



Vlaams
Parlement

ingediend op **1199** (2016-2017) – Nr. 1
14 juni 2017 (2016-2017)

Verslag van het verzoekschrift

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door An Moerenhout

over de problematiek van de studentenkamers
in Vlaanderen

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

INHOUD

1. Procedure	4
2. Beknopte inhoud van het verzoekschrift	4
3. Bespreking.....	4
Bijlage: Advies van Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding	7

De Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen behandelde op 4 mei en 8 juni 2017 het verzoekschrift over de problematiek van studentenkamers in Vlaanderen (verzoekschrift nr. 12 (2016-17)).

1. Procedure

Op 17 maart 2017 werd een verzoekschrift ingediend over de problematiek van studentenkamers in Vlaanderen.

Dit verzoekschrift werd op 22 maart 2017 ontvankelijk verklaard door de voorzitter van het Vlaams Parlement en voor verdere behandeling verwezen naar de Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen. Het verzoekschrift werd op 27 april 2017 aan de commissieleden voorgelegd.

De Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen besliste op 4 mei 2017 om het verzoekschrift ten gronde te behandelen in toepassing van artikel 101, 4, van het Reglement van het Vlaams Parlement. Met het oog hierop werd advies gevraagd over dit verzoekschrift aan Liesbeth Homans, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding.

Op 6 juni 2017 bezorgde minister Liesbeth Homans haar advies aan de commissievoorzitter. Het advies werd aan de commissieleden voorgelegd en op de intranetpagina van de commissie geplaatst. Op 8 juni 2017 besprak de commissie het verzoekschrift, samen met het verstrekte advies.

2. Beknopte inhoud van het verzoekschrift

Verzoeker vraagt aandacht voor de problematiek van de studentenkamers in Vlaanderen: de betaalbaarheid, veiligheid en comfort. Hij stelt vast dat er geen betrouwbare gegevens voorhanden zijn, zoals cijfers van het aantal beschikbare kamers, het aantal verhuurde kamers aan studenten, evolutie van de huurprijzen enzovoort. Er wordt geen eenduidige begripsomschrijving gehanteerd. Er bestaat geen totaalbeeld voor Vlaanderen.

De regelgeving is versnipperd over verschillende overheden en administraties. Ze berust op de welwillende medewerking van betrokken steden en verhuurders: het conformiteitsattest bijvoorbeeld is geen verplichting. De Vlaamse Wooncode bevat een globale visie maar operationele doelstellingen en instrumenten ontbreken voor een volwaardig kamerbeleid. De Vlaamse overheid heeft geen performant instrument om haar betaalbaarheidsdoelstelling uit de Wooncode op de private huurmarkt waar te maken. Het aanbod via universiteiten en hogescholen volgt mee de huurprijzen op de private markt.

De idee van een righthuurprijs voor studentenkamers werd al in 2003 gelanceerd in een verzoekschrift (*Parl.St.* VI.Parl. 2003-04, nr. 1842/1). Tot op heden is hier niets mee gebeurd. De hoge huurprijzen ondergraven mee de democratisering van het hoger onderwijs.

Verzoeker vraagt echt werk te maken van een volwaardig kamerbeleid in het voordeel van zowel de verhuurders als de huurders.

3. Bespreking

Lorin Parys, commissievoorzitter, verwijst naar het advies van minister Liesbeth Homans dat ter kennisgeving aan de leden werd voorgelegd en dat als bijlage bij het commissieverslag wordt opgenomen.

De commissie beslist eenparig met 8 stemmen om het advies van minister Liesbeth Homans als commissiestandpunt over te nemen.

Lorin PARYS,
voorzitter

An MOERENHOUT,
verslaggever

BIJLAGE:

Advies van Liesbeth Homans,
viceminister-president van de Vlaamse Regering,
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering,
Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Standpunt over het verzoekschrift van 17 maart 2017 over de problematiek van studentenkamers in Vlaanderen

In zijn verzoekschrift kaart verzoeker een aantal problemen met betrekking tot de verhuring van studentenkamers in het Vlaamse Gewest aan. De aangekaarte problemen hebben betrekking op volgende aspecten:

1. De kwaliteit van de studentenkamers
2. De betaalbaarheid van de studentenkamers en de contractuele relatie tussen student en verhuurder
3. Het ontbreken van gegevens over de markt van de studentenverhuur (het aantal studentenkamers, de huurprijs,...)

De kwaliteit van de studentenkamers

De opmerkingen en beleidsvoorstellen die verzoeker formuleert in verband met woningkwaliteit zijn terug te brengen tot de vaststelling dat er weinig uniformiteit in aanpak is door de 'versnippering van regelgeving en bevoegdheden' en de regierol van de gemeenten.

Er zijn inderdaad meerdere bevoegdheidsniveaus die een rol spelen op het vlak van studentenhuysvesting. Met de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen is de bevoegdheid inzake huisvesting een gewestelijke bevoegdheid geworden. Ook het vaststellen en handhaven van minimale kwaliteitsvereisten voor zelfstandige woningen en (studenten)kamers vallen daaronder. Het Vlaamse Gewest heeft van die bevoegdheden gebruik gemaakt en een normenkader van veiligheid, gezondheid en minimale woningkwaliteit uitgewerkt, evenals een instrumentarium om die normen mee te handhaven. Om de normen op het terrein op een uniforme wijze te kunnen controleren werd een meetinstrument uitgewerkt, het zogenoemde 'technische verslag'. Daarnaast stelde de decreetgever de voorwaarden vast voor het conformiteitsattest, dit is het attest waarmee de verhuurder kan aantonen dat zijn woning in voldoende mate voldoet aan dat minimale normenkader.

Deze minimale vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit en het bijhorende instrumentarium moeten beschouwd worden als het uniforme minimumkader van het woningkwaliteitsbeleid. Binnen de contouren van dat kader hebben de lokale besturen inderdaad ruimte, vertrouwen en verantwoordelijkheid gekregen om eigen accenten te leggen, rekening houdende met de lokale context en behoeften, maar het gewest bewaakt dat minimale woningkwaliteitskader. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld al sinds 1997 strengere kwaliteitsnormen opleggen voor kamers en studentenkamers, maar ze kunnen de minimale gewestelijke kwaliteitsnormen daarbij nooit versoepelen. Dat wordt nauwgezet nagegaan telkens er een gemeentelijk reglement ter goedkeuring wordt voorgelegd. Sinds 2013 kunnen ze het conformiteitsattest ook verplichten en de geldigheidsduur ervan beperken, maar de voorwaarden voor de afgifte van het attest kunnen ze niet veranderen. En sinds begin dit jaar wordt de gewestelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen stopgezet in de gemeenten met een eigen heffing, maar die gemeentelijke heffing moet dan wel rekening houden met decretaal vastgestelde minimale heffingsbedragen. Zo niet, blijft de gewestelijke heffing doorlopen.

Ook wat de administratieve handhaving betreft (de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring) zijn er bepaalde mechanismen ingebouwd die de uniforme toepassing van het minimale gewestelijke kader moeten garanderen. De gemeenten zijn bijvoorbeeld verplicht om advies te vragen aan Wonen-Vlaanderen in elke procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, tenzij de gemeente heeft aangetoond dat ze een proactief woningkwaliteitsbeleid voert. Wonen-Vlaanderen vraagt daarnaast ook systematisch zelf aan de burgemeester om een procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring op te starten als

uit een eigen onderzoek, bijvoorbeeld in het kader van een aanvraag huursubsidie) blijkt dat een woning niet in orde is. Het agentschap gaat ook consequent in beroep als de burgemeester in zo'n procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring te lang stilzit, waarna de minister een beslissing kan nemen.

Tenslotte is er de strafrechtelijke handhaving, waarvoor de Vlaamse Wooninspectie autonoom bevoegd is en optreedt op basis van prioriteiten, maar er wel vaak samengewerkt wordt met de lokale politie en andere inspectiediensten.

Deze wisselwerking tussen gewest en gemeenten gaat op het vlak van de woningkwaliteitsbewaking gepaard met een intensieve ondersteuning van de gemeenten. Wonen-Vlaanderen informeert en sensibiliseert, zorgt voor opleiding, handboeken, modeldocumenten en kennisdeling. Het agentschap werkt ook aan een nieuw dossieropvolgingssysteem, waarmee de werklast van gemeenten aanzienlijk zal verminderen en de informatie-uitwisseling tussen de gemeenten en het gewest zal automatiseren.

Naast deze specifieke bevoegdheidsverdeling voor wat betreft het woningkwaliteitsbeleid, die via de Vlaamse Wooncode duidelijk geregeld is, moeten we specifiek voor wat betreft brandveiligheid ook rekening houden met federale en gemeentelijke bevoegdheden. De federale overheid blijft immers bevoegd om algemene basisnormen van brandveiligheid en -preventie uit te vaardigen voor constructies, los van de bestemming ervan, terwijl het gewest bevoegd is om specifieke brandveiligheidsvereisten vast te stellen voor woningen. En de gemeenten kunnen verordeningen inzake preventie van branden en ontploffingen uitvaardigen. Er is op dit vlak dus inderdaad nog behoefte aan verdere afstemming tussen de verschillende bevoegdheidsniveaus.

De betaalbaarheid van de studentenkamers en de contractuele relatie tussen student en verhuurder

Wat betreft de huurprijzen van studentenkamers stelt de verzoeker o.m. dat de prijzen voor studentenkoten van vergelijkbare kwaliteit erg kunnen verschillen, dat de huurprijzen snel stijgen en dat er geen uniformiteit zit in de inhoud van de huurovereenkomsten. Beide aspecten hangen grotendeels samen, zodat ze hier gezamenlijk behandeld worden.

Wat betreft de contractuele relatie tussen de student en de verhuurder geldt tot op vandaag het federale huurrecht. Wat betreft de huur van studentenkamers is binnen het federale huurrecht slechts één bepaling uitgevaardigd, nl. de verplichting dat een huurovereenkomst met een student schriftelijk moet opgemaakt worden.

Het huurrecht met betrekking tot voor bewoning bestemde goederen of delen ervan is sinds 2014 geregionaliseerd, zodat het Vlaamse Gewest bevoegd is om o.m. op het vlak van studentenhuur eigen regels uit te vaardigen. Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft inmiddels in opdracht van de minister van wonen een ontwerp van Vlaams Huurdecreet opgesteld waarin bepaalde aspecten van de huurrelatie tussen student en verhuurder op dwingende wijze geregeld worden. Er zal – onder voorbehoud van goedkeuring door het Vlaams Parlement – o.m. worden bepaald dat de huurprijs een globale huurprijs moet zijn waarin ook alle kosten en lasten inbegrepen moeten zijn (het verbruik van water, energie en internet uitgezonderd). Dit zal een positief effect op het terrein hebben: enerzijds kunnen huurprijzen daardoor beter vergeleken worden doordat zowel de huurprijs als de kosten en de lasten in één prijs verwerkt zijn; anderzijds wordt de huurprijs maandelijks betaald, zodat er geen betaling van de kosten op voorhand als jaarforfait kan gevraagd worden. Daarnaast zal ook een regeling worden opgenomen voor onderverhuur of overdracht van huur, specifiek voor die studenten die een stage of een uitwisselingsprogramma volgen.

Er wordt niet geopteerd voor een dwingende huurprijs omdat dit de investeringsbereidheid van verhuurders kan beperken, hetgeen zal leiden tot een beperking van het aanbod of een slechtere kwaliteit. De bepalingen met betrekking tot de studentenhuur voorzien wel in voldoende omkadering om eventuele excessen te vermijden.

Daarnaast bieden universiteiten en hogescholen op basis van het inkomen van de ouder(s) ook studentenhuisvesting aan tegen huurprijzen die onder de markthuurprijs liggen (de zgn. sociale studentenkamers), waarmee voor deze specifieke doelgroep de betaalbaarheid wordt gegarandeerd.

Het ontbreken van gegevens over de markt van de studentenverhuur (het aantal studentenkamers, de huurprijs,...)

Een goed beleid is inderdaad gesteund op voldoende gegevens. Het woonbeleid maakt daarom veelvuldig gebruik van studies van het Steunpunt Wonen en ook de ontwikkeling van een datawarehouse kadert in die zelfde optiek.

Wat betreft de studentenkamers ontbreken inderdaad bepaalde gegevens. Er is geen zicht op het totaal aantal studentenkamers, noch op de gemiddelde huurprijs. Dit heeft meerdere oorzaken die niet eenvoudig op te lossen zijn. De voornaamste oorzaak is dat studentenhuurovereenkomsten niet altijd opgenomen zijn in de databank van geregistreerde huurovereenkomsten van de FOD Financiën. Private huurovereenkomsten die geregistreerd worden, worden door de registratiekantoren opgenomen in een databank en op basis van deze gegevens kan een goed zicht bekomen worden op de omvang van de private huurmarkt en de gehanteerde huurprijzen. (De studie van het Steunpunt Wonen over de huurcontractendatabank vermeldt hierover: *"De contracten voor wonen omvatten zowel de wooneenheden die als hoofdverblijfplaats dienen, als de tweede verblijven. De registratieplicht geldt ook voor studentenkamers. Omdat de looptijd van deze contracten kort is en niet past in de doelstellingen waarvoor de databank is opgericht, werd aan de registratiekantoren gemeld dat deze niet dienen opgenomen te worden in de databank. Bepaalde registratiekantoren nemen ze toch op in de databank. Bovendien worden contracten voor studentenkamers die via MyRent worden verstuurd automatisch in de databank opgeladen."*)

Ook de studentensteden zijn vragende partij om meer zicht te krijgen op het aanbod studentenkamers op hun grondgebied. Bepaalde studentensteden voerden daarom een voorafgaande vergunningsplicht in voor studentenhuisvesting.

De problematiek zal worden geagendeerd op de eerstvolgende vergadering van het Vlaams Overleg Studentenhuisvesting (VOS). Er zal dan worden onderzocht of en hoe een betere informatieverzameling kan georganiseerd worden.