



Vlaams
Parlement

ingediend op **293** (2019-2020) – Nr. 2
15 mei 2020 (2019-2020)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Vera Jans en Alessia Claes

over het voorstel van resolutie

van Maxim Veys, Kurt De Loor en Hannelore Goeman

over de mogelijkheid tot het opzeggen
van de huurovereenkomst van een studentenkamer
die tijdens de coronacrisis niet wordt gebruikt

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;
Adeline Blancquaert, Filip Brusselmans, Guy D'haeseleer;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Steven Coenegrachts, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Jos Lantmeeters, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Jean-Jacques De Gucht, Gwenny De Vroe;
Ann De Martelaer, Gustaaf Pelckmans;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

Documenten in het dossier:

293 (2019-2020) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 14 mei 2020 het voorstel van resolutie van Maxim Veys, Kurt De Loor en Hannelore Goeman over de mogelijkheid tot het opzeggen van de huurovereenkomst van een studenten-kamer die tijdens de coronacrisis niet wordt gebruikt.

De sp.a-fractie had de spoedbehandeling van het voorstel van resolutie gevraagd in de plenaire vergadering van 6 mei 2020. De plenaire vergadering verwierp het voorstel tot spoedbehandeling en derhalve bleef het voorstel van resolutie verwezen naar de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed (zie *Hand. VI.Parl. 2019-20, 6 mei 2020*).

(Tijdens de vergadering van de commissie waren alleen de commissievoorzitter en de commissiesecretaris fysiek in de commissiezaal aanwezig. De vaste leden, de plaatsvervangende leden en de toegevoegde leden van de commissie kregen de mogelijkheid om online aan de vergadering deel te nemen via het platform Zoom. Andere volksvertegenwoordigers konden alleen na motivering online aan de vergadering deelnemen.)

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed verwierp het voorstel van resolutie.

1. Toelichting

Maxim Veys wijst op de preciaire situatie, ten gevolge van de coronacrisis, van Vlaamse gezinnen met één of meer kotstudenten. Sommige van die gezinnen leiden inkomensverlies, maar ze betalen allemaal al enkele maanden voor een kot dat niet wordt gebruikt. Halfweg maart 2020 werden studenten door de Nationale Veiligheidsraad verplicht om één verblijfplaats te kiezen en daar te blijven: op kot of thuis. De meesten kozen voor thuis, omdat de lessen wegvielen, de social distancing op kot minder evident is en ze anders ook tijdens de weekends op kot zouden moeten blijven. Het kot heeft bovendien geen enkel nut meer, want de resterende lessen zullen alleen nog maar digitaal gegeven worden, de aula's en studentenrestaurants zijn dicht en de evenementen werden afgelast.

Ook voor studenten die hun kot zelf betalen, betekent dit een enorme klap. Vaak werken ze in de horeca. Hun inkomsten vallen weg, hun uitgaven voor de huur van hun kot lopen echter door. Ze kunnen niet rekenen op het systeem van tijdelijke werkloosheid.

Uiteraard zijn er studenten die wel nog op kot leven en uiteraard zijn er verhuurders die zich soepel en menselijk opstellen en de huur hebben kwijtgescholden of verlaagd. Dat is prima, maar voor alle andere kotstudenten en hun ouders vraagt sp.a dat ze de huurovereenkomst onmiddellijk kunnen opzeggen met een opzegtermijn tot het einde van de maand. Dat is dringend omdat heel wat kotstudenten een contract van tien maanden hebben, tot eind juni, en het is nu al midden mei. Daarom ook werd eerder de spoedbehandeling in plenaire vergadering gevraagd.

Kortom, de spreker vraagt het voorstel van resolutie aan te nemen zodat de studenten geen onnodige huurkosten meer moeten betalen voor een leegstaand kot.

2. Bespreking

Allessia Claes herinnert eraan dat het onderwerp van dit voorstel al besproken werd, tijdens de gedachtewisseling in de commissie op 9 april 2020 over de impact van de coronacrisis op het beleidsveld Wonen, en dat de minister erover een duidelijk standpunt innam (zie *Parl.St. VI.Parl. 2019-20, nr. 270/1*). De overheid kan niet ingrijpen op een private huurovereenkomst. De verhuurder is juridisch niet verplicht de huurprijs aan te passen.

Zowel de Vlaamse overheid als de minister hebben meermaals een oproep gedaan voor een flexibele en menselijke opstelling van zowel huurder als verhuurder. De spreekster gelooft echt dat kotbazen voor rede vatbaar zijn en in gesprek willen gaan met studenten als er moeilijkheden zijn. N-VA heeft begrip voor de moeilijke situatie van zowel studenten als verhuurders, maar vindt het niet evident dat de overheid zou ingrijpen in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen twee partijen. Dat zou een ongewenst precedent scheppen van overheidsinmenging in een contractuele relatie.

De student-huurder is juridisch gezien niet in een situatie van overmacht, waardoor hij de huur niet zou moeten betalen, zoals de minister reeds heeft gesteld op 9 april 2020 (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 270/1). Door de beperkende coronamaatregelen kan de student zijn studentenkamer inderdaad niet betreden als hij daarvoor heeft gekozen, maar hij heeft wel de vrije keuze gehad tussen kot of thuis. Sommige studenten hebben een contract van twaalf maanden en zijn in de zomermaanden vaak ook niet op kot. Nu de coronamaatregelen soepeler zijn, mogen ze trouwens terug naar hun kot gaan.

Kortom, N-VA rekent op gezond verstand en inlevingsvermogen. Daarvoor is er geen parlementair initiatief nodig. N-VA zal het voorstel van resolutie dus niet steunen. Contracten vervroegd opzeggen zal trouwens ongetwijfeld leiden tot stijgende huurprijzen voor studentenkamers volgend schooljaar. De verhuurders van studentenkoten zullen immers hun verlies willen compenseren, zoals ook wordt vastgesteld op de huurmarkt voor woningen.

Voor *Adeline Blancquaert* komt dit voorstel erop neer dat studenten vroegtijdig en eenzijdig hun huurovereenkomst kunnen beëindigen. Zij vindt het belangrijk dat de overheid van de verhuurders begrip vraagt voor de moeilijke financiële situatie van sommige studenten door bijvoorbeeld bepaalde verbruikskosten of extra kosten te laten vallen. De minister heeft dat ook al meermaals gedaan.

Ze vindt het jammer dat linkse partijen maar al te vaak vergeten dat niet iedere huisbaas financieel in staat is enkele maanden zonder inkomen te overbruggen. Het zijn niet allemaal grootgrondbezitters die van studenten profiteren. Velen van hen moeten bijvoorbeeld ook leningen afbetalen en hebben die maandelijkse inkomsten nodig. Om die reden zal Vlaams Belang het voorstel tot eenzijdige en voortijdige opzegging van een afgesloten contract niet steunen. Wat koten in eigendom van universiteiten en hogescholen betreft, die toch betaald zijn met belastinggeld, verwacht de spreker echter wel een grotere flexibiliteit ten aanzien van de studenten.

Vera Jans heeft veel sympathie voor elk initiatief dat dit probleem tracht aan te pakken. De coronacrisis treft studenten die hun kamer zelf financieren en zonder studentenjob vallen of studenten wier ouders minder inkomen hebben. Pasklare oplossingen liggen echter niet voor de hand. Het is goed dat dit voorstel de aandacht op het thema vestigt, maar het lost niets op.

Zo veel verschillen in financiële positie als er zijn bij studenten, zijn er ook bij kotbazen. Voor sommige studenten moet er misschien echt wat gedaan worden, voor anderen is dat wellicht niet nodig. Verhuurders kunnen ook geraakt worden. Er zijn kotbazen die maar enkele koten verhuren, anderen verhuren er heel veel; voor sommigen is dat het enige inkomen, anderen combineren dat met een gezinsinkomen. Dat heeft niets met links of rechts te maken.

Tegen eenzijdige opzegging van een contract zijn er ook nog heel wat juridische bezwaren, maar in de praktijk kijken vele studenten er reikhalzend naar uit om in juni of juli terug op kot te gaan. Heel wat onder hen willen ook hun kot volgend jaar houden.

De spreekster waardeert alle inspanningen om een antwoord te bieden op dit vraagstuk. Volgens haar komt dit voorstel van resolutie echter niet tegemoet aan de moeilijkheden van een aantal kwetsbare studenten en is het ook niet goed om alles volledig af te schuiven op één groep, de verhuurders. De voorgestelde maatregel is niet selectief genoeg en lost het probleem niet op.

An Moerenhout kent ook de problemen van ouders die technisch werkloos zijn, en van studenten die hun studentenjob niet meer kunnen uitvoeren. In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest is de opzegtermijn voor studentenhuurovereenkomsten trouwens al verkort tot één maand. Groen steunt dit voorstel van resolutie want ook studenten in Vlaanderen kunnen die hulp gebruiken.

Maxim Veys vindt het een ridicuul argument dat de wetgevende macht niet mag ingrijpen in het contractrecht. In het Brusselse Gewest is de opzegtermijn ingekort, in Wallonië is de opzegmogelijkheid ingeschreven. De wetgever kan dat dus wel degelijk.

Veronderstellen dat kotbazen begripvol zijn, is een mooie gedachte. Zo zijn er inderdaad kotbazen, maar er zijn evenzeer andere die niet begripvol zijn.

Het bevreemdt hem dat de N-VA-fractie leider, bij het voorstel tot spoedbehandeling in de plenaire vergadering, zei dit geen onzinnig idee te vinden (zie *Hand. VI.Parl. 2019-20*, 6 mei 2020), om hier dan van diens fractiegenoten te horen dat het wel een onzinnig idee is. Ook bij de bespreking van het voorstel tot spoedbehandeling van een voorstel van resolutie betreffende uitbreiding van de huurpremie, in de plenaire vergadering van 13 mei 2020, bleek dat de communicatielijnen tussen fractieleiders en -leden soms geruis vertonen (zie *Parl.St. VI.Parl. 2019-20*, nr. 310/1 en *Hand. VI.Parl. 2019-20*, 13 mei 2020).

Voorts wijst de spreker erop dat naar het kot gaan geen essentiële verplaatsing is. Daarbij komt nog dat studenten nog altijd geen reden hebben om ernaartoe te gaan.

Van inlevingsvermogen in de problemen van huurders zijn er in de commissie al vaak fraaie staaltjes te horen geweest. Dat de huurprijs zou stijgen, is niet meer dan een voorspelling. Maxim Veys baseert zich liever op de situatie vandaag. Duidelijk is dat stijgende huurprijzen enkel een probleem zijn voor de meerderheid als links iets voorstelt. De huurprijzen stijgen immers al jaren en voorstellen om er iets aan te doen, zoals geconventioneerd verhuren, worden steevast afgeschoten met als argument dat de markt moet spelen. Ofwel is men voor ofwel is men tegen huurprijsstijgingen. Het houdt geen steek het argument de ene keer zus en de andere keer omgekeerd te gebruiken.

De conclusie is duidelijk: Wallonië en Brussel grijpen in, Vlaanderen wil dat niet.

3. Stemming

Het voorstel van resolutie van Maxim Veys, Kurt De Loor en Hannelore Goeman over de mogelijkheid tot het opzeggen van de huurovereenkomst van een studentenkamer die tijdens de coronacrisis niet wordt gebruikt, wordt verworpen met 3 stemmen voor en 10 stemmen tegen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Vera JANS
Allessia CLAES,
verslaggevers