

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 228

van **MAXIM VEYS**

datum: 12 maart 2024

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Studentenkamers - Uniform kotlabel

Op dit moment kiezen studentensteden en hogeronderwijsinstellingen zelf of ze een kotlabel invoeren en verplichten. Ze bepalen ook zelf de voorwaarden voor dat label. Dat maakt het voor studenten en verhuurders weinig transparant om koten met elkaar te vergelijken en te weten of een kot kwaliteitsvol en brandveilig is. Een uniform kotlabel moet dat verhelpen.

Wat die uniformiteit van dat nieuwe Vlaamse kotlabel betreft, zijn er nog een aantal onduidelijkheden. Zo hebben de meeste studentensteden hun eigen label, met elk hun eigen accenten op de kwaliteitsnormen en met verschillende geldigheidsduur van de uitbatingsvergunningen/kotlabels. Koten in Kortrijk krijgen bijvoorbeeld een vergunning van tien jaar, terwijl de vergunningen in Mechelen slechts vijf jaar geldig zijn.

1. Wat is de geldigheidsduur van het nieuwe Vlaamse uniform kotlabel?
2. Op welke wijze kunnen labels worden ingetrokken wanneer er twijfel bestaat over de naleving van de kwaliteitsnormen, ook al is de geldigheidsduur nog niet overschreden?
3. Mag een gemeente, die het nieuwe Vlaamse kotlabel niet toepast, nog een eigen label/uitbatingsvergunning toekennen? Zo ja, blijft het gebrek aan uniformiteit dan niet bestaan? Zo niet, hoe zal de kwaliteitscontrole van studentenhuisvesting in die gemeente dan worden gegarandeerd als die niet meedoet aan het uniforme label?
4. Na twee jaar zal het uniforme kotlabel worden geëvalueerd, met de mogelijkheid om een extra criterium studentvriendelijkheid op te nemen.

Waarom wordt dat criterium niet meteen in overweging genomen? Dat criterium zou over twee jaar kunnen leiden tot een aanzienlijke administratieve last, aangezien alle koten die op dat moment al gelabeld zijn, opnieuw beoordeeld moeten worden.

ANTWOORD

op vraag nr. 228 van 12 maart 2024

van **MAXIM VEYS**

1. Het Vlaams kotlabel zal geen eigen geldigheidsduur hebben, maar afhankelijk zijn van de geldigheid van de onderliggende bewijsstukken. Zolang het conformiteitsattest, het brandveiligheidsattest en de studentenkamer vergund is (en er mogelijks een bewijs is dat voldaan is aan de lokale strengere kwaliteitsvereisten voor kamers) blijft ook het Vlaams kotlabel doorlopen. Het Vlaams kotlabel vervalt automatisch als één van de onderliggende bewijsstukken niet langer gunstig en/of geldig is.
2. Aangezien het Vlaams kotlabel vervalt, zodra een onderliggend bewijsstuk niet langer geldig of gunstig is, wordt het kotlabel automatisch ingetrokken, als het conformiteitsattest zou vervallen. Het conformiteitsattest vervalt o.a. als de woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard of als de wooninspectie een proces-verbaal voor de woning heeft opgemaakt.
3. Vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe regeling kunnen gemeenten niet langer eigen kotlabels of uitbatingsvergunningen uitreiken. De gemeenten hebben wel de keuze om via het aannemen van een verordening in het systeem van het Vlaams kotlabel te stappen. Ze hebben daarbij de keuze om het kotlabel toe te kennen of te verplichten. Als ze kiezen voor een verplicht kotlabel op hun grondgebied, fungeert het kotlabel als een uitbatingsvergunning. Op die manier kunnen gemeenten hun bestaande werkwijze verderzetten en de kwaliteitscontrole van studentenhuysvesting blijven garanderen.
4. Tijdens de voorbereidende overlegmomenten binnen het Overlegplatform Private Huur Studentenhuisvesting is het criterium van studentvriendelijkheid uitgebreid behandeld, maar werd er geen consensus bereikt om dit op te nemen in een uniform Vlaams kotlabel. Voornaamste bezwaar is het huidig gebrek aan objectiveerbaarheid. De huidige beoordeling gebeurt op basis van een klachtensysteem waarbij geval per geval wordt beoordeeld of een verhuurder alsnog studentvriendelijk kan worden beschouwd. Om een dergelijke parameter te integreren in een Vlaams systeem moet nagedacht worden over algemene richtlijnen, zodat die beoordeling voor heel Vlaanderen op eenzelfde wijze zou geschieden. Bovendien rezen er ook bezorgdheden over de verhouding met de vrederechter die bevoegd is om uitspraak te doen over huurgeschillen.