

Vraag nr. 106
van 16 april 2004
van de heer BART DE SMET

Studentenkamers – Verhuur aan asielzoekers

Het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers voert een aantal minimale kwaliteitsnormen in voor deze vormen van huisvesting. Dit decreet definieert studentenkamer als volgt : "elke individuele kamer in een studenten- of studentengemeenschapshuis". Hetzelfde decreet bepaalt dat een student iedere persoon is die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, waarvan hij de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt. Met student wordt gelijkgesteld de schoolverlater van het hoger onderwijs die de wachtperiode doorloopt overeenkomstig de bepalingen van het KB van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering.

Deze decreetgeving was ingegeven door het feit dat al te vaak kamers en studentenkamers verhuurd werden waarvan de kwaliteit en het comfort volledig te wensen overlieten. Niettegenstaande deze decretale regeling blijven er aangaande deze problematiek in de praktijk toch problemen bestaan.

Zo doen er zich situaties voor waarbij woningen die verbouwd werden tot woongelegenheden met studentenkamers, uiteindelijk niet verhuurd worden aan studenten maar aan andere particulieren. Op dat moment ontstaat er een situatie waarbij studentenkamers verhuurd worden als hoofdverblijfplaats. Hoewel daar stedenbouwkundig misschien niet onmiddellijk regels mee overtreden worden, was dat in geen geval de intentie van de toenmalige indieners van het decreet houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.

De vaststelling in meerdere steden is dat deze panden op die manier vaak een doorstroomadres worden voor kandidaat-asielzoekers en leefloners.

1. Kan de minister duidelijkheid verschaffen over de bedoeling van de decretale regeling hieromtrent ?

Is het de bedoeling te verhinderen dat studentenkamers verhuurd worden aan niet-studenten ? Zo ja, hoe kan dat dan ?

2. De ambtenaren van de gemeente waar de kamerwoning gelegen is, alsmede de ambtenaren van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen zijn bevoegd om de kwaliteit en de veiligheid van kamers te beoordelen. De beoordeling van de kwaliteit is mede afhankelijk van de vraag of het om een gewone kamer of om een studentenkamer gaat. Hiervoor is het dus van belang om te weten of het een student betreft of niet. Wordt er bij de beoordeling van de kwaliteit van de kamers nagegaan of de gecontroleerde studentenkamers ook werkelijk als studentenkamer verhuurd worden ?

Kunnen de gemeenten zelf nagaan of de bewoners van de studentenkamers ook in werkelijkheid studenten zijn ?

N.B. Deze vraag werd gesteld aan de ministers Keulen (vraag nr. 106) en Van Mechelen (nr. 118).

Antwoord

1. Het kamerdecreet bepaalt de minimale normen voor het wonen op kamers. In de normen wordt een onderscheid gemaakt tussen de kamers die bestemd zijn voor studentenverblijf en de kamers bedoeld voor permanente huisvesting. Het onderscheid is ingegeven door het feit dat het verblijf op kamers voor studenten per definitie een tijdelijk karakter dient te hebben. Een andere situatie betreft uiteraard het effectief wonen op kamers waarbij het tijdelijk oogmerk niet langer een doorslaggevend criterium is. Vanuit dit onderscheid worden voor studentenkamers afwijkingen op bepaalde normen decretaal getolereerd. Zo kan een studentenkamer een oppervlakte hebben van minder dan 12m², wat uitgesloten is voor niet-studentenkamers. In geval van een niet-studentenkamer wordt bij integratie van een keukenfunctie of sanitaire functie in de kamer een grotere oppervlakte dan 12m² vereist. Dit is niet vereist bij studentenkamers.

Studentenkamers kunnen bijgevolg terugvallen op een uitzonderingsregime. Hiertoe dient overeenkomstig het decreet een conformiteitsattest te worden verleend. Op het terrein wordt evenwel vastgesteld dat de meeste studentenkamers

ook voldoen aan de normen die vereist zijn voor niet-studentenkamers. In het kader van het rapport "Klein Wonen" van november 2003, werd door de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid wel een bevraging uitgevoerd bij alle gemeenten om te peilen naar het aantal uitgereikte conformiteitsattesten voor kamers. In totaal bleken 9.066 kamers over een conformiteitsattest te beschikken. Het leeuwendeel werd afgeleverd door Leuven (3.145), Gent (2.830), Hasselt (1.608) en Antwerpen (862), waarvan vermoedelijk een aanzienlijk deel voor studentenkamers.

Uiteraard kan een studentenkamer waarvoor een uitzonderingsregime geldt, niet aangewend worden voor de huisvesting van een niet-student. Maar het is niet evident voor de gemeente om alle migraties op de kamermarkt bij te houden en bijgevolg te verhinderen dat niet-studenten in kamers terecht komen waarvoor een uitzonderingsregime geldt. Dit neemt niet weg dat de gangbare procedures inzake ongeschiktheid of overbewoning kunnen worden opgestart. In het verleden is reeds herhaaldelijk opgetreden tegen het verder verhuren van kamers die te klein zijn voor permanente bewoning. In het bijzonder wordt door de Wooninspectie bij prioriteit opgetreden in geval van preciaire vormen van wonen op kamers. Er dient overigens op gewezen te worden dat in het nieuwe kamerbesluit van 3 oktober 2003 bijkomende mogelijkheden zijn gecreëerd. Elke kamer aangewend voor permanent wonen en kleiner dan 12 m², kan in de nieuwe regeling van het kamerbesluit louter op basis van het schenden van de oppervlakennorm ongeschikt verklaard worden.

2. Bij de aanvraag van een conformiteitsattest moet de hoedanigheid van de bewoners steeds worden vermeld. Deze vermelding is een noodzakelijk element in het aanvraagdossier en bij het onderzoek ter plaatse wordt met de hoedanigheid van de bewoner rekening gehouden. Als de bewoner geen student is, kunnen de normen van het uitzonderingsregime niet van toepassing zijn.

Ook in de onderzoeken in het kader van de toepassing van de procedure ongeschiktheid of onbewoonbaarheid wordt de hoedanigheid van de bewoner nagegaan. Zo wordt bijvoorbeeld

door de Wooninspectie telkenmale de identiteit van de huurder gecheckt, wordt het huurcontract opgevraagd en wordt de huurder verhoord. Op basis van deze elementen wordt normaliter achterhaald welke normen van toepassing moeten zijn.

De gemeenten hebben een initiatiefrecht om de procedure op te starten en via de procedure kan worden achterhaald of de specifieke bewoning strookt met de norm. Tevens vinden de gemeenten in de domiciliëring de nodige aanwijzingen of de betrokken bewoners van een kamerwoning al dan niet studenten zijn, waarna nog steeds de procedures kunnen worden opgestart. Dit betekent dan ook dat het reglementair kader aan de betrokken actoren de mogelijkheid biedt om op het terrein de nodige onderzoeken te laten uitvoeren.