

Conceptnota voor nieuwe regelgeving voor de huur van studentenkamers

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

Commissie Wonen – 28 mei
2015

Situering

- 75.000 kotstudenten per jaar
- Studentenkamer in een studentenhuus
- Studentenkamer bij particulieren
- Studio of appartement
- Huis of gemeenschapshuis

	2012	2013	2014
Kotstudent	€ 12.301	€ 12.473	€ 23.008
Pendelstudent	€ 8.007	€ 8.150	€ 7.598

Situering

- Gehuurde woning = domicilieadres
→ Woninghuurwet (BW, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2)
- Gehuurde woning = tijdelijke, tweede verblijfplaats
→ Gemeen huurrecht (art. 1706 tot 1762bis BW)
- Nood aan juridisch kader
- Evenwicht tussen student-huurder en verhuurder
- Rechten / plichten

1. Huurwaarborg

- Beschermst verhuurder wanneer huurder zijn verplichtingen niet nakomt.
- Woninghuurwet:
 - Huurwaarborg verplicht
 - Maximale bedrag van de waarborg
 - Wijze waarop huurder de waarborg kan voldoen
 - Regeling m.b.t. bestemming waarborg bij einde huur
 - Regeling m.b.t. bestemming intresten
- Hoewel niet verplicht, is het stellen van een waarborg voor studentenkamers een algemeen verspreid gebruik. Het gemeen huurrecht bevat echter geen bepalingen m.b.t. huurwaarborg.

1. Huurwaarborg

- Bedrag van de huurwaarborg
 - Maximum één maand huur
 - Grote hap uit studentenbudget
 - Schade van kleinere orde dan in gewone woninghuur
- Wijze van borgstelling
 - Geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening op naam van huurder
 - Intresten voor huurder
 - Conflicten sneller opgelost, partijen hebben geen baat bij geld dat geblokkeerd blijft

2. Duur van de huurovereenkomst

- Reguliere overeenkomsten
 - 10, 11 of 12 maanden
- Kortdurende overeenkomsten verankeren in de regelgeving
 - Modulair aan universiteiten en hogescholen
 - Europese programma's

3. Hernieuwing huurovereenkomst

- Huurcontract van bepaalde duur
 - Eindigt op einddatum
 - Niet stilzwijgend verlengbaar
 - opzeg niet nodig
 - huurder niet zeker van vervolg huur
 - nieuw huurcontract met nieuwe voorwaarden voor zelfde kot
- Recht op (4) huurhernieuwingen
 - Recht op huur van zelfde kot tegen zelfde prijs (mits indexering) en voorwaarden zoals vastgelegd in oorspronkelijke overeenkomst
 - Indien ingeschreven aan onderwijsinstelling
 - Verhuurder kan weigeren mits vergoeding van 3 maanden huur
 - Tenzij huurder niet aan huurdersverplichtingen voldoet
 - Tenzij omstandigheden cfr. woninghuurwet

4. Huurprijs

- Correcte huurprijs
 - Mogelijkheid om, via de rechter en binnen 3 maanden na het sluiten van de huurovereenkomst, huurprijsherziening te vragen wanneer de vraagprijs voor de studentenkamer minstens 20% hoger ligt dan de normale huurwaarde, ook voor de reeds vervallen en betaalde huurtermijnen
- Indexering huurprijs
 - Tenzij de normale huurwaarde met minstens 20% is gestegen of gedaald (of met 10% wanneer er werken zijn uitgevoerd)

6. Opzeggingsmogelijkheden

- Huurcontract van bepaalde duur kan niet voortijdig worden beëindigd
- tenzij opzegregeling is voorzien in de overeenkomst en voldaan is aan de daaraan verbonden voorwaarden
- Gemeen huurrecht : opzegregeling niet verplicht
- Decretale regeling voor stopzetting huur bij beëindigen studies
 - bijv. betaling van aantal maanden huur
 - tenzij andere huurder wordt gevonden

6. Kwaliteitsnormen

- Kamer/niet-zelfstandige woning $\neq$ studio/zelfstandige woning
- Conformiteitsattest:
 - indien voldaan is aan vereisten en normen van Vlaamse Wooncode
 - Student-huurder zou moeten kunnen eisen dat de verhuurder de werken die noodzakelijk zijn om het goed in veilige, gezonde en bewoonbare staat te herstellen, binnen een redelijke termijn verricht en op straffe van een huurprijsvermindering opgelegd door de rechter.

6. Kwaliteitsnormen

- Conformiteitsattest:
 - op initiatief van lokale overheid
 - of op verzoek van de eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder
 - van belang voor huurder (mag ernaar vragen) én verhuurder
- Geen conformiteitsattest → mogelijk ongeschikt en/of onbewoonbaar

Stad	2013	2014
Antwerpen	0	25
Gent	446	109
Hasselt	0	57
Leuven	80	84

6. Kwaliteitsnormen

- Conformiteitsattest
 - Geen voorwaarde om te mogen verhuren, tenzij bij verordening van gemeenteraad
 - Verplichting slechts nuttig indien voldoende controle
 - Wie draagt kosten?
 - student-huurder
 - verhuurder
 - (lokale) overheid
 - verzekering

6. Kwaliteitsnormen

- Brandveiligheid
 - Stroomlijnen van verschillende gemeentelijke brandveiligheidsvereisten
 - Rookmelder verplicht (decreet 2014)
 - Brandweer heeft beperkte middelen om brandveiligheid studentenkamers te controleren en te handhaven

7. Aanrekening van kosten

- Duidelijkheid vooraf over
 - aard van de kosten
 - berekening van de kosten
- Bemiddelingskosten
 - Kosten verbonden aan bemiddeling door derde voor de verhuring van het onroerend goed mogen niet ten laste worden gelegd van de huurder, tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht (cfr. Woninghuurwet)

8. Huurlasten

- Verbruikskosten
 - Energieprestatiecertificaat (EPC) voor het gebouw of per kamer
 - Voorafgaandelijke inzage in energieafrekeningen van het gebouw of de kamer van voorbije drie jaar
- Kosten plaatsbeschrijving
 - Schriftelijke vaststelling van de feitelijke situatie van de woning bij aanvang van de huur
 - Verplicht, voor gezamenlijke rekening
 - Als de woning aan het einde van de huur schade vertoont die niet in de beschrijving staat vermeld, moet de huurder die herstellen

8, Huurlasten

- Onroerende voorheffing
 - Gewestelijke, jaarlijkse belasting op onroerende goederen
 - Als het gehuurde goed de hoofdverblijfplaats is van de huurder, mag verhuurder onroerende voorheffing niet doorrekenen aan huurder
 - Zelfde regeling invoeren voor studentenkamers

9, Onderverhuring

- Doorgaans verbod tot onderverhuring in huurcontract
- Flexibiliteit aangewezen o.w.v. toenemende programma's en mogelijkheden van studeren in het buitenland

Besluit

- 6^e staatshervorming → Vlaamse bevoegdheid → opportuniteit
- Thans weinig bepalingen voor specifieke materie van studentenhuur → verschillende invullingen → wankel evenwicht tussen huurder en verhuurder
- Nood aan (juridische) zekerheden en veiligheidsmechanismen
- Kunnen beschikken over een veilige, kwaliteitsvolle en betaalbare studentenkamers is van groot belang binnen het globale gegeven van (hogere) studies