



Vlaams
Parlement

ingediend op **268** (2014-2015) – Nr. 3
23 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;
Gwenny 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
– Nr. 2: Verslag van de hoorzitting

INHOUD

1. Uiteenzetting door Katelijne D'Hauwers, directeur van de Verenigde Eigenaars	4
2. Uiteenzettingen door Peggy Verzele, directeur studiedienst CIB, Olivier Carrette, afgevaardigd bestuurder BVS, en Hendrik-Jan Ombelets, algemeen secretaris VVF	6
3. Uiteenzetting door Thierry De Wever, directeur van Quares	8
4. Uiteenzetting door Joris Deleenheer, Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten	11
5. Uiteenzetting door Dorien Van Cauwenberge, agentschap Wonen-Vlaanderen	12
6. Vragen van de commissieleden en antwoorden van de sprekers	15
Gebruikte afkortingen	17

De Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen organiseerde op 4 februari 2016 een hoorzitting over de conceptnota voor nieuwe regelgeving, over huur van studentenkamers.

Deze conceptnota werd toegelicht op 28 mei 2015. Op 28 januari 2016 werd een eerste hoorzitting georganiseerd met de vertegenwoordigers 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 (*Parl.St. VI.Parl. 2014-15, nr. 268/2*).

In de voorliggende hoorzitting van 4 februari 2016 worden de vertegenwoordigers gehoord van de Verenigde Eigenaars, de vastgoedfederaties, ontwikkelaars en uitbaters van nieuwe studentenhuusvesting, de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, en het agentschap Wonen-Vlaanderen.

1. Uiteenzetting door Katelijne D'Hauwers, directeur van de Verenigde Eigenaars

Katelijne D'Hauwers deelt mee dat de Verenigde Eigenaars een niet-commerciële belangengroep is die al meer dan veertig jaar de belangen van eigenaars van onroerende goederen verdedigt. De vereniging geeft advies, publiceert een informatiebrochure en een maandelijks magazine, en lobbyt. De huurwetgeving moet voor de vereniging in essentie een kader scheppen om een onroerend goed tegen een bepaalde prijs te verhuren. Het aantal huurders, hun hoedanigheid of hun manier van samenleven hoeft door de wetgeving niet gedetermineerd te worden. Logischerwijze zijn er enkele uitzonderingen zoals de Woninghuurwet met de notie hoofdverblijfplaats en de Handelshuurwet met de notie vestiging van de broodwinst. Voor het overige moeten de normen inzake veiligheid en bewoonbaarheid gelijk zijn voor alle inwoners. Voor de vereniging is een aparte regeling voor studentenkamers dus overbodig. Dat een student veel geld kost aan zijn ouders, wat in de inleiding van de conceptnota een paar keer gesteld wordt, is daar geen afdoende reden voor. Studenten hebben geen bijkomende bescherming nodig. Ze zijn goed beschermd met kwaliteits- en veiligheidsnormen eigen aan studentenhuusvesting, alsook bouwnormen. In studentensteden worden ze daarenboven gesteund door gesubsidieerde huisvestingsdiensten die eigen contracten in het voordeel van de studenten zoveel mogelijk willen opdringen. Verhuurders worden soms scheef bekeken omdat ze hun eigen contract willen gebruiken.

De Verenigde Eigenaars zijn tegen het beperken van een huurwaarborg tot maximum één maand. In de Woninghuurwet is het maximum twee maanden. Dat de mogelijke huurschade van een studentenkamer beperkt is, klopt niet, aangezien de meeste studentenkamers bemeubeld en zelfs van elektrische toestellen als een koelkast voorzien zijn. Daarenboven zijn studenten doorgaans minder zorgzaam en besteden weinig tijd aan het onderhoud van hun kot, en vooral van de gemeenschappelijke voorzieningen. De praktijk wijst ook uit dat studenten geregeld de laatste maand van de huur overslaan. Het gebeurt ook geregeld dat buitenlandse studenten terug naar huis vertrekken zonder dat er een staat van de kamer werd opgemaakt, en zonder dat er een afrekening is gebeurd. Bovendien kan elke huurder die vindt dat zijn waarborg onterecht ingehouden wordt, zich tot de vrederechter wenden. Ook met een geblokkeerde rekening is de vereniging het niet eens, want dat is een heel gedoe, zeker voor buitenlandse studenten. In het contract kan eventueel wel bepaald worden dat de interesten voor de huurder zijn. Kortom, de vereniging is tegen een verlaging van of bijkomende voorwaarden aan de huurwaarborg.

De duur van het contract moet vrij tussen de partijen bepaald kunnen worden. In de meeste steden stellen verhuurders elf maanden voor omdat ze dan tijdens de vakantiemaanden het kot kunnen opfrissen. Een eenvormige regeling is niet nodig, verhuurders zijn doorgaans flexibel genoeg. Onderverhuring met toestemming van de verhuurder blijft dan trouwens altijd mogelijk. De huisvestingdiensten van de hogeronderwijsinstellingen zijn het beste geplaatst om de huisvesting van buitenlandse studenten – of terugkomende studenten die in het buitenland studeerden – af te stemmen met de koten die vrijkomen omdat andere studenten naar het buitenland vertrekken.

De eigenaars zijn tegen het recht op hernieuwing van een huurcontract. Ook in de Woninghuurwet is er altijd een akkoord vereist van de verhuurder, waarom zou dat voor een studentenkamer anders zijn? Waarom zou een student meer rechten hebben dan een hoofdhuurder? Een verhuurder heeft er geen enkel belang bij om een student die zijn kamer goed onderhoudt en trouw betaalt, de deur te wijzen. Daarbij komt nog dat de huurprijs zelden aangepast wordt. Bovendien werkt de markt zelfregulerend. In een aantal steden zoals Leuven is er nu een overaanbod, waardoor de prijs zakt. Een verhuurder heeft er dus alle belang bij om een goede huurder te behouden.

Dat de student de huurprijs kan laten herzien, is voor de Verenigde Eigenaars onaanvaardbaar. Dat schept rechtsonzekerheid, ook hier volstaat het marktmechanisme. Voor gewone woningen is het al niet mogelijk om de normale huurprijs te bepalen, laat staan voor een studentenkamer. Opzegmogelijkheden voor een student ingeval hij zijn studies stopzet of ingeval hij of een van de ouders sterft, kunnen wel worden uitgewerkt.

De diversiteit van de gemeentelijke kwaliteitsreglementeringen wordt door de verhuurders als problematisch ervaren. Zij vragen uniformiteit en vooral stabiliteit. Zo willen ze dat de gemeenten hun brandveiligheidsvereisten stroomlijnen. Minister Homans zou een initiatief nemen en zo buitensporige eisen in sommige gemeenten herbekijken.

Volgens de conceptnota is wettelijk bepaald dat kosten en lasten verbonden aan de eigendom van de woning, zoals de onroerende voorheffing, de gemeentebelasting, de brandveiligheid, de syndicuskosten, ten laste zijn van de verhuurder. Dat klopt niet, ook niet onder de Woninghuurwet. Het meeste is overgelaten aan de contractuele vrijheid. Er is geen reden dat dit voor de studentenhuusvesting te veranderen. Het aanrekenen van de kosten is niet afhankelijk van het soort bewoners, maar wel van het soort gebouw, de infrastructuur, het gemeentelijke belastingreglement. Kosten aanrekenen kan bij provisie of forfait. Wat in de conceptnota precies met een semiforfait bedoeld wordt, is niet duidelijk. Die onduidelijkheid is niet goed voor de huurder, noch voor de verhuurder. Dat de bemiddelingskosten ten laste van de eigenaar zijn, is verdedigbaar. Net als de onroerende voorheffing worden die nooit aan de studenten doorgerekend.

Een energieprestatiecertificaat per studentenkamer betekent een grote extra kost voor de verhuurder, die dan eventueel wel kan worden doorgerekend aan de huurder. De Verenigde Eigenaars twijfelen ook aan het nut ervan. Niet de kenmerken van de kamer, maar de kenmerken van het gebouw bepalen de lasten: een geïsoleerd dak, dubbele beglazing, een hoogrendementsketel. Zelden zijn er aparte tellers per studentenkamer. De afrekening van de laatste drie jaar inkijken, zou inderdaad een indicatie kunnen geven, maar vooral de manier van bewonen bepaalt het verbruik: lichten doven, verwarming uitschakelen bij vertrek, beperkt openen van de ramen.

2. Uiteenzettingen door Peggy Verzele, directeur studiedienst CIB, Olivier Carrette, afgevaardigd bestuurder BVS, en Hendrik-Jan Ombelets, algemeen secretaris VVF

Peggy Verzele vertolkt het gemeenschappelijke standpunt van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector, die de Vlaamse vastgoedontwikkelaars, vastgoedinvesteerders en vastgoedverkavelaars vertegenwoordigt, van de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen die de Vlaamse vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters vertegenwoordigt, en van de Vlaamse Vastgoed Federatie die eveneens de Vlaamse vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters vertegenwoordigt. De vastgoedfederaties staan principieel positief tegenover het initiatief om het regelgevend kader te optimaliseren. Ze zien het nut in van een aantal wettelijke bepalingen die eventuele discussies tussen verhuurder en student-huurder objectiveren. Het aanvullende karakter van het huurrecht moet echter gerespecteerd worden en de contractuele vrijheid tussen partijen moet maximaal blijven spelen.

Het is de federaties niet duidelijk wat de conceptnota precies bedoelt met 'studentenkamer'. Gaat het om elke huisvesting van een student of hij nu een studio, kamer, appartement of huis huurt, of enkel om de studentenkamer in de enge betekenis? De aanbieders zijn divers: de onderwijsinstellingen, private ontwikkelaars, kleine private investeerders. Wettelijke bepalingen moeten op elk van hen toepasbaar zijn. Gezien het type huisvesting, beperkt in tijd, geen hoofdverblijfplaats enzovoort, is overregulering niet gewenst, en dan zeker geen stringente wettelijke bepalingen zoals in de Woning- of Handelshuurwet.

Een huurwaarborg van één maand blijkt zelden voldoende bij schadegevallen of huurachterstal. Het is zeker niet zo dat de schade bij studentenkamers per definitie goedkoper is dan bij woningen. Integendeel, het risico op slijtage bij bepaalde categorieën huurders als studenten is mogelijks hoger. Twee maanden huurwaarborg is gangbaar. De vastgoedfederaties stellen in de praktijk geen excessen vast. Een wettelijke beperking is niet opportuun, maar een verhuurder moet minstens twee maanden huurwaarborg kunnen vragen. Het bedrag van de borg wordt dan wel gerelateerd aan de huurprijs en de duur van het contract, terwijl wat noodzakelijk is om het pand terug in goede staat te herstellen, eigenlijk de basis moet zijn. De vastgoedfederaties gaan akkoord met een storting op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. Wat de conceptnota voorstelt, is echter stringenter dan de Woninghuurwet. Alternatieve waarborgvormen waaronder OCMW-waarborg, waar steeds meer studenten een beroep op doen, worden uitgesloten. Daarbij komt nog dat een geblokkeerde rekening een administratieve last is. De vastgoedfederaties pleiten voor contractuele vrijheid, of het althans niet beperken tot één mogelijkheid. De regeling kan geïnspireerd worden op de Woninghuurwet die waarborg in cash uitsluit, evenals een rechtstreekse storting op rekening van de verhuurder met intresten die aan de verhuurder toekomen.

Voor de vastgoedfederaties biedt een huurperiode van twaalf maanden de nodige zekerheid aan verhuurder en huurder. Kortlopende contracten kunnen dan nog altijd in onderling akkoord worden afgesloten. Er zijn zelfs typecontracten van onderwijsinstellingen waar studenten tijdens de zomer week per week kunnen bijhuren. Dat is moeilijk toepasbaar op de private huurmarkt. Verplichte kortlopende contracten zullen sowieso de huurprijzen laten stijgen omdat de verhuurder de rendabiliteit op peil wil houden. Het is niet evident voor een verhuurder om in de loop van het academiejaar een nieuwe huurder te vinden.

De verplichte huurhernieuwing voor de verhuurder of een recht op huurhernieuwing voor de huurder perkt de contractuele vrijheid te streng in. Het risico op misbruik neemt toe. Als een bepaalde student overlast veroorzaakt – waar hij

meer toe geneigd is als hij gegarandeerd een paar jaar mag blijven – bestaat de kans dat de goede huurders wegvlugten. De conceptnota legt de bewijslast om hernieuwing te weigeren integraal bij de verhuurder. In de praktijk stellen er zich weinig problemen: een verhuurder wil zijn goede huurders niet kwijtt. Evenmin worden er significante prijsstijgingen vastgesteld. Met enkel een indexering als de huurder blijft, kunnen de vastgoedfederaties leven, tenzij de verhuurder werkzaamheden uitvoert.

Wie een handtekening zet, wordt verondersteld de markt te hebben geëxploreerd en dus geen recht te hebben op een huurprijsherziening bij de rechter als de prijs minstens 20 percent hoger is dan de marktprijs, aldus *Olivier Carrette*. Momenteel is het aanbod groter dan de vraag. Het contract duurt daarenboven twaalf maanden, elke huurprijsherziening lijkt de vastgoedfederaties uit den boze. Ze zijn wel voorstander van een indexering van de huurprijs bij huurhernieuwing. Dat geldt ook volgens de gewone huurwetgeving. Wat daarnaast mogelijk moet zijn, is een aanpassing van de huurvoorwaarden aan een gewijzigde regelgeving, bijvoorbeeld een gemeentelijke studententaks, een taks op tweede verblijven. Opzegging tijdens het lopende contract is volgens de vastgoedfederaties overbodig gezien de korte duur van het contract. Contractanten kunnen uiteraard in onderling overleg de overeenkomst stopzetten.

Dat de woning veilig, gezond en bewoonbaar moet zijn, is evident. Bij de start van de overeenkomst kunnen bijvoorbeeld gemeenten de staat van de kamer checken. Daarnaast zijn uniforme regels nodig om de kwaliteit te verzekeren, onder meer over de grootte van de kamers. Een studentenkamer in Gent moet minimum 12 vierkante meter zijn, met bijkomend 3 vierkante meter als er een douche en toilet zijn. Een studio is nog 3 vierkante meter groter. Voorts zijn er verschillen in de manier waarop een kot dient te worden opgemeten: in Gent tussen de plinten, in Antwerpen de binnenmuren. Badkamers moeten 2,5 meter hoog zijn, maar in een normaal huis of appartement ligt het plafond op 2,2 meter. De reden van die afwijking is onduidelijk. Brandveiligheid is nodig, maar de willekeur van de brandweercommandanten is een probleem. Ze beslissen zelfstandig zonder beroepsmogelijkheid van de verhuurder. Indien een conformiteitsattest nodig is, moet het overal hetzelfde zijn, hoewel de vastgoedfederaties niet overtuigd zijn van het nut ervan. Hoe zal het trouwens gecontroleerd worden, en wie zal de kosten ervan betalen?

De vastgoedfederaties zijn voorstander van een duidelijke omschrijving van de kosten, met de keuze tussen aparte tellers en een forfaitair bedrag. De Vlaamse Milieumaatschappij verplicht de grote ontwikkelaars met gebouwen van meer dan honderd kamers om aparte watertellers te installeren. Dat kost veel geld, wat wordt doorgerekend in de huurgelden. Bij een forfaitaire aanrekening vallen die kosten weg. Wat de bemiddelingskosten en de onroerende voorheffing betreft, stelt zich geen probleem. De onroerende voorheffing is en blijft ten laste van de verhuurder.

Een energieprestatiecertificaat per kamer is nonsens. De student draait immers ook op voor het verbruik van de gemeenschappelijke voorzieningen. Met de software voor een energieprestatiecertificaat kan enkel het energieverbruik per appartement of huis berekend worden, niet per kamer. Ook minister Homans stelt het nut hiervan in twijfel. De vastgoedfederaties zijn er evenmin van overtuigd dat er een aparte regelgeving voor onderverhuring nodig is. De gewone Woninghuurwet volstaat. Als er nieuwe regels komen, mogen ze niet met terugwerkende kracht werken, en moeten overgangsmaatregelen worden voorzien. Na één jaar worden de regels dan best geëvalueerd en zo nodig bijgestuurd.

Hendrik-Jan Ombelets merkt op dat de vastgoedsector het over de grote lijnen roerend eens is. Een te strikte regelgeving zoals in de Woninghuurwet gaat in tegen de vrijheid van kotbaas en student. Voor de huurwaarborg moeten zowel student als kotbaas voldoende garanties hebben. Het vrijgeven van de huurwaarborg kan bij betwisting beter geregeld worden door arbitrage dan door een gerechtelijke procedure. De vastgoedfederaties willen graag dat de student die zijn laatste maanden huur niet betaalt, op een of andere manier bestraft wordt. Indien een buitenlandse student geen bankrekening heeft, moeten er speciale voorzieningen getroffen worden, bijvoorbeeld (voorlopige) storting op de derdenrekening van een vastgoedmakelaar. De huurvernieuwing mag niet te strikt geregeld zijn, het is een regeling tussen huurder en verhuurder. Een decretale regeling ervan is niet nodig.

Een vrederechter hoeft zich niet te buigen over een herziening van de huurprijs. Het contract geldt voor amper twaalf maanden en alle bepalingen moeten gewoon worden nageleefd. Dat geldt trouwens ook voor gewone huurcontracten van korte termijn. Bij het aanrekenen van bemiddelingskosten is het relevant om te bepalen wie er voordeel van heeft. Zo is een correcte plaatsbeschrijving in het voordeel van de verhuurder én van de student-huurder, waardoor ze beiden de kosten ervan dienen te dragen. In de conceptnota staat dat de plaatsbeschrijving dient te gebeuren door een architect of een landmeter. Vastgoedmakelaars, syndici en rentmeesters kunnen dat echter net zo goed.

De conceptnota lijkt te zijn geschreven vanuit het oogpunt van de studentenbelangen, eerder een vakbondsdocument. Nochtans is huren gewoon een overeenkomst tussen twee partijen.

3. Uiteenzetting door Thierry De Wever, directeur van Quares

Thierry De Wever deelt mee dat Quares een vastgoeddienstenbedrijf is met een zeventigtal werknemers. De grootste activiteit is het beheer van gebouwen voor eigenaars en huurders. Daarnaast zijn er enkele vastgoedinitiatieven zoals het studentenhuusvestingfonds. Quares Student Housing, gestart in 2013, beheert ongeveer 430 kamers in Brussel en Luik en wil zijn activiteiten uitbreiden naar Vlaanderen. Het fonds heeft een langetermijnvisie, is momenteel kamers aan het bijbouwen en wil de gebouwen in eigen beheer houden. Studenten worden aanzien als klanten. De focus ligt op kwaliteit en betaalbaarheid en op de relatie met steden en onderwijsinstellingen.

Quares volgt de studentenhuusvestingsmarkt door bij te houden hoeveel studenten er ingeschreven zijn en hoeveel van hen uit het buitenland afkomstig zijn. De markt in Gent, Antwerpen en Leuven is momenteel in evenwicht en vertoont zelfs een licht overaanbod qua studentenkamers. Quares heeft in de afgelopen drie jaar zijn huurprijzen niet verhoogd en dat is het gevolg van dat evenwicht. In Brussel zijn er wel studentenkamers tekort, zo'n vijftien- tot achttienduizend. Naast studenten zijn daar ook heel wat andere inwoners op zoek naar betaalbare en comfortabele huusvesting. In België is er nog heel wat ruimte voor schaalvergroting en professionalisering. In het buitenland zijn er vastgoedbedrijven die duizenden kamers beheren. Het voordeel daarvan is een professioneel beheer dat de normen, vooral op vlak van brandveiligheid, tot in de puntjes zal respecteren.

Omdat het over verhuur van een woonruimte middels een huurcontract gaat, sluit studentenhuusvesting aan bij de klassieke residentiële verhuur. Naar type wooneenheden met kleinere, gemeubelde eenheden, het collectieve karakter van studentenhuusvesting met gemeenschappelijke voorzieningen zoals keuken en leefruimtes en bepaalde services als internet, sluit studentenhuusvesting dan weer meer aan bij de woonzorgcentra, de serviceflats en de hotelsector. Goede

en betaalbare studentenhuysvesting vergt een goede driehoeksrelatie tussen eigenaar, beheerder en huurder. In veel gevallen is de eigenaar ook de beheerder. Van de eigenaar/kotbaas/beheerder wordt meer verwacht dan van de klassieke eigenaars- en verhuurderverplichtingen in de residentiële verhuur: het aanbieden van gebruiksclare nutsvoorzieningen als water, elektriciteit, verwarming, internet en het beheer van de collectieve ruimtes, schoonmaken, van uitrusting voorzien, onderhouden enzovoort, evenals het technische en het aanzienlijke administratief beheer. Tot slot vergt het een juiste ingesteldheid tegenover de individuele student en de studenten-huurders als groep. Quares vindt het belangrijk dat er goede afspraken gemaakt worden over samenleven, zoals rust tijdens blok en examens, en dat er een goede sfeer heerst. Mond-aan-mondreclame is in deze sector belangrijk.

Studentenhuysvester is een vak apart, nochtans kan iedereen het doen. Quares is pleitbezorger van professionalisering en schaalvergroting, wat een garantie biedt op correcte en betaalbare huysvesting. Een charter of vergunning voor operatoren kan veel vragen oplossen. Zo zijn steden bezorgd dat stedenbouwkundig vergunde studentenhuizen afglijden naar een andere bestemming. Elke stad of zelfs onderwijsinstelling heeft eigen modelcontracten, samenhangend met de karakteristieken van de lokale markt. Zo zit in Leuven ongeveer 70 percent van de studenten op kot, in Antwerpen maar 18 percent. De operator kan dan een erkende schakel worden tussen het hoger onderwijs, de vastgoedeigenaars, de steden en de huurders.

Quares ziet geen behoefte aan een aparte huurwetgeving voor studentenhuysvesting. Andere sturende elementen kunnen de markt van studentenhuysvesting gezond en kwaliteitsvol houden, zoals een normerend kader voor studentenhuysvesters en exploitanten, meer geharmoniseerde stedenbouwkundige voorschriften en wooncodes, ook brandveiligheidsnormen, of een aparte categorie of affectatie van studentenkamers in de stedenbouwkundige wetgeving en de Vlaamse Wooncode. De categorie woningen moet ook aansluiten op de woonvoorkeuren van de studenten zelf: semi-zelfstandig wonen, in een collectieve wooneenheid, met een private kamer van ongeveer 15 vierkante meter, met een goed comfort, al dan niet met eigen sanitair of keuken. De minimumoppervlakte voor een studio is een aanzienlijke 18 vierkante meter, wat de huurprijs opdrijft.

Voor haar beheer richt Quares zich naar de wettelijke voorschriften en de richtinggevende normeringen van de huysvestingsdiensten van de hogeronderwijsinstellingen. Quares streeft naar een goede relatie met de huysvestingsdiensten en neemt doorgaans hun standaardhuurcontracten over. In Brussel is dit het standaardhuurcontract van Br(ik vzw, de servicedesk voor studenten in Brussel. Dit contract is het resultaat van jaar na jaar streven naar het in balans brengen van de belangen van kotbaas en student. De kamers van Quares worden geïnspecteerd door Br(ik en deels door hen verhuurd.

Modelcontracten ontmoedigen domicilie op het kotadres. Al zijn er categorieën studenten die dat nodig hebben zoals buitenlandse studenten, studenten met leefloon, ouderloze studenten. Dat heeft juridische maar ook praktische consequenties. Als ze zich niet uitschrijven op dat adres, kan dat leiden tot een blijvende stroom van aanslagbiljetten. De uitbater heeft geen controle over domiciliëringen in zijn pand. Soms verneemt hij het van de wijkagent. Studentenhuizen zijn dan ook erg vatbaar voor domiciliëfraude. Een deel van de oplossing kan zijn dat de stad de legitimiteit van de domiciliëvraag toetst bij de erkende exploitant.

De huurwaarborg is een indekking tegen risico op schade en wanbetaling. Eén maand huur is onvoldoende, twee maanden blijft aangewezen. Eén maand is

trouwens een stimulans voor het onbetaald laten van de laatste huurschijf. Dat de kotbaas slechts een maand garantie heeft, stimuleert hem evenmin om te verhuren aan buitenlandse studenten. De huurwaarborg kan variëren in functie van duurtijd van het huurcontract. Quares werkt ook met flexibele contracten gezien de grote populatie buitenlandse klanten. Een driemaandencontract vergt niet noodzakelijk een tweemaandenhuurwaarborg. Een geblokkeerde rekening is administratief zwaar en stelt soms praktische problemen. En de essentie is dat bij problemen de waarborg evenmin wordt vrijgegeven.

De markt is geëvolueerd naar twaalfmaandencontracten. Dat is een goed evenwicht, als de huurperiode korter wordt, zal de prijs allicht verhogen. Studenten kunnen het hele jaar door beschikken over hun kamer, wat ze ook zelf willen. Voor semesterstudenten hanteert Quares kortlopende contracten. Het decretaal verplichten van shortstaycontracten zal niet noodzakelijk stimuleren om meer onderdak te bieden aan buitenlandse studenten. Enige vrijheid moet kunnen blijven.

De voorgestelde stilzwijgende vernieuwing van contracten is weinig werkbaar. Eventueel kan de bestaande goede praktijk verankerd worden in een kwaliteitscharter. Quares nodigt de huurder in april of mei uit om het contract te verlengen en heeft tot uiterlijk 1 juli om te bevestigen. Een verhuurder moet het recht hebben het contract niet te vernieuwen bij wanbetaling, onbetaalde schade en aanhoudende overtredingen van de huishoudelijke regels. De exploitant heeft belang bij het behoud van goede klanten en beperkt zo het aantal kamerwissels.

Hoeveel kamers er in de verschillende steden zijn, evenals de huurprijzen die ervoor gevraagd worden, wordt niet bijgehouden. Het is dus onmogelijk een objectieve marktconforme huurprijs te bepalen en vervolgens te relateren aan een specifieke kamer of studio. Zoals bij elk vastgoed bepalen de locatie, de oppervlakte, het comfort en de wet van vraag en aanbod, de huurprijs. Bij hernieuwing indexeert Quares de huurprijs zelden omdat het liever met ronde bedragen werkt. De sterke prijsbepaler is het aanbod, en momenteel is de markt in evenwicht. Een meer professionele markt, met labeling en vergunde exploitatie, betere normering, zal leiden tot een beter aanbod. Grotere en dus duurdere studio's liggen niet goed in de markt. Ze zijn minder geschikt voor studenten.

Een contract van bepaalde duur kan niet opgezegd worden en de volledige huursom kan in één keer gevraagd worden, wat niet gangbaar is. Quares kan zich vinden in een verbrekingsvergoeding van drie maanden – afhankelijk van wanneer precies na de start van het contract – wat teruggebracht kan worden tot één maand huur voor administratieve kost mits de student een andere student-huurder vindt voor de resterende looptijd. 90 percent van het sowieso beperkte aantal verbrekingen kan op die manier opgelost worden. Als het stopzetten van de studies een legitieme verbrekingsreden is, rijst de vraag wie het zal attesteren. En hoe zit het dan met de individuele verantwoordelijkheid van de student? Hij pleit voor de responsabilisering van de student-huurder. Een te lichte regeling zal nefast zijn voor de sector want dan ontstaat er een check-in-check-outcultuur. De meerderheid van de studenten kan zich in die praktijk goed vinden.

De controle op de kwaliteit blijft de verantwoordelijkheid van de overheid. Als de kost ervan bij de exploitant komt te liggen, zal dat verdisconteerd worden in huurprijs. Een vergunningsplicht van de exploitatie en labeling kunnen dat oplossen. Aparte meters per studentenkamer zijn er soms in nieuwbouw, maar het is onbegonnen werk in bestaande gebouwen. Daarom moeten de twee systemen blijven bestaan: individuele afrekening van het verbruik of forfaitair. Quares werkt doorgaans met een forfait, maar kan zich ermee akkoord verklaren

dat enkel reële verbruikskosten doorgerekend worden. De kost moet maandelijks aangerekend worden en niet in één keer, bijvoorbeeld bij het begin van het contract.

Een energieprestatiecertificaat per kamer is ideaal, maar niet realistisch. Inzicht geven in historisch verbruik voor wooneenheid is aan te moedigen, maar het belang ervan is te nuanceren. Het verbruik is inderdaad sterker afhankelijk van de individuele bewoner dan van de kamer zelf. Ook dat kan onderdeel uitmaken van een vergunning of kwaliteitscharter. Onderverhuuring gebeurt zelden. Het kan op voorwaarde dat de nieuwe huurder een student is en dus een inschrijvingsbewijs kan voorleggen, en met expliciete toestemming van de verhuurder. De hoofdhuurder blijft dan aansprakelijk. Het wordt meestal gedaan door Belgische studenten die op Erasmus gaan en nadien dezelfde kamer willen betrekken. In andere gevallen is het aangewezen om het contract te verbreken en een nieuwe huurder te zoeken.

Kortom, Quares vindt een decretale regeling voor de huur van studentenkamers niet nodig, maar pleit voor een aparte affectatie voor studentenkamers in stedenbouwkundige voorschriften en een betere afstemming op de woonvoorkeuren van de studenten. De markt van de studentenhuisvesting is over het algemeen in evenwicht. In uitzonderlijke gevallen en voor specifieke locaties kan de huurprijs eventueel zelfs worden verlaagd. Quares pleit voor een toenemende professionalisering, waarbij de student als klant gezien wordt. Het streeft naar een goede band met de hogeronderwijsinstellingen. Een charter of vergunning voor studentenhuisvesters lijkt geen slechte zaak.

4. Uiteenzetting door Joris Deleenheer, Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

Joris Deleenheer ziet de conceptnota als een goede basis voor debat. Woonkwaliteit en huurwetgeving staan centraal in de conceptnota. De contractuele verhoudingen en afspraken tussen student en verhuurder zijn privaatrechtelijke en geen gemeentelijke materie. De Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten zal daar dus geen grote uitspraken over doen. Naast Leuven, Gent en Antwerpen zijn er andere steden en gemeenten met studentenhuisvesting, zoals Aalst, Diepenbeek, Kortrijk, Geel, Oostende. Regels moeten ook daar gelden.

De vereniging wil enkel nieuwe regelgeving als dat ook echt nodig is. Zo die er komt, moet ze afgestemd zijn op de bestaande regels, ook in andere domeinen, de huurwetgeving, de regels voor woonkwaliteitsbewaking, de ruimtelijke ordening, de inschrijving in de bevolkingsregisters. Daarnaast moet er een voldoende lange overgangsperiode zijn. De regels moeten uniform zijn waar mogelijk, bijvoorbeeld de verplichte optische rookmelder, de waarborgregeling. De situatie verschilt grondig naargelang de gemeente of stad, ook maatwerk moet dus mogelijk zijn. De student heeft trouwens enkel contact met het lokale bestuur. Sommige Vlaamse kamernormen hebben de steden al voor serieuze problemen geplaatst. Heel wat studentensteden hebben ondertussen goede praktijken, en het is zinvol die te behouden. De regelgeving moet ook niet complexer worden gemaakt.

De burgemeester staat als hoofd van de bestuurlijke politie in voor de openbare orde, voor veiligheid, voor gezondheid. Daarom is het belangrijk dat de gemeente weet waar studenten verblijven, zodat zij accuraat kan ingrijpen bij bijvoorbeeld brand of een gaslek. Daarom is het nodig contracten te registreren. Uiteraard moet de privacy van huurder en verhuurder gerespecteerd worden. De Vlaamse overheid zou een registratiesysteem kunnen opzetten of steunen.

Steden en gemeenten vinden woonkwaliteit en veiligheid heel belangrijk. Het is goed dat de conceptnota daar aandacht voor heeft. Volgens de Vlaamse Wooncode zijn de gemeenten de regisseurs van het lokale woonbeleid. Het beleid over woonkwaliteit is daar een onderdeel van. Een recent onderzoek van het Steunpunt Wonen over lokaal woonbeleid toont aan dat gemeenten die rol serieus nemen. De vele controles van studentenkamers in de steden zijn daar een bewijs van. Om die regierol te kunnen spelen, heeft het lokale bestuur autonomie nodig. Dat strookt met de recente evoluties in de regelgeving. De Vlaamse Wooncode stelt dat de gemeenteraad een conformiteitsattest kan verplichten, dat er strengere kwaliteitsnormen kunnen worden opgelegd voor kamers. De gemeente kan ook een voorafgaande vergunning opleggen voor het verhuren. Sinds 2014 kunnen gemeenten ook 'ontvoegd' worden op het vlak van woningkwaliteit. Het zou jammer zijn dat nieuwe regelgeving hier tegenin zou gaan door bijvoorbeeld een conformiteitsattest te verplichten. Een conformiteitsattest mag dan wel de kwaliteit van de kamer attesteren, maar het geeft soms de illusie dat dan alles in orde is. Soms is de kamer conform, maar absoluut niet veilig. Verplichten is dus niet goed, daarenboven moeten de normen dan ook nog gehandhaafd worden.

De Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten stelt voor om de normen en de toepassing ervan te evalueren vanuit het oogpunt veiligheid. Soms zijn veilige kamers niet conform, louter en alleen omdat ze een beetje te klein zijn. Die evaluatie gebeurt dan best samen met de steden. De hoorzittingen in de commissie zijn een eerste aanzet. Voorts is er het recent opgestarte Vlaamse Overlegplatform Studentenhuisvesting. Naast Gent, Antwerpen en Leuven moeten ook de andere gemeenten met studentenhuisvesting inspraak hebben.

5. Uiteenzetting door Dorien Van Cauwenberge, agentschap Wonen-Vlaanderen

Dorien Van Cauwenberge kan vanuit het agentschap Wonen-Vlaanderen geen uitspraken doen over beleidskeuzes. Wat het huurrecht betreft, heeft het agentschap een uitgesproken voorkeur voor een consistent en evenwichtig kader voor private huur, en enkel waar nuttig een afwijkend regime voor studentenkamers. Sinds 1997 voert Vlaanderen een beleid voor woonkwaliteit. De kwaliteitsnormen zijn decretaal vastgesteld. De controle en handhaving gebeuren in wisselwerking tussen de gemeente en het gewest en de mogelijkheden voor lokale autonomie werden de laatste vijf jaar sterk uitgebouwd. Het recente Vlaams Overlegplatform Studentenhuisvesting, opgestart door minister Homans, kan zorgen voor de vaak gevraagde afstemming tussen de studentensteden.

De Woninghuurwet geldt enkel voor hoofdverblijfplaatsen: de verhuurder moet stilzwijgend of expliciet instemmen met het gebruik als hoofdverblijfplaats. Doorgaans is de wet daarom niet van toepassing op studentenhuisvesting, waarvoor dan teruggevallen wordt op het gemeen recht. Sinds de zomer van 2014 is de private huur een gewestbevoegdheid. In het najaar 2014 en in 2015 werd een grote evaluatie uitgevoerd samen met alle stakeholders. De resultaten zijn ondertussen bekend en de minister heeft in haar beleidsbrief aangekondigd in het voorjaar 2016 werk te maken van een conceptnota waarin ze een plan van aanpak voor de private huur zal opstellen. Meer concreet gaat het erom de Woninghuurwet in te kantelen in de Vlaamse regelgeving.

Net als de meeste sprekers pleit ook het agentschap voor een breed kader voor huurrecht, geen aparte regeling voor studentenhuisvesting, maar zo nodig, afwijkende bepalingen voor studentenhuisvesting. Zo zijn de regels over de duur van de huurovereenkomst niet zomaar toepasbaar op studentenhuisvesting. In de Woninghuurwet staat immers dat kortlopende contracten slechts één keer mogen worden verlengd en dat vroegtijdige opzegging niet mogelijk is. Ook een

eventueel beleid voor onderverhuring kan in een afwijkend regime geregeld worden. Ook dat de bewoner er geen hoofdverblijfplaats heeft, is een afwijking op de Huurwet.

Het agentschap dringt erop aan de woningkwaliteit uitsluitend te regelen in de Vlaamse Wooncode en het bijhorend uitvoeringsbesluit. Het woningkwaliteitskader bestaat sinds 1997, toen was er naast de Vlaamse Wooncode een apart regime: een apart kwaliteitskader met specifieke normen voor kamers en studentenkamers. In 2013 is dat apart regime geïntegreerd in de Vlaamse Wooncode. Het is sindsdien een consistent geheel van normen, met controlewijze en handavingsinstrumenten. Om rekening te houden met evoluties in de markt en nieuwe woonvormen wordt de regelgeving geregeld geactualiseerd. Kortom, de woningkwaliteit wordt liefst niet geregeld in de huurwetgeving, noch in een apart kader voor studentenhuysvesting.

De gevolgen van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring op de huurovereenkomst zijn momenteel onduidelijk, onder meer omdat woninghuur federaal was en woningkwaliteit gewestelijk. Gebreken aan woningkwaliteit raken de openbare orde, met als gevolg dat een vrederechter in principe verplicht is het contract absoluut nietig te verklaren, waardoor het momenteel niet evident is om een huurprijzvermindering of ontbinding op te leggen.

De decreetgever stelde in 1997 minimumnormen voor woningkwaliteit op, in titel III van de Vlaamse Wooncode. Daarnaast was er een apart kader voor kamers, het zogenaamde Kamerdecreet, dat in 2013 geïntegreerd werd in de Vlaamse Wooncode. Woningkwaliteit is een factor van openbare orde omdat het een grondrecht is, ingeschreven in artikel 23 van de Grondwet. Het verhuren van een woning die niet voldoet aan de normen is dan ook strafbaar en toleranties of interpretatievrijheid voor de woningcontroleurs zijn dus niet wenselijk. De kwaliteitsnormen moeten minimaal zijn, uniform en duidelijk om de rechtszekerheid te verzekeren, en evolueren met de hedendaagse vereisten. Het is een moeilijk evenwicht om garanties te geven op menswaardig wonen zonder de markt al te sterk te verstoren. Het agentschap plant dan ook een grondige evaluatie van de kwaliteitsnormen en van het instrument om de normen te toetsen via het technische verslag. Het is ook de bedoeling om de toepasbaarheid van de normen te toetsen aan nieuwe woonvormen, zoals studentenstudio's of cohousing.

Voor de woningkwaliteit zijn er enkel absolute minimumnormen. Ze gaan niet alleen over veiligheid of gezondheid, maar ook over basiscomfort, zoals de mogelijkheid de leefruimte te verwarmen. De pijlers zijn: veilig kunnen verwarmen, veilig en voldoende kunnen verluchten, voldoende natuurlijk licht kunnen binnenlaten, veilig de elektriciteit kunnen gebruiken zonder risico op brand of elektrocutie. Voorts is er de energieprestatieverplichting, die momenteel beperkt is tot een minimale dakisolatienorm van drie of vier centimeter. Tot slot is er de oppervlaktenorm: voor kamers 12 vierkante meter, uitzondering voor kamers die al bestonden voor 1997, voor zelfstandige woningen die als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt, 18 vierkante meter. De evaluatie zal nagaan of er voor andere woonvormen zoals studentenstudio's afwijkingen kunnen worden toegestaan. Uiteraard zal het standstillbeginsel gelden waardoor het bestaande beschermingsniveau niet zonder meer kan worden aangetast.

De woningkwaliteitsnormen moeten, omdat ze aan de openbare orde raken, op decretaal niveau worden vastgelegd. Voor de handhaving hebben de gemeenten wel een ruime autonomie. De burgemeester is de regisseur van de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Hij ontvangt de klachten, organiseert de hoorplicht, neemt een besluit en kan een verklaring opheffen door een conformiteitsattest af te leveren. De decentrale diensten van

het gewest treden ambtshalve op, onder meer in het kader van een strafrechtelijke procedure. Ze voeren zelf conformiteitsonderzoeken uit in elke woning waarvoor een huursubsidie betaald wordt. Het gewest heeft daarnaast een formele adviserende rol voor gemeenten die niet ontvoegd zijn. De burgemeester van die gemeenten mag geen besluit nemen zonder advies van Wonen Vlaanderen. Dat is zo om de uniformiteit in de toepassing van het kwaliteitskader te garanderen. De strafrechtelijke procedure, die volledig los staat van de administratieve procedure, ligt volledig bij het gewest. De Vlaamse Wooninspectie voert die autonoom uit, maar er zijn vaak gecoördineerde acties met politie en andere inspectiediensten.

In de administratieve handavingsprocedure is er veel ruimte voor een gemeentelijke invulling. Dat is nodig omdat elke lokale context anders is. Als een gemeente over voldoende geschoolde woningcontroleurs beschikt en jarenlang een gedegen woningkwaliteitsbeleid voert, kan zij vrijgesteld worden van de adviesverplichting van Wonen Vlaanderen. Dat is al zo voor Antwerpen, Middelkerke, Blankenberge en Sint-Niklaas. Met Leuven, Gent en Aalst zijn er gesprekken aan de gang. De gemeente kan zelf een conformiteitsattest verplichten, ze moet daar dan controlecapaciteit voor hebben. Ze kan ook de geldigheidsduur van het attest beperken. Een gemeente kan in een eigen kamerreglement strenger zijn dan de Vlaamse normen. Gemeenten zien allicht zelf wel in dat ze daar beter eens over overleggen ten behoeve van de uniformiteit.

Meer dan een verplicht conformiteitsattest vraagt Wonen Vlaanderen een uniform conformiteitsonderzoek. De gemeenten kunnen de resultaten daarvan inbedden in een eigen geïntegreerde gemeentelijke aanpak. Zo verstrekt de stad Antwerpen enkel een groen label als de woning voldoet aan de kwaliteitseisen van het gewest, maar ook aan de eigen vereisten van brandpreventie en aan alle vergunningsplichten.

Om de regels in de studentensteden meer op elkaar af te stemmen heeft het agentschap met de drie grote studentensteden eind vorig jaar op initiatief van minister Homans het Vlaams Overlegplatform Studentenhuisvesting opgericht. Ook Diepenbeek, Hasselt, Kortrijk en Brugge zijn uitgenodigd, alsook de koepelorganisaties VVS, VLIR, VLHORA, VVSG. De startvergadering was op 27 oktober 2015. De conceptnota is toen toelicht door Katrien Schryvers en uitgebreid besproken. De doelstelling van het overlegplatform is het beleid onder meer op vlak van brandpreventie op elkaar af te stemmen en ervaringen en goede praktijken uit te wisselen. Daarom komen op de komende vergaderingen in februari en juni 2016 de steden Antwerpen, Leuven en Gent hun werking toelichten. Tijdens de eerste vergadering wordt, met de Antwerpse werking als inspiratie, vooral gedebatteerd over een geïntegreerde aanpak van kwaliteit. Daarna wordt Gent bestudeerd dat een gerichte en geïntegreerde aanpak heeft voor kwantiteit, met een spreidingsbeleid voor studentenhuisvesting.

Samengevat is het agentschap tegen een aparte regelgeving voor studentenhuisvesting, en voor een inbedding in het bredere kader van de private huur, met waar nodig een afwijkend regime voor studentenhuisvesting. De woningkwaliteit wordt best uitsluitend geregeld in de Vlaamse Wooncode, maar met specifieke normen voor studentenhuisvesting, die geregeld geactualiseerd worden. Voorts moet nog een en ander verduidelijkt worden, onder meer de gevolgen op het huurcontract van een besluit tot onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring. Het agentschap is tegen toleranties of interpretatievrijheid van de minimumnormen. De gemeenten moeten wel zoveel mogelijk ruimte krijgen om de administratieve handhaving in te vullen. Het beleid studentenhuisvesting wordt best afgestemd tussen de studentensteden, wat de administratie betracht via het Vlaams Overlegplatform Studentenhuisvesting.

6. Vragen van de commissieleden en antwoorden van de sprekers

Katrien Schryvers benadrukt dat de conceptnota niet is ingegeven door welke belangengroep dan ook. Het is haar bedoeling enkele problemen bloot te leggen en oplossingen voor te stellen. Een goed evenwicht tussen rechten en plichten van huurder en verhuurder staat daarbij voorop. Zonder dat evenwicht wordt het systeem ondergraven. Sommigen lezen in de conceptnota ten onrechte bepaalde verplichtingen. Hoewel het idee van een energieprestatiecertificaat per kamer geopperd wordt, wordt het om praktische bezwaren verlaten in het voordeel van inzage in het verbruik van de voorbije jaren. Uiteraard hangt het verbruik af van de staat en de aard van de woning en van het gedrag van de student zelf. De student is verantwoordelijk voor zijn omgang met energie. Met een forfait wordt hij helaas niet met de gevolgen van zijn gedrag geconfronteerd. Er is een immens verschil tussen niets doen, een aparte decretale regeling voor studentenkamers, of specifieke bepalingen in het algemene huurrecht. In tegenstelling tot wat sommigen beweren, zijn er wel degelijk problemen, onder meer met de waarborgregeling en met de onderverhuring, hoewel niet bij het gros van de verhuurders. Het is dan ook vreemd dat goede verhuurders een probleem zouden hebben met een decretale regeling.

Heel wat sprekers hebben oplossingen gesuggereerd, bijvoorbeeld dat er een maximum gesteld wordt aan de huurwaarborg, mogelijk gekoppeld aan de duur van de overeenkomst. Ook de indexatie bij verlenging, de onderverhuring, de duidelijke omschrijving van de kosten en de bemiddelingskosten kwamen aan bod. De standpunten verschillen dan wel, maar liggen niet echt ver uit elkaar. Iedereen deelt het doel: voldoende, betaalbare, veilige en kwaliteitsvolle huisvesting met een contractregeling die verhuurders zowel als huurders zekerheid biedt. Op het vlak van de kwaliteitseisen, en dan zeker de brandveiligheidsnormen, rest er nog heel wat werk voor de federale en Vlaamse overheid, maar ook voor de steden en gemeenten. Door te praten en van elkaar te leren, zoals in het Vlaams Overlegplatform Studentenhuisvesting, kunnen er ook heel wat stappen gezet worden. Steden moeten sowieso weten wie er op hun grondgebied verblijft: wie er woont, wie heeft er een tweede verblijf, wie woont er als student.

Björn Anseeuw beseft dat een en ander voor verbetering vatbaar is. De vraag is of dat nieuwe regelgeving vergt. Het is goed dat het werk aangevat is met het Vlaams Overlegplatform Studentenhuisvesting. Het parlement kan de afspraken daar volgen en toetsen aan wat wenselijk en haalbaar is. Aan Katelijne D'Hauwers vraagt hij meer informatie over de mogelijkheid van voortijdige opzeg die zij haalbaar acht. Hoe ziet Thierry De Wever de vergunningsplicht voor operatoren van studentenhuisvesting? Wat gebeurt er dan met de kotbaas die maar één of twee panden heeft of zelfs enkele kamers in zijn eigen woning verhuurt?

Katelijne D'Hauwers legt uit dat modelcontracten van de Verenigde Eigenaars voor alle soorten verhuringen – dus studentenhuisvesting, maar ook gewone woninghuur – een opzegmogelijkheid inhouden voor de huurder. Een huurder die weg wil, valt niet te stoppen. Zo hij een nieuwe huurder vindt, die de verhuurder aanvaardt, kan het contract overgedragen worden of kan er een nieuw contract afgesloten worden. Bij overdracht blijft de oorspronkelijke contractant verantwoordelijk voor de betaling van de huur. Bij een nieuw contract geldt dat niet. Een tweede mogelijkheid is opzeggen na een opzegtermijn of een verbrekingsvergoeding. Kortom, opzeggen moet altijd mogelijk zijn. In bijzondere omstandigheden kan een aparte regeling gelden.

Thierry De Wever legt uit dat drie maanden opzegvergoeding niet in alle gevallen geldt. Als het een contract is dat na een dag opgezegd wordt, is dat niet billijk.

Quares is trouwens voor flexibele onderverhuring. Het is in zijn belang om de kamers constant verhuurd te hebben. Bij overlijden vervalt elke schadevergoeding.

De vergunningsplicht of een minder administratief belastend label voor operatoren past in een streven naar professionalisering en schaalvergroting en beloont de goede praktijken, met modelcontracten, het stipte respect voor brandveiligheidsnormen en de comforteisen. Dat is ook in het belang van de student. Steden die een verhuurvergunning opleggen aan bepaalde kamers, kunnen dat misschien koppelen aan dat label. Eigenlijk is het de bedoeling om onder de kotbazen het kaf van het koren te scheiden.

Katelijne D'Hauwers wijst op de kosten van de professionalisering, omdat er een tussenpersoon komt tussen huurder en eigenaar. Er zijn voldoende mechanismen om de kwaliteit te garanderen. De meeste van de twaalfduizend eigenaars in Vlaanderen die haar organisatie vertegenwoordigt, doen alles zelf. Ze hebben persoonlijk contact met de huurders. Eigenlijk kost hun beheer niets.

De vastgoedfederaties zijn geen vragende partij voor een extra vergunning, aldus *Olivier Carrette*. Een label acht hij wel bespreekbaar. Dan blijft de vraag wie de controle uitvoert en betaalt. Zonder handhaving blijven de regels dode letter.

Peggy Verzele is niet tegen grote gebouwen met studentenkamers. In studentensteden komt het er echter op aan een gezonde mix te behouden tussen grote complexen en kleinere kamerwoningen. Niet alle studenten willen in grote complexen wonen. In complexen met meer dan honderdvijftig kamers wordt trouwens op een heel andere manier samengeleefd. Het optrekken van nieuwe studentencomplexen geeft trouwens ook een stimulans aan de kleinere kamerwoningen om hun studentenkamers te renoveren en aan te passen aan de moderne behoeften van een student.

Lorin PARYS,
voorzitter

Piet DE BRUYN
Michèle HOSTEKINT,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

BVS	Beroepsvereniging van de Vastgoedsector
CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
VLHORA	Vlaamse Hogescholenraad
VLIR	Vlaamse Interuniversitaire Raad
VVF	Vlaamse Vastgoed Federatie vzw
VVS	Vlaamse Vereniging van Studenten
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
vzw	vereniging zonder winstoogmerk