

De all-in prijs omvat alle kosten voor de woning zonder extra achteraf te verrekenen kosten. Zo zijn onder meer water-, gas- en elektriciteitsverbruik in de prijs begrepen. Mag je kiezen, geef dan de voorkeur aan de all in prijs, zo kom je niet voor onaangename verrassingen bij de eindafrekening te staan.

### Een netto-prijs

Een netto-prijs verschilt van een all-in prijs, omdat er een aantal extra kosten aangerekend worden. De mogelijke bijkomende kosten zijn:

- het verbruik van water, gas, elektriciteit,...
- het reinigen van de studentenwoning.
- het onderhoud van de gemeenschappelijke delen (hall, trap, lift, gemeenschappelijke badkamer, keuken,...)

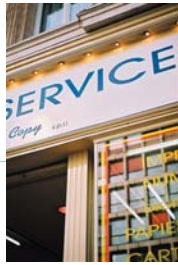
## Nutsvoorzieningen

Indien de huisbaas de energie niet forfaitair aanreket, kan hij deze doorrekenen, maar moet hij dit aan kostprijs doen. Indien de woning aangesloten is op maatschappijtellers, kan je gemakkelijk het verbruik zelf controleren. Wanneer er één maatschappijmeter is voorzien voor meerdere woningen (kamers, studio's), gebeurt de verdeling volgens een verdeelsleutel of aan de hand van tussentellers.



## Gemeentetaksen

Voor veel studenten is de studentenkamer niet de hoofdverblijfplaats. Een aantal gemeenten in Brussel heffen een taks op verblijven andere dan het hoofdverblijf. Ze maken een verschil tussen studenten (dag- of avondonderwijs) en niet-studenten, waarvoor de belasting meestal veel hoger is. Daarom vragen de meeste huisbazen een attest van inschrijving aan de hogeschool of universiteit. Veel gemeenten heffen deze taks per kalenderjaar, los van het academiejaar. De tarieven vind je terug op [www.qlb.be](http://www.qlb.be).



## **BRUSSEL OP DE KAART**

Brussel is een bruisende Europese hoofdstad en wil dat ook zijn voor de vele Vlaamse studenten die er studeren. De stad maakt er werk van en gaat haar aantrekkelijkheid voor deze groep jongeren verhogen. Quartier Latin wil je ook informeren over het culturele- en uitgaansleven van Brussel. Brussel is een autonoom gewest met ongeveer 1 miljoen inwoners en bestaat uit 19 gemeenten.

### **BRUSSELSE LINKS :**

[www.vgc.be](http://www.vgc.be)

[www.digitaalbrussel.be](http://www.digitaalbrussel.be)

[www.brussel.irisnet.be](http://www.brussel.irisnet.be)



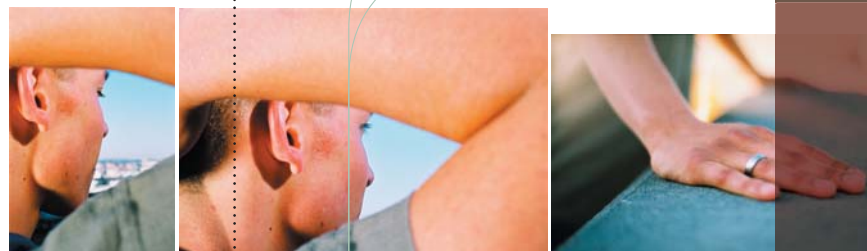
In het academiejaar 2003-2004 en 2004-2005 heeft Quartier Latin, dankzij de steun van de Vlaamse Gemeenschap, kwasi gratis openbaar vervoer mogelijk gemaakt voor de studenten uit het Nederlandstalig hoger onderwijs in Brussel. Wij hopen deze actie in de toekomst te kunnen verderzetten. Alle informatie en voorwaarden vind je terug op [www.qlb.be](http://www.qlb.be)

### Openbaar vervoer

Studentenwoningen aan de rand van Brussel zijn doorgaans goedkoper dan in het centrum. Dit hoeft geen probleem te zijn: Brussel heeft een goed openbaar vervoersysteem dat bestaat uit een gecombineerd aanbod van metro, tram, bus en trein. De eerste drie worden aangeboden door de MIVB, het laatste door de NMBS.

Verder rijden er ook bussen van De Lijn of van de TEC. De hogescholen en universiteiten bevinden zich alle in de buurt van een metro- of treinstation.

(perfo)



**NUTTIGE  
NUMMERS**





