



Vlaams
Parlement

ingediend op **268** (2014-2015) – Nr. 2
8 februari 2016 (2015-2016)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Piet De Bruyn en Michèle Hostekint

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Katrien Schryvers, Katrien Partyka, Griet Coppé,
Valerie Taeldeman, An Christiaens en Cindy Franssen

over de huur van studentenkamers

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, Griet Coppé, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Ingrid Lieten;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Dirk de Kort, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Els Robeyns, Bart Van Malderen;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

268 (2014-2015) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

INHOUD

1. Situering van de hoorzitting door de commissievoorzitter	4
2. Uiteenzetting door Messelina Loncin en Tom Biesheuvel, vertegenwoordigers van de Vlaamse Vereniging van Studenten	4
3. Vragen van de commissieleden en antwoorden van Messelina Loncin en Tom Biesheuvel.....	5
4. Aanvullende vragen van de commissieleden en antwoorden van VVS	8
5. Uiteenzetting van het gemeenschappelijk standpunt van de Vlaamse hogeronderwijsinstellingen en de huisvestingsdiensten van universiteiten en hogescholen door Ruth Stokx en Elena Beellaert	9
6. Vragen van de commissieleden en antwoorden van Ruth Stokx en Elena Beellaert	12
7. Uiteenzetting door Annick Garmyn, afdelingshoofd Bestuurlijke Handhaving van de stad Antwerpen	14
8. Vragen van de commissieleden en antwoorden Annick Garmyn	16
Gebruikte afkortingen	17

De Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen organiseerde op 28 januari 2016 een hoorzitting over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over de huur van studentenkamers.

1. Situering van de hoorzitting door de commissievoorzitter

Lorin Parys deelt mee dat de conceptnota voor nieuwe regelgeving over de huur van studentenkamers reeds werd toegelicht op 28 mei 2015. Daarbij werd besloten tot het organiseren van twee hoorzittingen.

In de hoorzitting van vandaag worden de vertegenwoordigers gehoord van de Vlaamse Vereniging van Studenten, van de huisvestingsdiensten van de Vlaamse hogeronderwijsinstellingen, hogescholen en universiteiten, en van de huisvestingsdiensten van de steden Antwerpen, Gent en Leuven. In de hoorzitting van volgende week, 4 februari 2016, zullen vertegenwoordigers worden gehoord van de Verenigde Eigenaars, de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, de Vlaamse Vastgoedfederatie, vastgoedbedrijf Quares, de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, en het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

Vandaag is het Vlaamse Gedichtendag 2016. Een aantal commissieleden zullen bij deze gelegenheid een gedicht voordragen. *Lorin Parys* declameert het gedicht 'Kijk naar de daken' van Jeroen Theunissen. Het gedicht kreeg de Publieksprijs van de Herman De Coninckprijs 2016.

*Kijk naar de daken, kind, bescherming
voor jou, voor mij, voor ons, voor velen,
nu nog door vaklui geplaatst, binnenkort
misschien 3D-geprint.*

*Wie in een huis woont, kind, vergeet
dat daken zelf geen daken hebben,
klimop danst op huis
naar het dak toe, dak ontvangt klimop.*

*Vormen en mensen in huizen
onverstaanbaar op weg, gelukkig
door het dak in roekeloosheid gestuit.
Ik hoop af en toe voor jou een dak te zijn*

*in deze stad, dit land, ik zal beschutten,
winnaars verliezers, maar ik maak
plaats wanneer je de sterren bekijkt.*

2. Uiteenzetting door Messelina Loncin en Tom Biesheuvel, vertegenwoordigers van de Vlaamse Vereniging van Studenten

Messelina Loncin deelt mee dat de Vlaamse Vereniging van Studenten staat voor toegankelijke studentenhuysvesting en geüniformeerde kwaliteit, een grote transparantie voor zowel verhuurder als huurder, en een modelhuurcontract met een duidelijke structuur. De vereniging acht het nodig de bepalingen op te nemen in een kotovereenkomst, die duidelijkheid biedt aan alle partijen. De VVS pleit voorts voor één maand huurwaarborg omdat een student of zijn ouders al heel wat kosten hebben bij het begin van het academiejaar en de mogelijke schade aan een kot beperkt is. Qua waarborgstelling pleit de VVS voor een geblokkeerde en geïndividualiseerde waarborg. Dat beschermt beide partijen, beide handtekeningen zijn nodig voor vrijgave. Allicht zullen discussies daardoor sneller beslecht worden aangezien geen van beide partijen het geld lang geblokkeerd wil zien staan. Het geeft daarnaast een betere juridische basis om naar de vrederechter

te stappen. Instellingen zijn betrouwbare partners en hoeven dus geen rekening te openen voor elke afzonderlijke student.

Tom Biesheuvel weet dat problemen in Leuven doorgaans door de huisvestingsdienst afgehandeld worden. Zowat 90 percent gaat over huurwaarborg. Vandaar de strenge eisen van de VVS. Soms geeft de kotbaas die terug na een brief van de huisvestingsdienst, maar wanneer dit niet voldoende is, wordt meestal de Leuvense Overkoepelende Kringorganisatie LOKO ingeschakeld, wier advocaat zich quasi uitsluitend daarmee bezighoudt.

Messelina Loncin pleit namens de VVS niet voor een vaste duur van elke overeenkomst en evenmin voor een automatische of stilzwijgende huurvernieuwing, maar wel voor een eenvoudig te vernieuwen contract waarbij de huurprijs enkel geïndexeerd, maar niet verhoogd wordt. Dat vergt duidelijke en tijdige communicatie van beide partijen. De huurbaas moet daarenboven motiveren waarom hij een contract niet wil verlengen. De VVS wil voorts een correcte huurprijs, waarbij dezelfde huurder gedurende zijn volledige huurperiode alleen een huurindexering te slikken krijgt. Huurprijsherzieningen zijn wel mogelijk, maar enkel via de vrederechter. Het is echter niet gemakkelijk om de normale huurwaarde te bepalen, en naar de vrederechter stappen is een grote stap voor een student. Maar de VVS wil de optie om tot huurprijsherziening over te gaan wel verdedigen. In bepaalde gevallen, zoals het officieel stopzetten van de studies of het overlijden van de huurder, moet het contract eenvoudig kunnen worden stopgezet.

Een individueel EPC-certificaat per kot is niet aangewezen, aldus *Tom Biesheuvel*, omdat het onnodige administratieve rompslomp geeft. Daarmee sluit de VVS zich aan bij de mening van de VLIR en de VLHORA. De huurlasten moeten van bij aanvang van het contract duidelijk zijn, bijvoorbeeld door de student vooraf inzage te geven in een indicatie van de kosten van de voorbije periode.

Twee jaar geleden kwamen in Leuven twee studenten om bij een brand in een pand van het Iers College door de slechte kwaliteit van de woning. De VVS is dus voorstander van strenge kwaliteitsnormen en controles, met een regionaal kwaliteitslabel. In de huisvestingsdatabanken kan dat dan aangeduid worden. De VVS pleit voorts voor een uniforme aanpak van de brandveiligheid en voor een conformiteitsattest.

Gezien de flexibele studie-uitwisselingsmogelijkheden, zoals stage en elders studeren in binnen- en buitenland, is het niet meer dan logisch dat studenten kunnen onderverhuren. De VVS wil dit graag gefaciliteerd zien met een modelhuurcontract. De verantwoordelijkheid van onderverhuur kan bij de residenties liggen, maar niet op een administratief zware manier, maar bijvoorbeeld met behulp van een meldpunt. Leuven kent een uitgebreide studentenwerking, maar in veel hogescholen en universiteiten is dat niet het geval. Daarom vraagt de VVS een ombudspunt op stedelijk niveau waar ook internationale studenten terecht kunnen, en een informatieplatform op Vlaams niveau. Tot slot vraagt de vereniging een bijkomend regionaal kwaliteitslabel 'toegankelijke kamers' voor studenten met een functiebeperking.

3. Vragen van de commissieleden en antwoorden van Messelina Loncin en Tom Biesheuvel

Björn Anseeuw draagt het gedicht 'Salam Habibi' voor, van een jonge Deense dichter Yahya Hassan. Hij is geboren uit Palestijnse ouders die in 1985 de wijk genomen hebben naar Denemarken. Hij is eenentwintig en twee jaar geleden bracht hij al een eerste dichtbundel uit. Het gedicht past in het thema van de

Gedichtendag 'herinneringen', want gaat over zijn toch wel bewogen jeugd. Hij zat in allerlei jeugdinstellingen maar vond dan de weg naar de poëzie.

*Ik sneed op school een punt aan een stok
Toen een leraar me de telefoon gaf
Waarmee ze mijn vader altijd belden
Wat heb ik nu weer gedaan vroeg ik
En hield de telefoon tegen mijn oor
Maar het was mijn moeder
Die zei dat ze was vertrokken
In het technieklokaal begon ik te huilen
De avond ervoor werden we naar de woonkamer gestuurd
De slaapkamerdeur ging dicht
Geluid achter de deur en een glimp door het sleutelgat
Moeder met een snoer om haar hals
Ik rukte de deur open en hij deed zijn riem af
Ik wist toch dat ik in de woonkamer moest blijven*

Björn Anseeuw acht het standpunt van de VVS nogal eenzijdig in het voordeel van de huurder. Zo betwijfelt hij of de mogelijke schade aan een studentenkamer met gemeenschappelijke ruimtes kleiner is dan één maand huur. Zijn ook buitenlandse studenten, die niet vertrouwd zijn met de lokale gewoonten, allemaal in staat om vooraf een huurwaarborg op een geblokkeerde rekening te storten? Dat de VVS enkel de instellingen als betrouwbare partner ziet, doet afbreuk aan de waarde van de privémarkt, zonder dewelke er ruim onvoldoende kamers zouden zijn. De voorbije jaren wordt ook sterk geïnvesteerd op de private markt. Kortom, hij pleit voor een uniforme aanpak voor alle huurders en voor alle verhuurders.

Wie moet volgens de VVS het gevraagde regionale kwaliteitslabel handhaven? En hoe moet dat gefinancierd worden? Kan het standpunt over de hernieuwing van de huurovereenkomst worden verduidelijkt? De studentenvertegenwoordigers zijn tegen een automatische hernieuwing van het huurcontract, maar een huurbaas moet wel motiveren waarom hij niet verlengt.

Katrien Schryvers mijmert in haar eigen gedicht over de aard van poëzie.

*Is niet elk gedicht een lied,
zelfs al gaf de schrijver niet
die naam aan zijn waterval van woorden
en ontbreken in de tekst ook de nodige akkoorden?*

*Is 't niet de lezer die bepaalt
In welke toonaard hij de tekst vertaalt
Neuriënd zittend in een luie stoel
stil weggezonden in de klankkast van gedachten
dan weer rechtop declamerend
de klank als tromgeroffel kerend*

*Maar ook de dichter zet de toon
Lange zinnen, lijzig en traag
de intonatie van een vraag
zijn keuze van de klanken
de compositie die hij miek
bepalen mee de soort muziek*

*elk gedicht is ook een lied
een dichter altijd een beetje muzikant*

Katrien Schryvers merkt op dat de studentenvertegenwoordigers zich toespitsen op enkele elementen uit de conceptnota. Het is echter nodig om een algemeen kader te ontwikkelen, met een evenwicht tussen de belangen van huurder en verhuurder. Voor haar kan er wel degelijk een onderscheid zijn tussen de private markt en de huisvestingsdiensten van universiteiten en hogescholen. Ook in de woninghuurwetgeving zijn er verschillen tussen private en sociale verhuring.

Katrien Schryvers heeft begrip voor de hoge kosten van de studenten bij het begin van het academiejaar. Anderzijds worden de kamers gemeubeld verhuurd, wat toch een hogere waarborg rechtvaardigt. De huurprijs ligt lager dan voor een woning. De huurtijd is beperkter. Ze weet niet of ze goed begrepen heeft dat Björn Anseeuw vreest dat private verhuurders of grote investeerders problemen zullen krijgen als de waarborg op een geblokkeerde rekening terechtkomt of beperkt wordt tot één maand. Een waarborg kan in ieder geval nooit de eigendom zijn van de verhuurder. De huurhernieuwing gebeurt volgens het voorstel in de conceptnota nooit automatisch, maar vraagt altijd een actie van de huurder. De verhuurder kan dat toestaan of weigeren, maar moet dat laatste wel motiveren.

Een huurcontract stopzetten als de studie stopgezet wordt, is volgens *Lorin Parys* een potestatieve voorwaarde, dus een voorwaarde afhankelijk van de wil van één partij. Zo'n clause zou het evenwicht tussen huurder en verhuurder verstoren. Hoe ziet de VVS de verantwoordelijkheid van de student ten opzichte van de eigenaar in dit geval? Hoe evalueren ze het aanbod aan studentenkamers? In Leuven is er de laatste jaren heel wat bijgebouwd waardoor er wel wat leegstand is, maar de studenten ook voldoende keuze hebben. Wat is volgens de studentenvertegenwoordigers de ideale duurtijd van het huurcontract? Heel wat studenten wonen samen in gewone woningen. Het is niet duidelijk of de regels ook op dat deel van de markt van toepassing kunnen worden gemaakt.

Tom Biesheuvel legt uit dat studenten een inschrijvingsbewijs moeten geven om een kamer te kunnen huren, waarom zouden ze dan geen uitschrijvingsbewijs kunnen leveren als voorwaarde om de huur te beëindigen? In Leuven is er inderdaad heel wat bijgebouwd waardoor er een klein overaanbod is. In andere steden is dat echter niet zo. Het is niet de taak van de huisvestingsdiensten om het sociaaleconomische framework in het oog te houden, maar wel om grenzen te stellen waarbinnen projectontwikkelaars en investeerders kunnen werken. Als de regels te streng zijn, zullen ze misschien niet meer voor studentenhuisvesting kiezen, wat kan zorgen voor een krapte op de markt en hogere huurprijzen. Anderzijds kan het ook zorgen voor een professionalisering van de huurmarkt en een kwaliteitsverhoging. Dat hoeft niet noodzakelijk een prijsverhoging te impliceren. De VVS pleit voor bodemvoorwaarden van kwaliteit en brandveiligheid. Dat hoeft de verhuur van een kot toch niet in de weg te staan? Als je een auto koopt, moet die in orde zijn, een kot dus ook. De VVS is voor een flexibele duurtijd van het huurcontract.

Messelina Loncin merkt op dat studenten niet allemaal een volledig jaar willen huren, de duurtijd van het contract moet dus aangepast zijn aan de wens van de student.

Tom Biesheuvel vult aan dat die flexibiliteit ook een flexibelere verhuring toelaat, dus het aanbod verhoogt omdat kamers niet leegstaan.

Regelgeving in het algemeen, maar zeker sociale regelgeving zoals van studentenkamers, is bedoeld om de zwaksten in de maatschappij te beschermen en kansen te geven. Dat geldt ook voor een kotleven, wat vaak een persoonlijke verrijking is en een oefening in zelfstandigheid.

De meerwaarde van een huurwaarborg van twee maanden ten opzichte van één maand is niet duidelijk. Een maand huurwaarborg lijkt ruim voldoende. Als het werken met een geblokkeerde rekening te moeilijk is, laat dat enkel zien hoe weinig ondersteuning en faciliteiten er zijn, ook voor buitenlandse studenten. Misschien moet daaraan worden gewerkt.

Vermoedelijk wordt de handhaving in de meeste steden momenteel door de politie gedaan. De handhaving van de kwaliteitsnormen zou dan eveneens bij de politie kunnen liggen, of bij de dienst die dit momenteel opneemt voor de kwaliteit van andere huizen.

De VVS is absoluut geen voorstander van een verplichte stilzwijgende verlenging van het contract.

Messelina Loncin benadrukt dat er inderdaad een duidelijke communicatie van student of verhuurder nodig is om een contract te verlengen. De huurprijs mag ook niet verhoogd worden, enkel geïndexeerd. Als de verhuurder het contract niet verlengt, moet hij dat motiveren.

4. Aanvullende vragen van de commissieleden en antwoorden van VVS

Björn Anseeuw merkt op dat de huurwaarborg geen kost is voor de student, want de waarborg is geen eigendom van de verhuurder. De schade die aan een kot kan worden toegebracht kan gemakkelijk het bedrag van een maand huurwaarborg overschrijden. Het evenwicht tussen verhuurder en huurder is, ook op de studentenhuurmarkt, heel belangrijk.

Dat hij geen direct antwoord kreeg op zijn vraag over de geblokkeerde rekening, bewijst dat deze werkwijze voor buitenlandse studenten, zeker als ze van buiten Europa komen, niet vanzelfsprekend is. Het is nodig om te zoeken naar creatieve oplossingen die misschien zelfs meer garanties voor huurder en verhuurder bieden. Kortom, een geblokkeerde rekening is geen goede oplossing, omdat het niet aan alle studenten kan verplicht worden en een ongelijke behandeling niet te verantwoorden is.

De handhaving van een kwaliteitslabel mag dan door de politie gebeuren, maar welke dienst het ook doet, iemand moet het betalen. Op wie moeten de kosten verhaald worden? De lokale kwaliteitsregels voor kamers moeten nu al gehandhaafd worden, maar de kosten verhogen alleen maar als er een regionaal kader bijkomt. Dat zal eerder zorgen voor meer administratie en niet noodzakelijk voor meer kwaliteit.

Lorin Parys wijst erop dat het stopzetten van de studies de verantwoordelijkheid is van de student. De verhuurder mag er dus geen nadeel van ondervinden in zijn aandeel van het huurcontract.

Tom Biesheuvel heeft geen pasklaar antwoord op wie moet handhaven, maar momenteel wordt er weinig gehandhaafd. Heel wat huizen en koten voldoen aan geen enkele regel, gewoon omdat er geen handhaving van de regels is. De VVS pleit niet voor meer handhaving, maar wel voor een degelijke handhaving, eventueel met steekproeven of andere praktische oplossingen.

De stopzetting van de studies gebeurt meestal niet uit vrije wil. Het is dus niet zo dat de kotbaas afhangt van de wispelturigheid van de student. Studentenkamers zijn uitsluitend bedoeld voor studenten. Wie zich uitschrijft, en hiervan eventueel het bewijs levert, is geen student meer.

Björn Anseeuw wijst erop dat moet worden nagedacht over een andere huurwaarborgregeling waarbij iedereen – en dus ook mensen van buiten de Europese Unie – op een gelijke manier behandeld wordt, maar met meer zekerheden voor huurder en verhuurder. *Katrien Schryvers* antwoordt dat bij de private woninghuur ook geen onderscheid wordt gemaakt tussen de voorwaarden voor buitenlanders. Waarom zou dat anders zijn voor studenten? *Björn Anseeuw* wil haalbare oplossingen. De private huurmarkt is toch anders dan de studentenhuurmarkt. Geblokkeerde rekeningen voor buitenlandse studenten die slechts enkele maanden hier verblijven, zijn praktisch onwerkbaar, terwijl ze geen probleem vormen voor wie hier langer verblijft.

Tom Biesheuvel ziet dagelijks problemen bij verhuurders die de waarborgen achterhouden. Een student heeft bijzonder weinig verweer en hoort beter beschermd te worden. Hij heeft nog geen beter voorstel gehoord. Voor hem blijven geblokkeerde rekeningen voorlopig de beste oplossing.

5. Uiteenzetting van het gemeenschappelijk standpunt van de Vlaamse hogeronderwijsinstellingen en de huisvestingsdiensten van universiteiten en hogescholen door Ruth Stokx en Elena Beellaert

Nu Vlaanderen bevoegd is voor de huurwetgeving is het voor *Ruth Stokx* zeker zinvol om na te gaan waar en of er wetgevend werk nodig is. Studentenvoorzieningen hebben de decretale opdracht om ook huisvesting te behartigen. Bijna alle instellingen voor hoger onderwijs hebben een huisvestingsdienst die studenten en huisbazen informeert over huurwetgeving, modelcontracten ter beschikking stelt, bemiddelt tussen huisbazen en studenten en vaak een databank met een kotenaanbod heeft. Alleen al de huisvestingsdienst van de KU Leuven heeft jaarlijks een vijftienduizendtal contacten met huurders en verhuurders.

Nieuwe regelgeving moet een evenwicht brengen in de bescherming van de huurder en de belangen van de verhuurder. De huisvestingsdiensten vinden voldoende goede maar ook betaalbare kamers belangrijk. De ervaring wijst uit dat dit alleen maar gerealiseerd kan worden als er ook voldoende rekening gehouden wordt met de belangen van de verhuurder.

Studenten kunnen studeren met een credit-, diploma-, examencontract, ze kunnen inschrijven voor drie tot meer dan zestig studiepunten, ze volgen stage, studeren in het buitenland met Erasmus, ze kunnen op één campus blijven of multicampusonderwijs volgen enzovoort. Het is dus niet zo eenvoudig de student te definiëren. In de praktijk kan een student trouwens ook verhuurder zijn, als hij zijn kamer onderverhuurt. In een gemeenschapshuis is de hoofdhuurder ook een student. Als alle nieuw voorgestelde regels altijd gelden, moet ook bijvoorbeeld in het geval van onderhuur tijdens een Erasmusverblijf, ergens een huurwaarborg worden gedeponerd.

Elena Beellaert weet dat verhuurders doorgaans twee maanden huurwaarborg vragen, niet alleen voor eventuele schade maar ook voor eventueel achterstallige huur. Het gebeurt immers geregeld dat de laatste maanden niet betaald worden, door reguliere studenten, maar zeker ook door internationale studenten. Bij die laatste groep is het uiterst moeilijk die achterstallen gerechtelijk te vorderen. De studentenhuusvestingsdiensten vinden twee maanden een goed evenwicht tussen de rechten van de student en de verhuurder, evenwel als bovengrens, zodat een lager bedrag altijd kan. Het betreft twee maanden van de naakte huurprijs, dus zonder kosten, met uitzondering van een all-inhuurprijs.

Veelal worden contracten die ingaan in september, reeds afgesloten in maart, april of mei. Bij de ondertekening wordt een volledige waarborgsom gevraagd. De hogeronderwijsinstellingen zijn voorstander van een tijdslimiet zodat de

verhuurder de waarborg bijvoorbeeld pas twee maanden voor het in voege treden van het contract kan vragen. Ze zijn geen vragende partij om de huurwaarborg te laten blokkeren, ook al is de gedachtegang daarachter nobel. Dat kost tijd en vergt wat administratie, en het is niet in alle gevallen haalbaar. Slechts een kleine minderheid van de buitenlandse studenten slaagt erin vooraf een kamer te huren en een waarborg te storten. Verhuurders willen geen contract met hen afsluiten zolang er geen waarborg is. De banken zijn ook niet happig om voor die groep een bankrekening te openen. Studenten studeren niet meer in academiejaren, maar op maat. Ze huren vaak voor enkele maanden, wat een geblokkeerde rekening tot een nog grotere rompslomp maakt. Op het einde van het huurcontract moet er heel wat geregeld worden, de internationale student moet een trein of vliegtuig halen en vergeet of heeft geen tijd meer om de rekening te deblokken. Ook bij onderverhuur of een student-hoofdhuurder kunnen er problemen rijzen. Voor de gesubsidieerde studentenhuysvesting is het helemaal onmogelijk om voor elke student een aparte geblokkeerde rekening af te sluiten. De huisvestingsdiensten willen wel graag decretaal verankerd zien dat bij het betalen van een contante huurwaarborg, de verhuurder minstens een ontvangstbewijs aflevert.

Ruth Stokx verwijst naar de conceptnota waarin voorgesteld wordt om ofwel met een contract van lange termijn – zijnde één jaar – te werken, ofwel een contract van kortere termijn. De complexe studentenrealiteit kan echter niet in regeltjes gegoten worden, toch niet als die begrijpelijk en overzichtelijk moeten zijn. Studenten hebben huisvesting nodig voor alle mogelijke termijnen van enkele weken tot een jaar. De huisvestingsdiensten vinden het niet nodig om de duurtijd van de contracten in wetteksten vast te leggen.

Bij contracten van een jaar verplicht de verhuurder soms de student om de kamer de laatste week van het contract vrij te maken, maar vraagt toch een volledige maand huur. Bij semesterverhuur zijn er verhuurders die tot twee weken voor de afloop van het contract vragen dat de kamer ontruimd wordt. Het is zinvol om daar wettelijk vast te leggen dat de verhuurder de huurprijs van die maand dan pro rata vermindert.

Elena Beellaert beaamt dat de student niet zeker weet of hij het jaar nadien dezelfde kamer in hetzelfde pand zal kunnen huren. Doorgaans geeft dat geen probleem omdat de verhuurders zo rond april de huurders vragen of ze het jaar nadien nog willen huren. Dat verloopt billijk, maar wel is het vaak zo dat de verhuurder de prijs verhoogt als er een nieuw contract afgesloten wordt, gemiddeld met 20 tot 30 euro per maand. De huisvestingsdiensten suggereren na te gaan hoe die jaarlijkse verhogingen te ontmoedigen. Een indexatie is wel billijk. Ze zijn het niet eens met het voorstel van de huurhernieuwing van de conceptnota, omdat het de contractuele vrijheden van de partijen op ingrijpende wijze beperkt. Huurder en verhuurder moeten onderling tot een akkoord kunnen komen. De conceptnota heeft het daarenboven over vier hernieuwingen voor een periode van vijf jaar, terwijl de studieduur van professionele bachelors maar drie jaar is. Een huurhernieuwing kan volgens de conceptnota in bepaalde omstandigheden of bij renovatie geweigerd worden, maar beide gevallen zijn onvoldoende gedefinieerd.

Ouderejaarsstudenten kunnen zich veelal pas inschrijven voor het volgende academiejaar na de tweede of derde examentijd, dus kunnen ze pas half september een inschrijvingsbewijs voorleggen. Dan is het te laat om aan de verhuurder een huurverlenging te vragen. De werkwijze voor huurverlenging van de conceptnota is niet toepasbaar voor gesubsidieerde sociale huisvesting, waar de huurprijs bepaald wordt na een jaarlijkse evaluatie van de financiële en gezinssituatie van de student, de zogenaamde minvermogensbeoordeling. In thema-, gemeenschaps- en engagementshuizen wordt een inbreng van de

student verwacht en moet het mogelijk zijn de huur niet te verlengen als hij in gebreke blijft.

Ruth Stokx onderschrijft het belang van de betaalbaarheid. In de conceptnota staat een mogelijkheid voor studenten om een huurprijsvernieuwing te vragen aan de vrederechter als de prijs van een kamer minstens 20 percent hoger ligt dan de normale huurwaarde. Als principe is dat goed, maar in de praktijk ligt het moeilijker. De studenten vergelijken kamers, beslissen en ondertekenen. Dit contract nadien contesteren is vreemd. Het is daarnaast niet evident om aan te tonen dat de huurprijs 20 percent hoger ligt dan de normale huurwaarde. De vrederechter is het laatste redmiddel bij echt zware conflicten tussen huurder en verhuurder, maar studenten zetten die stap maar node.

De huisvestingsdiensten gaan akkoord met een decretale mogelijkheid tot voortijdige beëindiging van het huurcontract als een student zijn studies officieel stopzet. Elena Beellaert geeft aan dat de opzegging ook gegeven moet kunnen worden door de verhuurder, bijvoorbeeld om te vermijden dat panden bewoond worden door zowel studenten als niet-studenten. Het stopzetten van de studies moet worden bewezen met een officieel uitschrijvingsbewijs van de onderwijsinstelling. Ingeval de beëindiging uitgaat van de huurder, moet hij de opzegging twee maanden vooraf betekenen met een aangetekend schrijven. Dat komt neer op een opzegtermijn van twee maanden, zonder schadevergoeding. De opzegtermijn gaat dan in de eerste dag volgend op de betekening. De opzegperiode kan ingekort worden indien een nieuwe aanvaardbare huurder het volledige resterende contract overneemt. Bij het overlijden van de huurder, één van de ouders of de voogd, zou dan een opzegtermijn van één maand huur gelden. Het zonder motief annuleren van een contract dat nog niet in voege trad, zou mogelijk moeten zijn tot twee maanden voor de aanvang van het contract, mits er een schadevergoeding gelijk aan maximaal twee maanden huur betaald wordt, tenzij er een andere valabele huurder gevonden wordt. Veel studenten zoeken een kot voor het volgende academiejaar in de loop van april, waardoor er nog wel een en ander aan de situatie van de student kan wijzigen.

De conceptnota stelt dat, als de kamer niet voldoet aan de kwaliteitseisen, de studenten steeds naar de vrederechter kunnen stappen om te eisen dat de nodige herstellingen gebeuren, binnen een redelijke termijn, 'op straffe van huurprijsvermindering'. Voor de huisvestingsdiensten is 'op straffe van nietigheid of beëindiging van het contract' een betere formulering. Met een huurprijsvermindering kan het immers gebeuren dat huurder en verhuurder zich settelen in een kamer van mindere kwaliteit aan een lagere prijs en er dus niets wordt gerenoveerd.

Kwaliteit is belangrijk: een student moet in een gezonde en (brand)veilige woning leven. Het niet-verplichte conformiteitsattest heeft vooralsnog niet voor een omwenteling in de kwaliteit gezorgd. Een betere sensibilisering van de studenten en laagdrempelige klachtenmogelijkheden zullen beter werken. Studenten zouden slechte kwaliteit moeten kunnen melden bij de studentenverenigingen die het doorgeven aan de overheid. Dat is efficiënter dan attesten die tien jaar gelden en dus niet noodzakelijk de feitelijke toestand weerspiegelen.

Volgens de vigerende regelgeving kan elke kamer of woning die niet aan alle vereisten voldoet, niet langer verhuurd worden. De huisvestingsdiensten en hogeronderwijsinstellingen pleiten voor een systeem van toleranties, bijvoorbeeld 10 percent, op niet-essentiële vereisten, zoals de minimumoppervlakte van de kamers.

De kosten voor verplichtingen als conformiteitsattesten kunnen niet op één student verhaald worden, maar kunnen eventueel onrechtstreeks worden

doorgerekend op alle studenten die de kamer betrekken gedurende de geldigheidsperiode van het attest.

Elena Beellaert weet dat kosten verrekend worden met een forfait of een voorschot. Voorschotten moeten in verhouding staan met de werkelijke kost. Het is onaanvaardbaar dat verhuurders bij het ondertekenen van een huurcontract vragen dat de nutskosten als jaarforfait onmiddellijk betaald worden. Het gaat immers om kosten die nog niet gemaakt werden. Bij tellers per kamer worden de kosten voor de huur en telleropname meestal doorgerekend aan de huurder. Er dient zich in dit geval mogelijk een probleem aan. De 'Turteltaks' is per afnamepunt verschuldigd. Een student zal dan dubbel betalen: thuis en op kot. Voorts is transparantie over de kosten bij het aanbod nodig.

Ruth Stokx bevestigt dat meer en meer verhuurders reeds de jaarenergiekosten aanrekenen bij aanvang van het contract, dus bij het betalen van de huurwaarborg. Dit mag enkel mogelijk zijn voor kosten die de verhuurder al gemaakt heeft, zoals eventueel de brandverzekering. Andere kosten kunnen in de maandelijkse afrekening toegevoegd worden. Samen met de studenten vragen de huisvestingsdiensten een duidelijke omschrijving van de kosten.

Een EPC per individuele kamer is weinig zinvol terwijl het de verhuurders op kosten jaagt. Slechts weinig studenten houden met dat type informatie rekening en het zegt daarenboven weinig over het individuele verbruik, dat mede afhankelijk is van het gedrag van de individuele student.

Elena Beellaert vindt een wettelijke regeling van onderverhuring zinvol. Dat mag enkel kunnen in het kader van stage of studie en enkel aan andere (ook internationale) studenten.

Ruth Stokx besluit dat een regeling van kotverhuur zinvol kan zijn mits er een goed evenwicht is tussen huurder en verhuurder en er rekening gehouden wordt met de enorme diversiteit van de studenten. De onderwijsinstellingen en hun huisvestingsdiensten hebben tien voorstellen: het fixeren van de waarborg op maximum twee maanden huur; enkel indexering bij een nieuwe huurovereenkomst van dezelfde kamer aan dezelfde student; een verbod op stilzwijgende contractverlengingen; een verbod op het aanrekenen van kosten die de verhuurder zelf nog niet maakte; een afdwingbare huurprijs herziening als de vraagprijs hoger ligt dan 20 percent van de normale huurwaarde; een annuleringsmogelijkheid tot twee maanden voor de start van de huurovereenkomst mits er een vergoeding betaald wordt of een andere huurder gevonden wordt; de mogelijkheid van het voortijdig beëindigen van een huurovereenkomst bij het stopzetten van de studies en overlijden; toleranties in het technische verslag; een onderverhuringsregeling aan andere (internationale) studenten ten gevolge van stages of studies elders.

6. Vragen van de commissieleden en antwoorden van Ruth Stokx en Elena Beellaert

Katrien Schryvers beaamt dat de flexibele studieduur ervoor zorgt dat er huisvesting van allerlei termijnen nodig is. Dat is de reden waarom in de conceptnota een onderscheid wordt gemaakt tussen een huurtermijn van één jaar en korter, waar dan geen vaste duurtijd voor bepaald is. De meeste contracten worden inderdaad afgesloten in april voor een huur die begint in september, zowel als de student een nieuw kot betreft of in zijn kamer blijft wonen. De hogeronderwijsinstellingen stellen voor om de huurwaarborg maar twee maanden voor aanvang van de huurperiode te betalen. Dat is een eerbaar voorstel, maar hoe zal de verhuurder zekerheid hebben dat de huurder de kamer

wel degelijk zal betrekken? Zonder huurwaarborg is hij verplicht te procederen indien dat niet gebeurt.

De regeling van huurhernieuwing is voor de hogeschoolraden te ingrijpend. Het is echter de bedoeling dat een verhuurder niet zomaar een student de deur kan wijzen of de kamerprijs kan verhogen. Mogelijks kan dat ook gegarandeerd worden zonder de huurhernieuwing te formaliseren. De indieners van de conceptnota willen niet per se een verplicht kwaliteitsattest, maar willen vooral dat de kwaliteit gegarandeerd is. Als kwaliteit zo wezenlijk is, waarom dan pleiten voor een tolerantie in het technische verslag? Als er een tolerantie is van 10 percent, wordt de norm de facto naar 90 percent gebracht. Zal er dan niet gewoon opnieuw gevraagd worden om daar nog van af te wijken? De aanrekening van kosten is een teer punt. Studenten moeten geresponsabiliseerd worden om zuinig om te gaan met energie, maar grote verrassende afrekeningen op het einde van het jaar moeten in elk geval vermeden worden.

Björn Anseeuw informeert hoe de studentenhuisvestingsmarkt kwalitatief geëvolueerd is. En in hoeveel percent van de gevallen zijn er problemen met het terugbetalen van de huurwaarborg, waardoor juridische arbitrage nodig is?

Michèle Hostekint begrijpt dat men pleit voor een minimaal regelgevend kader. Ze vond de conclusies van de uiteenzetting niet helemaal stroken met de kritische opmerkingen doorheen de presentatie. Wat zijn de alternatieven voor een geblokkeerde rekening die zowel aan huurder als verhuurder rechtszekerheid biedt? In de lijst aanbevelingen op het einde staat ondanks de vraagtekens bij de uitvoerbaarheid, toch de mogelijkheid tot een juridische procedure als de huurprijs 20 percent afwijkt van de normale huurwaarde. Wie zal de normale huurprijs bepalen? Moet de student zelf naar de vrederechter stappen? Zijn de vredegerichten opgewassen tegen die bijkomende taak?

De sprekers willen geen verplichte conformiteitsattesten met als argument dat de niet-verplichte conformiteitsattesten de kwaliteit niet verhogen, wat Michèle Hostekint een vreemde redenering lijkt. Voorts wil ze graag wat meer uitleg over het voorstel van tolerantie op de technische normen. Inboeten op kwaliteit is immers vaak ook inboeten op veiligheid. Wie moet dat dan beoordelen? Waarvan kan precies afgeweken worden?

Ruth Stokx wijst erop dat de regelgeving heel wat zaken oplegt, die niet essentieel zijn voor gezondheid en veiligheid, zoals een bel per student, oppervlakenormen, warm en koud water aan de lavabo. In de praktijk werken de controlerende diensten in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest al met een tolerantiegraad. In Vlaanderen worden de normen heel strikt geïnterpreteerd.

De regelgeving voorziet in een strafpuntensysteem. De huisvestingsdiensten stellen voor om een kamer die kleiner is dan 12 m², bijvoorbeeld per vierkante meter drie strafpunten te geven. Hoe kleiner de kamer, hoe meer de andere normen van de regelgeving moeten gerespecteerd worden. Tolerantie kan niet voor aspecten die de gezondheid en de veiligheid beïnvloeden. Conformiteitsattesten kunnen beter niet Vlaams, maar eventueel per universiteitsstad worden geregeld. Elke stad heeft een eigen regelgeving aangepast aan de plaatselijke huisvestingsmarkt.

De mogelijkheid om naar de vrederechter te stappen als de huurprijs 20 percent boven de normale huurwaarde ligt, zal mogelijk dode letter blijven, omdat studenten daar niet toe geneigd zullen zijn.

Elena Beellaert bevestigt dat, ook als de waarborg pas twee maanden voor de inwerkingtreding betaald wordt, het huurcontract nog rechtsgeldig is. Dat neemt

niet weg dat de verhuurder dan inderdaad minder garanties heeft. Mogelijk kan gedacht worden aan een tussenvorm zoals een reservatievergoeding.

Heel wat studenten krijgen de huurwaarborg niet of slechts deels terugbetaald. Het geld op een geblokkeerde rekening zetten zal daaraan niet verhelpen, want ook dan is de handtekening van de verhuurder nodig. Het is belangrijker te bepalen wat de student ertegen kan doen. Als begeleider aan de Arteveldehogeschool maakt Elena Beellaert in die gevallen met de studenten een dossier op voor de vrederechter. In Gent zijn de verhuurders bekend die die wanpraktijk jaar na jaar uitvoeren, maar het beleid mist nog enige slagkracht.

Ruth Stokx weet dat de meeste waarborgdossiers opgelost geraken door bemiddeling van de huisvestingsdienst. Huisbazen houden doorgaans rekening met het advies van de dienst. De kwaliteit van de kamers gaat er algemeen op vooruit. *Elena Beellaert* ziet dat de stad Gent heel wat inspanningen levert om de kwaliteit te controleren. De inhaalbeweging is zeker gestart. De onderwijsinstellingen blijven echter vragende partij om meer controleurs aan te stellen.

7. Uiteenzetting door Annick Garmyn, afdelingshoofd Bestuurlijke Handhaving van de stad Antwerpen

Annick Garmyn vertolkt het gemeenschappelijke standpunt van de huisvestingsdiensten van de steden Antwerpen, Gent en Leuven.

De studentensteden zijn begaan met het goed en vlot verhuren van studentenverblijven. Studenten verblijven doorgaans vijf op zeven dagen op hun kot waardoor het hun hoofdverblijfplaats is. De studentensteden pleiten er daarom voor om de woninghuurwet gewoon van toepassing te maken op studentenkamers, zonder dat ze zich moeten inschrijven op hun kot. Studenten schrijven zich immers niet in op hun kotadres omdat ze dan heel wat financiële en fiscale voordelen verliezen. Ook studentensteden lopen er niet warm voor. Dat zou heel wat administratie met zich meebrengen, zeker omdat studenten geregeld van kot veranderen. De drie studentensteden vinden een aparte, specifieke huurwetgeving voor studenten geen goed idee. Het risico op tegenstrijdige wetgeving is te groot en de bestaande wetgeving biedt de nodige bescherming. Het volstaat het toepassingsgebied te verduidelijken. Ze pleiten daarom algemeen voor het behoud van de twee huurwetgevingen: woninghuurwet en het gemeen huurrecht. Gelet op de gedeelde bezorgdheid willen de steden wel de positieve impulsen van de conceptnota steunen.

De woninghuurwet zou een betere bescherming aan de student-huurder kunnen bieden. De steden zien daarom eerder een oplossing in een verruiming van het toepassingsgebied. De definitie van het begrip hoofdverblijfplaats in de Vlaamse Wooncode is duidelijk: "10° hoofdverblijfplaats: de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft.". De verplichting tot domiciliëring volgt hier niet uit. Dit is eerder een feitenkwestie. Artikel 1714bis van het Burgerlijk Wetboek stelt dat artikel 1bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van toepassing is op de kamer bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten. Het volstaat deze regelgeving aan te passen om studentenkamers onder de woonhuurwet te laten vallen.

De steden stellen voor om een verplichte registratie in te voeren voor alle studenten die op een kot verblijven. Daardoor kan een studentenstad rekening houden met de inwonende studenten bij het beleid voor huisvesting, mobiliteit, infrastructuur, veiligheid enzovoort. Door loutere registratie verliest de student geen rechten die verbonden zijn aan de inschrijving op zijn thuisadres, zoals kindergeld. Een bijkomend argument is uniformiteit. Buitenlandse studenten

waarvan het kotadres als hoofdverblijfplaats wordt geaccepteerd, vallen tot op heden de facto onder de toepassing van de woninghuurwet.

Wat de woonkwaliteit betreft, zijn de huisvestingsdiensten van Antwerpen, Gent en Leuven van mening dat het verplicht stellen van een conformiteitsattest niet nuttig is. Daar is al heel wat regelgeving over. Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode stipuleert dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen, een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid. Artikel 5 van de Vlaamse Wooncode bepaalt daarenboven dat elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden. Tot slot bepaalt artikel 28 dat de gemeente een regierol heeft inzake woonbeleid, hetgeen betekent dat zij verantwoordelijk is voor het uitwerken van dat woonbeleid op een woonkwaliteitsbewaking. Gemeenten moeten dus een woonbeleid met corresponderend handavingsbeleid uitwerken en verzekeren.

Het instrumentarium verschilt per gemeente en is aangepast aan de lokale situatie. Om dat maatwerk te leveren, pleiten de diensten voor autonomie voor het lokale bestuur. Door de ontvoogding kunnen steden, zonder advies van Vlaanderen, huizen ongeschikt of onbewoonbaar verklaren. Een verplicht conformiteitsattest zou die autonomie terugschroeven. De Vlaamse Wooncode bepaalt dat een gemeenteraad een conformiteitsattest kan verplichten. Daarnaast kan de gemeente of stad een voorafgaande vergunning opleggen voor kamerverhuur. In plaats van een extra verplichting vragen de huisvestingsdiensten meer interpretatievrijheid voor, en vertrouwen in de gemeentelijke woningcontroleurs, aangeduid door de burgemeester. Nu gebeurt het dat kamers die voldoen aan alle normen van gezondheid en veiligheid, toch afgekeurd worden omdat ze enkele tienden van een vierkante meter te klein zijn.

Tot slot pleiten de huisvestingsdiensten van de studentensteden ervoor de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de woonkwaliteitsregelgeving op elkaar af te stemmen. Vaak worden gemeentelijke woningcontroleurs geconfronteerd met niet-vergunde opdelingen die niet brandveilig zijn, maar waarvoor wel een conformiteitsattest kan worden afgeleverd. Een conformiteitsattest geeft in vele gevallen dus de illusie van conformiteit. Kortom, de steden pleiten tegen nieuwe regelgeving, maar voor verduidelijking en afstemming van de bestaande regels. Steden en gemeenten moeten de autonomie krijgen een kwaliteitsvol huisvestingsbeleid voor studenten te organiseren.

Ook in Antwerpen is het saturatiepunt bereikt: er zijn voldoende kamers. De kwaliteit wordt er gecontroleerd en afgedwongen met de bestaande instrumenten zoals de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring door de burgemeester. In de politiecodex staan er extra brandveiligheidsnormen voor studentenhuisvesting. Bij overtreding kunnen er GAS-boetes opgelegd worden, maar bij acuut gevaar kan het pand ook gesloten worden. Volgens artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet kan een pand dan onmiddellijk ontruimd worden. De stad werkt samen met de huisvestingsdiensten van de onderwijsinstellingen om de student een andere kamer te bezorgen. De stad Antwerpen kent een groen label toe aan de kamers die voldoen aan brandveiligheid en woonkwaliteit. De stedenbouwkundige regels worden ook gecontroleerd, maar omdat er in Antwerpen zoveel historisch opgedeelde panden zijn, maken ze geen deel uit van het groene label. Panden die niet in orde zijn, krijgen een rood label. Het is de bedoeling om tegen het einde van de gemeentelijke zittingsperiode alle kamers en woningen minstens één maal te hebben gecontroleerd.

8. Vragen van de commissieleden en antwoorden Annick Garmyn

Katrien Schryvers vindt het nodig om alle gevolgen van een uitbreiding van de woninghuurwet naar de huur van studentenkamers goed in kaart te brengen. Ze begrijpt wel dat steden willen weten wie waar verblijft. Dat is één van de redenen waarom zij enkele jaren geleden in de federale Kamer van Volksvertegenwoordigers wetsvoorstellen heeft ingediend voor een verblijfsregister voor kinderen die door een co-ouderschapsregeling geregeld in een andere stad verblijven dan waar ze zijn ingeschreven. Een dubbele inschrijving is niet nodig. De onderwijsinstellingen vragen hun studenten al of ze een kamer huren en waar. Op die basis is er dan toch gemakkelijk een register te maken. Anders is een apart verblijfsregister zoals voor kinderen in co-ouderschap een mogelijkheid. De accuraatheid daarvan hangt er dan van af of de student zich daar al dan niet aanmeldt.

Björn Anseeuw weet dat Gent het samenwonen van studenten in een huis of appartement niet waardeert. Hoe valt dat dan te regelen door een loutere aanpassing van de huurwetgeving?

Volgens *Annick Garmyn* is het huren van een huis door één student en daarna kamers onderverhuren of het aankopen van een woning door de ouder die er naast zijn kinderen andere studenten in huisvest, momenteel een niet-vergunde opdeling van een pand of appartement in afzonderlijke woongelegenheden. De normen van de Vlaamse Wooncode zijn dus van toepassing op de afzonderlijke kamers.

Lorin PARYS,
voorzitter

Piet DE BRUYN
Michèle HOSTEKINT,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

EPC	energieprestatiecertificaat
GAS	gemeentelijke administratieve sanctie
LOKO	Leuvense Overkoepelende Kringorganisatie
VLHORA	Vlaamse Hogescholenraad
VLIR	Vlaamse Interuniversitaire Raad
VVS	Vlaamse Vereniging van Studenten