



Vlaams
Parlement

ingediend op **750** (2020-2021) – Nr. 1
27 april 2021 (2020-2021)

Verslag van het verzoekschrift

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Allessia Claes

over terugvordering van vaste kosten
voor studentenhuur tijdens code rood

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;
Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;
Ann De Martelaer, Gustaaf Pelckmans;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1. Procedure	4
2. Inhoud van het verzoekschrift.....	4
3. Discussie over de behandeling ten gronde op 11 maart 2021	4
4. Bespreking en conclusie op 22 april 2021	5
Bijlage: Antwoord van de Vlaamse Regering.....	7

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 11 maart en 22 april 2021 het verzoekschrift over terugvordering van vaste kosten voor studentenhuur tijdens code rood.

Het gevraagde schriftelijke advies van Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, betreffende het verzoekschrift werd op 30 maart 2021 bezorgd aan de commissie en is opgenomen als bijlage.

(Deze vergaderingen werden als videoconferentie georganiseerd.)

1. Procedure

Op 1 februari 2021 werd een verzoekschrift over terugvordering van vaste kosten voor studentenhuur tijdens code rood ingediend bij het Vlaams Parlement. De voorzitter van het Vlaams Parlement verklaarde het ontvankelijk op 10 februari 2021 en verwees het naar de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed.

De commissie behandelde het verzoekschrift ten gronde. Er werd een schriftelijk advies gevraagd aan Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele. De Vooruitfractie steunde de vraag van de indiener van het verzoekschrift. De meerderheidsfracties in de commissie sloten zich aan bij het standpunt van de minister, zoals verwoord in zijn advies.

2. Inhoud van het verzoekschrift

Tijdens de vorige lockdown besloot de Vlaamse Regering dat studenten de vaste kosten voor energie, internet en water mochten terugvorderen als ze door een coronamaatregel verplicht waren een vaste verblijfplaats te kiezen en de lockdown thuis hadden doorgebracht.

Tijdens de huidige lockdown is deze regeling niet van toepassing want dit keer werden de studenten niet verplicht een vaste verblijfplaats te kiezen. Eind oktober 2020 sloten de universiteiten hun deuren wegens corona. Enkel voor eerstejaarsstudenten bleven de fysieke lessen gewoon doorgaan. Veel studenten vertrokken naar huis. Zij moeten de studentenhuur en de daaraan verbonden vaste kosten echter blijven betalen, ook al zijn de studenten noodgedwongen thuis door het afstandsonderwijs, aldus de verzoeker (een student rechten). Tegelijk hebben veel mensen het al financieel moeilijker door de coronacrisis.

De verzoeker vraagt dat studenten de vaste kosten van de afgelopen maand kunnen terugvorderen. De verhuurder zou dat alleen kunnen weigeren als hij het bewijs levert dat de student de desbetreffende maand water, energie of telecom heeft verbruikt. Deze regeling kan in werking treden als universiteiten of faculteiten naar code rood overschakelen, waardoor de studenten fysiek geen lessen meer mogen bijwonen. Hij vraagt de regeling retroactief ingang te laten vinden vanaf de huidige periode van code rood. Deze regeling treft volgens de verzoeker geenszins de verhuurder vermits er niet aan de huur zelf geraakt wordt.

3. Discussie over de behandeling ten gronde op 11 maart 2021

Maxim Veys stelt dat de situatie van de studenten de afgelopen maanden vaak aan bod is gekomen in de commissie en de plenaire vergadering. Sinds vrijdagavond 30 oktober 2020 is in het hoger onderwijs alleen nog afstandsonderwijs toegestaan. Vanaf 30 november 2020 werd er wel een opening gemaakt om practica en bepaalde essentiële zaken te laten doorgaan, maar vele studenten hebben toch van november 2020 tot nu enkel afstandsonderwijs gevolgd.

Het lijkt de Vooruitfractie perfect valabel om voor de maanden november 2020 tot februari 2021 dezelfde regeling toe te passen als in het voorjaar 2020, namelijk dat kotstudenten een mail kunnen sturen naar de verhuurder om de kosten voor energie, water en internet terug te vorderen. De Vooruitfractie steunt dus het verzoekschrift en wil dit graag ten gronde behandelen.

Allessia Claes stelt dat het tijdens de eerste lockdown duidelijk was dat studenten een vaste verblijfplaats moesten kiezen, thuis of op kot. In het vorige academiejaar 2019-2020 werd in het Vlaams Parlement unaniem beslist dat de vaste kosten voor studentenkoten konden worden teruggevorderd. Uit de evaluatie van het vorige academiejaar is ook gebleken dat er geen problemen werden gemeld met het terugvorderen van de vaste kosten.

In het nieuwe academiejaar 2020-2021 zijn vele studenten terug op kot gegaan bij hun hogeschool of universiteit. Toen kwam de tweede lockdown, met veel afstandsonderwijs, en zijn veel studenten terug naar huis gegaan om daar het afstandsonderwijs te volgen. Voor het nieuwe academiejaar werd er een kader uitgewerkt met vier scenario's, pandemiefases 1 tot 4. Op dit moment staat het onderwijs op code rood. Daarbij is aangegeven welke stappen kunnen gezet worden. *Allessia Claes* stelt voor daarnaar te verwijzen en de informatie over de verschillende scenario's, volgens de code die van toepassing is, aan de verzoeker te bezorgen.

De *voorzitter* stelt vast dat *Maxim Veys* pleit voor het ten gronde behandelen van het verzoekschrift en dat het daarentegen voor *Allessia Claes* volstaat er kennis van te nemen en de verzoeker te verwijzen naar het scenario bij code rood.

Maxim Veys begrijpt het standpunt van de N-VA-fractie, maar wijst er toch op dat verschillende studentenverenigingen te kennen geven dat ze niet gehoord worden. Het verzoekschrift is van een zeker niveau en goed geformuleerd. De student-verzoeker heeft er zijn werk van gemaakt. *Maxim Veys* zou het jammer vinden hem wandelen te sturen en vindt het passend om dit ten gronde te behandelen, zonder het breed open te trekken. Het is inderdaad belangrijk de verzoeker duidelijkheid te geven, maar de kotbubbel staat nog niet op punt en de besluitvorming van de overheid komt niet altijd transparant over bij studenten.

Allessia Claes wil de vraag van de verzoeker, die terecht is, niet van tafel vegen. Iedereen heeft het inderdaad moeilijk tijdens de coronaperiode. Zij stelt voor een reactie te vragen aan de Vlaamse Regering.

De *voorzitter* concludeert met instemming van de commissie dat het verzoekschrift in behandeling wordt genomen en naar de minister van Wonen wordt doorgestuurd voor advies binnen dertig dagen.

4. Bespreking en conclusie op 22 april 2021

Het gevraagde schriftelijke advies van de minister werd op 30 maart 2021 aan de commissieleden bezorgd.

Volgens *Maxim Veys* begrijpt de Vooruitfractie dat de situatie wat minder eenduidig is dan na de eerste lockdown omdat sommige studenten er inderdaad voor hebben gekozen niet op kot te blijven. Het was immers niet verplicht een vaste verblijfplaats, thuis of op kot, te kiezen.

Voor de studenten die bij hun ouders verbleven en geen energie hebben verbruikt op kot, lijkt het echter toch een terechte vraag om het voorschot op de energiekosten terug te krijgen. Het is en blijft een zeer moeilijke periode voor studenten, zeker voor hen die de huur van hun kot betalen met het loon van een studentenjob,

vaak in de horeca, wat nu ook moeilijk ligt. In de vorige regeling werd de energiekost berekend op 10 procent van de totale prijs als er geen aparte afrekening was voor energie. Dat zou dus tot zo'n 25 euro per maand kunnen belopen. Dat kan een beperkte geste vanwege de verhuurder zijn, die perfect kan nagaan of de vraag om terugbetaling terecht is. Het argument dat studenten die er dit academiejaar voor gekozen hebben een kot te huren, zich aan afstandsonderwijs konden verwachten, is niet fair. De afstand tussen woonplaats en universiteit is vaak te groot om dagelijks te pendelen. Er zijn ook kwetsbare studenten die niet zomaar met het openbaar vervoer kunnen pendelen.

De Vooruitfractie steunt dus dit verzoek om in de maanden waarin de code rood van kracht was, studenten de mogelijkheid te geven de terugbetaling van de niet-gemaakte kosten te vragen aan de verhuurder.

Allessia Claes stelt dat tijdens de eerste lockdown de federale maatregelen geen keuze lieten. Alle studenten waren verplicht om een vaste verblijfplaats te kiezen voordat de Vlaamse overheid ter zake maatregelen kon nemen.

De situatie is nu helemaal anders. Uit de eerste lockdown werden er lessen getrokken en werd er een protocol uitgewerkt. Er zijn vier mogelijke scenario's, met verschillende codes, waarmee de studenten rekening kunnen houden. Er is veel duidelijkheid geschapen over de voorwaarden die gelden per scenario en de rechten waarop men een beroep kan doen, maar ook over het bewijs dat moet geleverd worden dat men niet op kot heeft verbleven en geen kosten gemaakt heeft. In het onderwijs geldt nu code rood en heel wat studenten volgen de lessen online. Dat kan nu zowel op kot als thuis. Die keuze is nu aan de student. Die heeft ook de keuze om niet-gemaakte kosten te bewijzen.

Uit het advies van de minister blijkt dat het Overlegplatform Private Huur–Studentenhuisvesting duidelijk stelt dat er geen nood is om te voorzien in een afwijking op het Vlaams Woninghuurdecreet. De N-VA-fractie sluit zich daarom aan bij de argumentatie van de minister.

De *voorzitter* stelt vast dat de Vooruitfractie de vraag van de indiener van het verzoekschrift steunt en dat de meerderheidsfracties zich aansluiten bij de argumentatie verwoord door Allessia Claes en bijgevolg bij het advies van de minister. Die vaststelling kan aan de plenaire vergadering worden voorgelegd, zodat de verzoeker daarvan in kennis kan worden gesteld. De commissie gaat daarmee akkoord.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Allessia CLAES,
verslaggever

BIJLAGE:

Antwoord van de Vlaamse Regering

ANTWOORD OP VERZOEKSCHRIFT nr. 21**Minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed**

Verzoekschrift betreffende de studentenhuur

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed

-
- 1. Aanleiding verzoekschrift:** de verzoeker is een student die een studentenverblijf huurt. Door de coronamaatregelen van zijn onderwijsinstelling wordt er vooral via afstandsonderwijs gewerkt. De verzoeker doet zijn beklag over het feit dat er geen regeling is uitgewerkt in de regelgeving op basis waarvan de kosten en lasten voor energie en water onverschuldigd zijn aan de verhuurder, wanneer de huurder-student niet in zijn studentenverblijf heeft verbleven. Een dergelijke regeling was er wel tijdens de eerste lockdown.
 - 2. Concrete betrokkenheid beleidsdomein / departement/ agentschap:** het agentschap Wonen-Vlaanderen staat in voor het beleidsvoorbereidend werk op het vlak van (studenten)huurrecht.
 - 3. Betrokkenheid ‘derden’:** geen.
 - 4. Beleidskader:** titel III Vlaams Woninghuurdecreet – specifieke coronaregelgeving.
 - 5. Historiek van het dossier:** geen.
 - 6. Politieke duiding:** niets relevant.
 - 7. Meest actuele ontwikkelingen:** niets te melden.

1. INHOUD VERZOEKSCHRIFT

De verzoeker is een student die een studentenverblijf huurt. Door de coronamaatregelen van zijn onderwijsinstelling wordt er vooral via afstandsonderwijs gewerkt. De verzoeker doet zijn beklag over het feit dat er geen regeling is uitgewerkt in de regelgeving op basis waarvan de kosten en lasten voor energie en water onverschuldigd zijn aan de verhuurder, wanneer de huurder-student niet in zijn studentenverblijf heeft verbleven. Een dergelijke regeling was er wel tijdens de eerste lockdown.

2. ANTWOORD

Tijdens de eerste lockdown was er inderdaad een regeling op basis waarvan de kosten voor energie en water niet verschuldigd waren door studenten die omwille van de federale lockdown-maatregelen niet in hun studentenverblijf verbleven (artikel 2 t.e.m. 5 besluit van

de Vlaamse Regering van 19 juni 2020 houdende maatregelen voor de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen, de studentenhuurcontracten en de sociale verhuurkantoren ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen). De kwijtschelding van de kosten voor het verbruik van energie en water had betrekking op de maanden april en mei 2020 en was verantwoord omwille van de specifieke context waarin studenten en verhuurders zich toen bevonden: door de federale maatregelen ter bestrijding van het coronavirus werden studenten verplicht een vaste verblijfplaats te kiezen. Zij moesten *ofwel* gedurende de hele tijd van de lockdown in hun studentenverblijf blijven (en mochten dan niet terugkeren naar hun familie), *ofwel* gedurende de hele tijd van de lockdown bij hun familie verblijven (en mochten dan niet terugkeren naar hun studentenverblijf). Studenten die voor deze laatste optie hadden gekozen, was het dus wettelijk verboden om terug te keren naar het studentenverblijf. Om die reden was het billijk dat deze studenten geen kosten verschuldigd waren aan de verhuurder voor het verbruik van energie en water, aangezien er geen verbruik van energie en water was geweest en de verhuurder deze kosten dus ook niet aan de energie- of waterleverancier moest betalen.

De situatie tijdens de tweede lockdown vanaf oktober 2020 is fundamenteel verschillend, zodat de invoering van een dergelijke maatregel niet aangewezen is.

In de eerste plaats worden studentenhuurovereenkomsten in de overgrote meerderheid van de gevallen gesloten per academiejaar. Bij het sluiten van een nieuwe studentenhuurovereenkomst kon de student dus rekening houden met het feit dat er mogelijks opnieuw beperkende maatregelen (bv. afstandsonderwijs) zouden worden uitgevaardigd (dat was zelfs heel waarschijnlijk aangezien het coronavirus nog volop woedde). Voor studenten die een huurovereenkomst sloten voor academiejaar 2019-2020, was het coronavirus en de bijhorende verplichte verblijfplaats, een onvoorzienbare gebeurtenis.

Daarnaast is er tijdens de tweede lockdown nooit een verplichte verblijfplaats opgelegd. Studenten konden dus steeds blijven gebruik maken van hun studentenverblijf (en bijgevolg energie en water verbruiken). Of studenten dit al dan niet deden/doen, was/is hun eigen keuze. In de praktijk blijkt dat veel studenten toch naar hun studentenverblijf gaan, ook al wordt er overwegend afstandsonderwijs gegeven. Doordat studenten kunnen kiezen om al dan niet van hun studentenverblijf gebruik te maken en dit gebruik zeer wisselend kan zijn, is het verblijf van de student minder eenduidig, wat in de praktijk onvermijdelijk ook tot bewijsproblemen zou leiden.

Ook op het Overlegplatform Private Huur – Studentenhuisvesting, waarin vertegenwoordigers van onderwijsinstellingen, studentensteden, private verhuurders en studenten zijn vertegenwoordigd, werd deze kwestie ook besproken en werd geen nood vastgesteld om voor de tweede lockdown gelijkaardige maatregelen te nemen.

Om deze redenen ben ik er geen voorstander van om een gelijkaardige regeling als tijdens de eerste lockdown opnieuw in te voeren.

Ik wijs er voor de volledigheid ook op dat een regeling voor het kwijtschelden van de kosten van energie en water zou afwijken van het decretale kader van het Vlaams Woninghuurdecreet, zodat het sowieso aan het Vlaams Parlement toekomt daarvoor een regeling uit te werken (of minstens – zoals tijdens de eerste lockdown – aan de Vlaamse Regering de bevoegdheid te verlenen om tijdelijk van de decretale bepalingen af te wijken en een regeling uit te werken).