



Vlaams
Parlement

ingediend op **268** (2014-2015) – Nr. 4
17 april 2019 (2018-2019)

Verslag

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, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Freya Saeys, Martine Taelman;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

- 268** (2014-2015) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving
– Nr. 2 en 3: Verslag van de hoorzittingen

INHOUD

1. Toelichting door Katrien Schryvers	4
2. Organisatie van hoorzittingen	7
Gebruikte afkortingen	9
Bijlage: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen besprak op 28 mei 2015 de conceptnota voor nieuwe regelgeving van Katrien Schryvers, Katrien Partyka, Griet Coppé, Valerie Taeldeman, An Christiaens en Cindy Franssen over de huur van studentenkamers. De conceptnota werd toegelicht door Katrien Schryvers. De presentatie die daarbij werd gebruikt, is te vinden op de [dossierpagina](http://www.vlaamsparlement.be) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

Aansluitend stelde Katrien Schryvers voor hoorzittingen te organiseren over de problematiek. Die hoorzittingen vonden plaats op 28 januari en 4 februari 2016.

De conceptnota werd daarna niet meer geagendeerd. De thematiek van de huur van studentenkamers werd geregeld door titel 3 van het decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, aangenomen door het Vlaams Parlement op 24 oktober 2018, met als citeertitel het Vlaams Woninghuurdecreet (*Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nrs. 1612/1 tot en met 6).

1. Toelichting door Katrien Schryvers

Katrien Schryvers verklaart dat de conceptnota werd ingegeven door de vaststelling dat in Vlaanderen jaarlijks ongeveer 75.000 studenten op kot zijn. Tot op heden ontbreekt daarvoor echter een wettelijke of decretale regeling. Iedereen heeft al wel berichten gehoord over tekorten en zelfs over misbruiken wat betreft studentenhuysvesting. De huysvestingsdiensten in verschillende studentensteden hebben de voorbije jaren weliswaar inspanningen gedaan om de tekorten op te vangen en ook in de private sector zijn er ontwikkelingen ten goede. Daardoor is de zoektocht naar een kot momenteel misschien wat makkelijker geworden dan in het verleden, hoewel er nog verschillen merkbaar zijn tussen de studentensteden.

Op kot gaan kan verschillende vormen aannemen: sommige studenten huren een kamer in een studentenhuys of bij particulieren (de traditionele kotmadam), sommigen huren een studio, een appartement of een huys of een gemeenschaps-huys.

In de verschillende studentensteden zien we de evolutie dat er stedenbouwkundige maatregelen worden genomen voor studentenhuysvesting, bijvoorbeeld de verordening in Leuven die verbiedt dat een gewoon huys wordt omgebouwd tot studentenhuysvesting, om jonge gezinnen de kans te geven in de kernstad te blijven wonen, of de taks die in Gent wordt geheven op studenten die samen een appartement bewonen.

De studies zijn sowieso belangrijk voor de jongelui maar voor hun ouders betekent dat ook een belangrijke hap uit het budget. In 2014 kostte een kotstudent jaarlijks 13.008 euro (staat fout op dia 2 van de presentatie), terwijl een pendelstudent ongeveer 7600 euro kostte.

Er is dus nood aan een goede regeling. Waarom bestaat er vandaag geen geëigende regeling? De Woninghuurwet is, wellicht terecht, niet van toepassing op de huur van studentenkamers. De Woninghuurwet is kort samengevat van toepassing wanneer de gehuurde woning ook het domicilieadres is. Voor studenten is dat gewoonlijk het adres van hun ouders. De gehuurde kamer is dus bij wijze van spreken een tijdelijke tweede verblijfplaats. Enkel het gemeen recht, dat zijn een aantal artikelen uit het Burgerlijk Wetboek, is dan van toepassing, niettegenstaande het feit dat heel veel studenten er van zondagavond tot vrijdag verblijven gedurende het hele academiejaar, dus meer dan op hun officiële hoofdverblijfplaats.

De CD&V-fractie meent dat er nood is aan een duidelijk juridisch kader, waarbij vanzelfsprekend een evenwichtsoefening tussen rechten en plichten van zowel huurders als verhuurders moet gebeuren. Net zoals in alle relaties en overeenkomsten, bijvoorbeeld in het gewone huurrecht, zal dat niet gemakkelijk zijn. De indieners hebben een aantal punten gedetecteerd waarover zij vragen stellen en voorstellen doen, die echter niet altijd kant en klaar zijn. Er zijn immers nog een aantal problemen die moeten worden uitgeklaard en waarvoor met decretaal ingrijpen duidelijkheid en rechtszekerheid moet worden gecreëerd.

De huurwaarborg, die de verhuurder beschermt wanneer de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, is bijvoorbeeld wel geregeld in de Woninghuurwet maar niet voor de huur van studentenkamers. Er is dus geen verplichting om een waarborg te storten, maar in de meeste gevallen wordt die wel gevraagd. Gewoonlijk wordt die dan handje-contantje betaald aan de verhuurder, met vaak discussies tot gevolg maar geen procedures omdat het niet over een groot bedrag gaat. Voor de waarborg kan één maand huur voldoende worden geacht omdat het vaak gaat over contracten van tien, elf of twaalf maanden, voor één kamer slechts, en omdat het een grote hap uit het studentenbudget is. Anderzijds moet er ook in rekening worden gebracht dat er in een studentenkamer een basismeubilair aanwezig is, wat niet het geval is voor woninghuur. De indieners menen dat er een maximumbedrag voor de waarborg moet worden bepaald en dat de borgstelling analoog aan de Woninghuurwet zou moeten gebeuren, dus niet contant in handen van de verhuurder maar op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder.

Een belangrijk punt waarover de indieners nog vragen hebben, en waarover veel diversiteit bestaat, is de duur van de overeenkomst. Vroeger was de geplogenheid een duur van tien maanden, met de stilzwijgend ingebouwde afspraak dat de student de elfde en twaalfde maand zagezegd gratis kon beschikken over de kamer, afhankelijk van een eventuele tweede zitting. Dat is aan het evolueren: er bestaan nu contracten van zowel tien, elf als twaalf maanden. Studenten die een kot gevonden hebben, staan daar vaak niet bij stil en realiseren zich pas bij de ondertekening welke duur er in de overeenkomst staat. Een algemene regel zou dus beter zijn, hoewel er in de regelgeving toch een uitzondering moet worden gemaakt voor kortdurende overeenkomsten omwille van de evolutie van het onderwijs met heel wat modulaire systemen en Europese uitwisselingsprogramma's. Als je het cijfermateriaal inzake studentenhuysvesting bekijkt, stel je vast dat daaraan de grootste nood is. Buitenlandse studenten vinden bijvoorbeeld zeer moeilijk een kot voor één semester. Hetzelfde geldt voor Vlaamse studenten die via Erasmus naar het buitenland gaan maar zich gedwongen zien hun kot gedurende het volledige academiejaar aan te houden. De conceptnota stelt daartoe de mogelijkheid tot onderverhuring voor.

De conceptnota voorziet ook in een regeling voor de vernieuwing van de huurovereenkomst. Studenten sluiten nu een huurovereenkomst van bepaalde duur af, voor tien tot twaalf maanden, die volgens het gemeen recht in principe eindigt op de einddatum. De huurder heeft dus geen aanspraak op een verlenging. Nochtans doen de studenten of hun ouders bij het betrekken van een kot toch wat uitgaven voor de inrichting: schilderen, extra meubilair aankopen enzovoort. Dat kost hun dus geld, maar toch kan de verhuurder op het einde van de overeenkomst zeggen dat de student niet kan blijven. Het gebeurt zelfs dat sommige verhuurders dan de huurprijs verhogen omdat het ingrijpen van de huurder de kwaliteit van de kamer heeft verbeterd. In de Handelshuurwet, waarin het weliswaar gaat over huur op veel langere termijn (9 tot 36 jaar), is een recht op huurvernieuwing verankerd. Mogelijk is dat ook een oplossing voor studentenhuur. De student zou aldus recht krijgen op hernieuwing van de huur aan dezelfde voorwaarden, mits indexering van de huurprijs, gedurende een aantal jaren, bijvoorbeeld vier jaar aangezien de normale studieduur aan de

universiteit vijf jaar bedraagt. Uiteraard moet er ook worden voorzien in mogelijkheden om daarvan af te wijken, mits bijvoorbeeld een vergoeding van drie maanden huur, of ook wanneer de huurder zijn verplichtingen niet nakomt of wanneer de verhuurder de woning gaat verbouwen of zelf in gebruik nemen.

Een correcte huurprijs met een aantal herzieningsmechanismen is ook heel belangrijk voor de indieners. Er zijn grote verschillen tussen de studentensteden, die hebben te maken met vraag en aanbod. Brussel is bijvoorbeeld veel duurder dan Gent of Hasselt.

Wat de opzeggingsmogelijkheden betreft, kan een contract van bepaalde duur niet worden opgezegd tenzij er een regeling in werd opgenomen. Er zijn echter studenten die hun studies stopzetten. Moeten zij hun huurovereenkomst voortijdig kunnen beëindigen, terwijl de verhuurder ervan uitgaat dat zijn kamer voor een volledig academiejaar is verhuurd? De indieners menen dat er een regeling moet komen die de huurder toelaat een andere huurder aan te brengen wanneer hij zijn studies stopzet en van zijn verplichtingen wordt verlost.

De conceptnota bevat ook een onderdeel inzake kwaliteitsnormen. Een studentenkamer is niet hetzelfde als een studio of een zelfstandige woning en er zijn dus andere kwaliteitsnormen van toepassing. Kan het veralgemeend eisen van een conformiteitsattest veel bijdragen aan de kwaliteit van de studentenkamers? De laatste jaren is er op dat vlak veel verbeterd, maar dat betekent nog niet dat de kwaliteit overal is gegarandeerd. Een student-huurder zou moeten kunnen eisen dat de verhuurder binnen een redelijke termijn de noodzakelijke werken uitvoert om het goed in gezonde, veilige en bewoonbare staat te herstellen.

Een conformiteitsattest kan op initiatief van de lokale overheid of van de eigenaar, de huurder of de vruchtgebruiker worden aangevraagd. Het is eigenlijk in het belang van zowel huurder als verhuurder maar er zijn veel verschillen tussen de studentensteden. Op basis van een schriftelijke vraag heeft Katrien Schryvers cijfermateriaal ter zake verzameld (*Schriftelijke vragen* VI.Parl. 2014-15, nr. 224, aan minister Homans). Daaruit blijkt dat er vanaf 2013 in Gent heel wat actie wordt ondernomen om kwaliteitscontroles te verrichten, waardoor er al honderden studentenkamers ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard. In de andere studentensteden gebeurt dat minder systematisch hoewel toch meer dan vroeger.

Het conformiteitsattest is vandaag niet verplicht tenzij bij verordening van de gemeenteraad, maar dat is nog niet het geval in de studentensteden. Een verplichting opleggen, heeft pas nut indien er voldoende controle is. Het zou onhaalbaar zijn voor de brandweer of de stedelijke controlediensten als alle verhuurders plots zouden aankloppen bij het stadsbestuur om conformiteitsattesten te verkrijgen. Wie zal bovendien de kosten voor die controles en attesten dragen? Voor de indieners mogen die kosten niet zomaar worden afgeschoven op de student-huurder. Die kosten laten dragen door de verhuurders geeft misschien ook geen goed evenwicht, omdat ook de verzekeraars er belang bij hebben dat studentenkamers een goede kwaliteit hebben en brandveilig zijn. Mogelijk kan er een overleg worden georganiseerd tussen de studentensteden, de huurders, de verhuurders en de verzekeraars om samen een goede oplossing te vinden.

De brandveiligheid is ook een belangrijk element. Daarover werden eerder al vragen gesteld in het Vlaams Parlement, in het bijzonder naar aanleiding van de zware brand in een studentenhuus in Leuven in 2014, waarbij twee studentes zijn omgekomen. Dat heeft al geleid tot een decretale verplichting van rookmelders in

alle studentenkamers, bestaande en nieuwe. Toch is er nog veel afstemming mogelijk en nodig tussen de verschillende reglementen van de studentensteden.

De aanrekening van kosten is vaak een bron van discussie. Er moet worden gezorgd voor duidelijkheid vooraf. Dikwijls bepalen contracten dat er bedragen moeten worden bijbetaald voor kosten als met name het energieverbruik, wat vaak onaangename verrassingen oplevert bij de afrekening op het einde van het academiejaar. Bedragen van 800 tot 1000 euro daarvoor zijn geen overdreven voorbeeld. Wat de bemiddelingskosten betreft, menen de indieners dat die niet mogen worden doorgerekend aan de huurder, net zoals in de Woninghuurwet is bepaald.

Wat de huurlasten voor energieverbruik betreft, wordt een EPC-certificaat in de huidige regelgeving meestal maar afgeleverd voor het gehele gebouw. Dat betekent dat de huurder geen enkel zicht heeft op wat hij uiteindelijk zal moeten betalen. Moet er niet worden nagegaan of een EPC-certificaat mogelijk is voor individuele kamers? Alleszins zou het al veel zekerheid geven en veel discussies voorkomen als de verhuurder de energieafrekeningen van de voorbije twee of drie jaar zou voorleggen bij het afsluiten van de huurovereenkomst.

Vaak gebeurt de plaatsbeschrijving nog niet of heel eenzijdig. Een verplichting daartoe, voor gezamenlijke rekening, zou veel duidelijkheid brengen en minder discussies naderhand over eventuele schade.

In de Woninghuurwet wordt bepaald dat de onroerende voorheffing niet kan worden doorgerekend aan de huurder. Aangezien een wettelijk kader ontbreekt, is er daarvoor geen regeling voor studentenkamers.

Onderverhuring is meestal verboden in de huurovereenkomst. De indieners wensen daarin meer soepelheid, bijvoorbeeld in het kader van de Europese uitwisselingsprogramma's. Dat zou decretaal kunnen worden geregeld, analoog aan de Woninghuurwet.

Katrien Schryvers besluit dat met de zesde staatshervorming de huurwetgeving, ook voor studentenkamers, een Vlaamse bevoegdheid is geworden. Dat biedt een enorme opportuniteit om een eigen en geëigend regelgevend kader uit te werken. Momenteel zijn er nog veel vragen, onduidelijkheden en discussies. Er zijn diverse invullingen tussen de private verhuurders en de huisvestingsdiensten van de universiteiten en hogescholen. Dat zorgt voor een wankel evenwicht tussen huurder en verhuurder. Er moeten meer zekerheden en veiligheidsmechanismen worden ingebouwd, zodat de 75.000 kotstudenten kunnen beschikken over een veilige, kwaliteitsvolle en betaalbare kamer.

2. Organisatie van hoorzittingen

Katrien Schryvers herhaalt dat er een goed evenwicht moet worden gezocht. De betrokkenen die actief zijn op het terrein hebben wellicht uiteenlopende standpunten over de voorstellen en vragen geponeerd in de conceptnota. Daarom stelt zij voor dat er een hoorzitting zouden worden gehouden met bijvoorbeeld de Vlaamse Vereniging van Studenten en huisvestingsdiensten, waarbij ook de private huurders hun mening aan bod kunnen laten komen.

De commissie besliste in een volgende regeling der werkzaamheden hoorzittingen te organiseren met vertegenwoordigers van de VVS, de huisvestingsdiensten van universiteiten en hogescholen, de stad Antwerpen, de Verenigde Eigenaars, CIB Vlaanderen, de BVS, de VVF, het vastgoeddienstenbedrijf Quares, de VVSG en het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Over die hoorzittingen, die plaatsvonden op 28 januari en 4 februari 2016, werden aparte verslagen uitgebracht (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nrs. 268/2 en 3).

De hoorzittingen gaven geen aanleiding tot een nieuwe agendering van de conceptnota en daarmee was de conceptnota in de praktijk afgehandeld.

Lorin PARYS,
voorzitter

Piet DE BRUYN
Michèle HOSTEKINT,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

BVS	Beroepsvereniging van de Vastgoedsector
CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen
EPC	energieprestatiecertificaat
VVF	Vlaamse Vastgoed Federatie
VVS	Vlaamse Vereniging van Studenten
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten