

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 33
van **KATRIEN SCHRYVERS**
datum: 25 oktober 2019

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Vlaams Woninghuurdecreet - Opzeg studentenhuurovereenkomst

Het Vlaams Woninghuurdecreet is van kracht sinds 1 januari 2019. Artikel 64 daarvan bepaalt dat een student voor de inwerkingtreding van het contract onder bepaalde voorwaarden de overeenkomst kosteloos kan opzeggen. Een voorwaarde is meer bepaald dat de opzeg drie maanden of meer voor de inwerkingtreding plaatsvindt. Indien de opzeg plaatsvindt minder dan drie maanden op voorhand, zal een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd zijn. Deze bescherming van de student-huurder vond zijn oorsprong in het besef dat men door marktomstandigheden gedwongen kan worden een contract af te sluiten vooraleer men de definitieve studiekeuze heeft gemaakt. Anderzijds kan de verhuurder er beter op rekenen dat zijn kamer verhuurd is en loopt hij minder het risico dat die plots toch leeg blijft staan.

In mijn vraag om uitleg daarover in de commissievergadering van 21 februari 2019 (nr. 564) maakte ik melding van berichten dat dit evenwicht tussen student-huurders en verhuurder voor verhuurders nog steeds moeilijkheden zou opleveren. Men heeft nog steeds schrik dat studenten een veelvoud aan contracten zouden afsluiten en pas op het laatste moment de knoop definitief doorhakken. Dat zou tot gevolg hebben dat heel wat studentenkoten fictief 'bezet' worden gehouden en pas drie maanden voor de start van het academiejaar duidelijk wordt welke studentenkoten al dan niet effectief verhuurd zijn. Dat is dan weer evenmin in het belang van de studenten, die in hun zoektocht geen reëel zicht krijgen op het aanwezige aanbod.

Er zouden bepaalde ontwijkingsmechanismen circuleren. Zo wordt soms geprobeerd om de termijn van inwerkingtreding van de huurovereenkomst nog te vervroegen. Dit zou voor de studenten net het omgekeerde effect hebben van wat de regelgeving voor ogen heeft, namelijk het meer laten samenvallen van het moment waarop men de studiekeuze maakt en het moment waarop men het kot definitief contractueel moet vastleggen.

De vraag rijst op welke manier het juiste evenwicht kan worden gevonden tussen de situatie van de studenten en die van de verhuurder, en hoe vermeden kan worden dat studenten of hun ouders meerdere studentenkamers huren vanuit de overweging dat men toch nog kosteloos kan afzien van de overeenkomst tot drie maanden voor de datum van inwerkingtreding, en dan pas net voor deze datum definitief beslissen. Waar de billijkheid en dit evenwicht vereisen dat studenten die een kot zoeken nog voor hun studiekeuze definitief vaststaat zonder grote kosten de overeenkomst nog moeten kunnen opzeggen, noopt de noodzaak om neveneffecten uit te sluiten mogelijk toch dat een kleine drempel wordt ingebouwd, zodat studenten niet tegelijkertijd meerdere overeenkomsten sluiten om nadien te 'shoppen' afhankelijk van wat hen het best

uitkomt. Een van de mogelijkheden kan zijn een beperkte forfaitaire vergoeding bij opzegging voor de termijn van drie maanden voor inwerkingtreding. Zo zou men het bezet houden van koten tegengaan, maar toch meer rekening houden met het moment waarop de studiekeuze van studenten vaststaat.

Dat was aanvankelijk niet opgenomen in het nieuwe decreet, maar de praktijk leert nu dat zo'n extra buffer toch nodig zou kunnen zijn. In antwoord op mijn vraag om uitleg van 21 februari 2019 zei de toenmalige minister deze analyse terecht te vinden, maar te willen aanzien hoe het in de praktijk concreet zal verlopen. Ondertussen is het academiejaar 2019-2020 van start gegaan en hebben weer heel wat studenten een kot gekozen.

In het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 lezen we dat het Vlaams Woninghuurdecreet deze legislatuur met de nodige voorzichtigheid zal worden geëvalueerd, met specifieke aandacht voor de medehuur en de studentenhuur, en waar nodig geoptimaliseerd.

1. In hoeverre zijn er, nu het Woninghuurdecreet van kracht is en er de afgelopen maanden verschillende nieuwe studentenhuurovereenkomsten werden gesloten, signalen van deze problematiek en van het feit dat er ontwijkingsmechanismen circuleren met betrekking tot de decretale bepaling dat een overeenkomst voor de huur van een studentenkamer kosteloos kan worden opgezegd tot drie maanden voor de inwerkingtreding? In hoeverre zijn dergelijke ontwijkingsmechanismen in strijd met de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet?
2. Hoe zou daaraan een oplossing geboden kunnen worden waarin een goed evenwicht gevonden wordt tussen de belangen van huurders en verhuurders? Wat is het standpunt van de minister met betrekking tot het invoeren van het verschuldigd zijn van een maximale beperkte forfaitaire vergoeding bij opzegging voor drie maanden voor de inwerkingtreding van de overeenkomst? Zal de minister een parlementair initiatief in die zin steunen?

ANTWOORD

op vraag nr. 33 van 25 oktober 2019

van **KATRIEN SCHRYVERS**

1. Ik heb tot op heden geen signalen ontvangen dat studenten of hun ouders in het voorjaar massaal studentenhuurovereenkomsten sluiten om die dan allemaal, behalve 1, op te zeggen drie maanden voor de inwerkingtreding ervan. Het Overlegplatform Private Huur – studentenhuusvesting zal in het voorjaar 2020 samenkomen en ik zal vragen dat mijn administratie die problematiek op het overlegplatform voorlegt, zodat de partijen die volop in de praktijk van de studentenhuur zitten hierop hun licht kunnen laten schijnen. Ook over de genoemde ontwijkingsstrategieën vang ik geen noemenswaardige problemen op. Titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet legt een dwingend kader vast voor bepaalde aspecten van de studentenhuurovereenkomst. De mogelijkheid voor de student om de studentenhuurovereenkomst te beëindigen voor de inwerkingtreding ervan is één van die aspecten en is dus dwingend geregeld. Indien verhuurders bepaalde clausules opnemen in studentenhuurovereenkomsten, zal steeds nagegaan moeten worden of deze in overeenstemming zijn met het dwingende kader. De inwerkingtreding van een studentenhuurovereenkomst vervroegen, zonder dat de student daarbij het effectief genot over het studentenverblijf krijgt, kan in ieder geval niet. Een studentenhuurovereenkomst treedt in werking op het ogenblik waarop het studentenverblijf ter beschikking wordt gesteld van de student.
2. Een opzeggingsvergoeding wanneer de student een studentenhuurovereenkomst opzegt voor de inwerkingtreding ervan, ook wanneer die opzegging meer dan drie maanden voor de inwerkingtreding gebeurt, is een optie, maar ik wijs er op dat die optie expliciet niet gekozen is door de decreetgever. Ik verwijs daarvoor naar amendement nr. 26 bij het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet. Ik zou dan ook de inzichten van de praktijkmensen afwachten om te bepalen of een aanpassing nodig is.