Stuk **1937** (2003-2004) – Nr. 1

VLAAMS PARLEMENT

Zitting 2003-2004

6 november 2003

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

– van mevrouw Ann De Martelaer, de heer Dirk De Cock, mevrouw Dominique Guns, de heer Carlo Daelman en mevrouw Veerle Heeren –

betreffende stimulansen voor betaalbare huisvesting voor studenten

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Mevrouw Karolien François stelt in een verzoekschrift van 9 juni 2003, samen met een groep medestudenten, dat de prijzen van de studentenkamers in Leuven jaar na jaar sterk stijgen, omdat de kotbazen zonder enige reden hun prijzen kunnen aanpassen. De studenten vragen in het verzoekschrift een wettelijke regeling voor de verhuur van studentenkamers, waardoor ze onder andere tegen onredelijke prijsstijgingen beschermd worden.

Tijdens de eerste bespreking van het verzoekschrift door de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk beleid werd gesteld dat het verzoekschrift valt onder het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, dat op 1 september 1998 in werking is getreden.

Voor een verdere bespreking van de problematiek uit het verzoekschrift heeft de commissie op 1juli 2003 een gedachtewisseling georganiseerd met de heer Paul Van Damme, coördinator Woonkwaliteit bij de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid en met de de heer Dirk Nachtergaele, diensthoofd Huisvesting van de stad Leuven.

Een eerste belangrijke vaststelling is dat artikel 5 van het decreet inzake de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers bepaalt dat de Vlaamse regering een stelsel moet uitwerken voor de richthuurprijzen van kamers. In hetzelfde decreet bepaalt artikel 23 dat artikel 5 pas in werking treedt wanneer de Vlaamse regering dat bepaalt. Omdat er nog geen stelsel voor de richthuurprijzen werd uitgewerkt door de Vlaamse regering, kan het decreet op dat vlak nog niet worden uitgevoerd.

De heer Paul Van Damme beklemtoonde dat een stelsel van richthuurprijzen in een brede context moet worden gezien. Het toepassen van de richthuurprijs als een eenzijdige maatregel kan meer negatieve dan positieve effecten hebben.

In een korte analyse van de marktsituatie met betrekking tot kamers en studio's van minder dan 35m^2 stelde, hij dat steeds meer alleenstaanden en ouderen een beroep moeten doen op dergelijke kleine woningen, en dat dit marktsegment ook overbevraagd wordt door vreemdelingen. De vraag naar deze kleine woonvormen neemt sterk toe. De heer Paul Van Damme steunt zich voor die vaststellingen enerzijds op de gegevens van de Wooninspectie en anderzijds op de NIS-gegevens. Uit de NIS-enquête van 2001 blijkt onder meer dat 8% van de Vlaamse gezinnen en alleenstaanden een beroep moet doen op deze kleine woonvormen, wat een stijging is met 3 tot 4% in vergelijking met 1991. Deze bewonersgroepen worden gekenmerkt door een zwakke financiële positie en een gebrek aan woonalternatieven. Langs de aanbodzijde gaat het om een problematiek in grotere en kleinere steden, waarbij de prijs-kwaliteitverhouding niet gunstig is. Er bestaat nu een grijs circuit van kamerbewoning waarop de overheid weinig zicht heeft.

De situatie van de kamermarkt in Leuven werd door de heer Dirk Nachtergaele geschetst.

Ondanks de jaarlijkse bewuste berichtgeving in de media, wat prijsstijgingen in de hand werkt, ligt het kamerdecreet volgens hem niet aan de basis van het kamertekort. De oorzaken hebben eerder te maken met de toename van kamerbewoners uit Oost-Europa en het Golfgebied en met de toename van het aantal mensen die op kamers moeten gaan wonen, omdat ze nergens anders meer terechtkunnen.

Door de toename van investeringen in onroerend goed, onder meer wegens een lage rente en een daling van de onroerende voorheffing, verkleint de huurmarkt. In studentensteden wordt bovendien vastgesteld dat gegoede ouders door de hoge huurprijzen opteren voor de aankoop van een woning, omdat dat voordeliger is dan een studentenkamer huren. Daardoor stijgen niet alleen de koopprijzen van de woningen, dit heeft ook gevolgen voor de huurprijzen van woningen en appartementen. Ook verkiezen steeds meer studenten om samen met andere studenten een woning te huren. Zij kunnen samen veel meer huur betalen dan een gemiddeld gezin.

De grootste problemen doen zich voor bij de buitenlandse studenten, omdat zij in september toekomen, op het moment dat de meeste kamers al verhuurd zijn. Bovendien blijven zij vaak maar voor een semester (uitwisselingsprojecten binnen de Europese Unie), wat voor een kotbaas financieel nadelig is.

De hoge prijzen zijn natuurlijk voor-alle studenten een probleem !

Het systeem van richthuurprijzen

Ter voorbereiding van het decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers werd door Price Waterhouse en Coopers een onderzoek uitgevoerd en werd een systeem uitgewerkt voor een objectieve berekening van de richthuurprijs. Zoals hierboven al werd gesteld, kan dat aspect van het decreet nog altijd niet worden uitgevoerd. Zolang de richthuurprijzen niet verplicht zijn, zal iemand die meer huur vraagt, zijn prijs niet verlagen en zal iemand die een lagere prijs vraagt, daarentegen zijn huur optrekken. Een richthuurprijs is een gewestmaterie, een verplichte huurprijs is een federale materie.

Het grijze wooncircuit

Om zicht te krijgen op het grijze circuit in de kamerbewoning werd in 1998 door het Instituut voor Sociale en Economische Geografie (ISEG) en door de Onderzoeksgroep Stedelijkheid en Architectuur (OSA) een onderzoek uitgevoerd. In dat onderzoek[1] worden een aantal beleidsmaatregelen geëvalueerd om dat marginale circuit te voorkomen en af te bouwen.

Naast de instrumenten uit de Vlaamse Wooncode, het kamerdecreet, de premies voor woningverbetering en -renovatie, de financiële steun op de huurmarkt, het campingdecreet, enzovoort, worden er een aantal concrete beleidsaanbevelingen in het onderzoeksrapport geformuleerd.

Relatie beleidsdomein Huisvesting en Hoger Onderwijs

Op 4 april 2003 werd in het Vlaams Parlement door het Structuurdecreet, beter bekend als het Bolognadecreet, de hertekening van het Vlaamse hogeronderwijslandschap definitief op de sporen gezet. Vanaf het academiejaar 2004-2005 kan de hervorming definitief ingaan.

Om het onderwijs democratisch te houden bestaan er voor de financieel zwakke studenten sociale voorzieningen. Een van de sociale voorzieningen is het aanbod van betaalbare kamers. Momenteel is die sociale voorziening apart uitgebouwd voor universiteitsstudenten enerzijds en voor hogeschoolstudenten anderzijds.

Ann DE MARTELAER

Dirk DE COCK

Dominique GUNS

Carlo DAELMAN

Veerle HEEREN

---

[1] Omvang en ruimtelijk-economische dimensie van het grijze wooncircuit in Vlaanderen & De ruimte van armoede en uitsluiting in het stadslandschap, PBO-Vlaanderen, 1998.

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

– gelet op :

1° het decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers van 4 februari 1997, waarvan artikel 5 en artikel 23 nog niet werden uitgevoerd ;

2° het onderzoek naar de omvang en de ruimtelijk-economische dimensie van het grijze wooncircuit in Vlaanderen, dat werd uitgevoerd in 1998 en waaraan beleidsgerichte conclusies en maatregelen werden gekoppeld in juli 2002 ;

3° het gewijzigde Vlaamse hogeronderwijslandschap als gevolg van het Bolognadecreet, en de sociale voorzieningen voor minder gegoede studenten ;

– vraagt de Vlaamse regering :

1° te onderzoeken of artikel 5 en artikel 23 van het decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers van 4 februari 1997 kunnen worden gerealiseerd, en afhankelijk van dat resultaat de nodige gevolgtrekkingen te doen ;

2° na te gaan in welke mate uitvoering kan worden gegeven aan de beleidsgerichte maatregelen die zijn beschreven in het onderzoek dat werd uitgevoerd door het ISEG en door de OSA ter voorkoming en afbouw van het grijze wooncircuit. Specifiek zou kunnen worden bekeken in welke mate de volgende instrumenten binnen de Vlaamse Wooncode kunnen worden aangepast :

– leegstand, verkrotting, ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring en overbewoning ;

– premies voor woningverbetering en -renovatie ;

– het stelsel van huursubsidies ;

3° in het kader van een actief grond- en pandenbeleid het wonen boven winkels en het verbouwen van grote leegstaande sites voor studenten te stimuleren ;

4° te onderzoeken of de financiering van de sociale voorzieningen aan de hogescholen stapsgewijs gelijkgeschakeld kan worden met de financiering van de sociale voorzieningen aan de universiteiten ;

5° te onderzoeken in welke mate de Vlaamse overheid, door onder meer goedkopere leningen, investeringen in betaalbare studentenhuisvesting voor het hoger onderwijs kan stimuleren ;

6° structurele regionale samenwerking op het getouw te zetten tussen alle onderwijsinstellingen op het vlak van de sociale studentenhuisvesting.

Ann DE MARTELAER

Dirk DE COCK

Dominique GUNS

Carlo DAELMAN

Veerle HEEREN