

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 509

van **ALLESSIA CLAES**

datum: 20 juni 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Studentenhuisvesting - Kwaliteitskader en uniform kotlabel

Onlangs kondigde de minister in de commissie aan sterk in te willen zetten op de kwaliteit van de studentenhuisvesting. Dat wil de minister doen met de invoering van de handavingspiramide waarmee een structurele aanpak uitgebouwd wordt voor de woningkwaliteitsbewaking. Die piramide bestaat uit een waaier aan sensibiliserende, stimulerende en indien nodig sanctionerende maatregelen.

Het werkspoor kwaliteit omvat twee topics: het generieke kwaliteitskader voor kamerwoningen en het uniform kotlabel.

Vandaag werken de verschillende studentensteden met lokale kamerreglementen en worden door heel wat studentensteden en hogeronderwijsinstellingen eigen kotlabels gehanteerd, met eigen accenten. De minister stelde daarbij het volgende: "Door meer eenheid te creëren in de geldende kwaliteitsnormen kan er een meer uniform en duidelijk kader verschaft worden zodat studenten beter en laagdrempelig geïnformeerd worden over het studentenverblijf. Het kan er ook toe leiden dat de studentensteden die tot op vandaag nog een minder uitgebouwde werking hebben, hun inspanningen in dit verband nog aanscherpen."

Inzake het kotlabel verwees de minister ook naar steden als Mechelen en Kortrijk die vandaag een verplichte uitbatingsvergunning voor verhuurders van studentenhuisvesting hanteren: "We bekijken momenteel hoe dit instrument zich het best verhoudt tot het kotlabel, dat gelijkaardige zaken gaat weergeven. Daarbij moeten we de lokale autonomie ook wel steeds in het achterhoofd houden."

1. Wat is de stand van zaken van het uniform kotlabel? Welke timing stelt de minister voorop? Zijn er ter zake nog knelpunten?
2. Wat is de stand van zaken van het generieke kwaliteitskader voor kamerwoningen? Welke timing stelt de minister voorop? Welke scenario's liggen op tafel? Hoe zal de lokale autonomie worden gegarandeerd?
3. Hoe loopt het overleg met de betrokken actoren ter zake? Welke vragen zijn er nog van hun kant?

ANTWOORD

op vraag nr. 509 van 20 juni 2023

van **ALLESSIA CLAES**

1. De principes van het uniform kotlabel zijn neergelegd in een ontwerp van decreet dat op 14 juli 2023 een eerste maal principieel werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Over dit ontwerp van decreet werd aansluitend het advies gevraagd van de Vlaamse Toezichtcommissie en van de Gegevensbeschermingsautoriteit, daarna gaat het voor advies naar de Raad van State. Voor de verdere uitwerking van het kotlabel wordt gestart met de opmaak van een uitvoeringsbesluit. Naast het regelgevend traject worden momenteel ook de nodige ICT-voorbereidingen getroffen en is men in augustus gestart met een gebruikersonderzoek om in kaart te brengen welke behoeften er bij de gebruikers bestaan en op welke wijze we daaraan optimaal kunnen beantwoorden. Over de verschillende deelaspecten wordt in september teruggekoppeld naar het Overlegplatform Private Huur Studentenhuisvesting en de VLOK-pilootgroep.
2. In functie van het werkspoor 'Kwaliteit' onderzoeken we ook of het mogelijk is om op basis van de bestaande gemeentelijke kamerreglementen een generiek kwaliteitskader voor kamerwoningen (in het algemeen en voor studentenkamers in het bijzonder) uit te werken. In een eerste fase inventariseerde het agentschap Wonen in Vlaanderen de bestaande gemeentelijke kamerreglementen die door de minister van Wonen zijn goedgekeurd. Het agentschap bracht ook in kaart welke elementen in de kamerreglementen aan bod komen.

In totaal hebben op vandaag 28 Vlaamse gemeenten een door de minister goedgekeurd kamerreglement. De provincie Limburg heeft het hoogste aantal gemeenten met een kamerreglement (10). Daarna volgt Antwerpen (8), West-Vlaanderen (6), Oost-Vlaanderen (3) en tenslotte Vlaams-Brabant (1).

Slechts 2 gemeenten beperken het kamerreglement tot studentenkamers, in alle andere gemeenten omvat het toepassingsgebied ook andere kamers. Een andere belangrijke vaststelling is dat 25 van de 28 kamerreglementen opgebouwd zijn rond de verplichting om een uitbatingsvergunning te hebben voor het verhuren van kamerwoningen. De voorwaarden voor deze uitbatingsvergunning betreffen brandpreventie, het conformiteitsattest en de omgevingsvergunning. In de helft van de kamerreglementen worden er ook keuringsattesten van gas- en elektriciteitsinstallaties verplicht.

In uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen kan de gemeente niet alleen het conformiteitsattest verplichten, ze kan ook strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen opleggen dan de Vlaamse minimale woningkwaliteitsnormen. Hiervan wordt wel gebruik gemaakt, maar de verschillen met de Vlaamse minimale woningkwaliteitsnormen zijn eerder beperkt. Het gaat vb. over meer stopcontacten in de kamer, iets strengere voorwaarden m.b.t. verwarmings- of kooktoestellen, meer toiletten of badkamers of bijkomende verplichtingen in verband met fietsenbergingen of berguimten. Naast strengere woningkwaliteitsnormen staan er in een aantal kamerreglementen ook bepalingen rond beheersaspecten, vb. over het bijhouden van een bewonerslijst of het voorzien van een regeling voor schoonmaak of afvalsortering.

Alle gemeenten met een goedgekeurd kamerreglement werden uitgenodigd om over deze bevindingen van gedachten te wisselen. Dat overleg ging door op 20 juni 2023. Uit de eerste reacties blijkt dat er vooral interesse is in - en draagvlak voor - een

verruimde toepassing van het Vlaamse kotlabel naar alle vormen van kamerwonen. Een gemene deler vinden voor strengere woningkwaliteitsvereisten voor kamers lijkt wel zinvol, maar is niet evident omdat er lokaal niet altijd dezelfde noden en accenten zijn. Dit wordt in oktober verder geëxploreerd samen met de deelnemende gemeenten.

3. De beide werkgroepen (in functie van het Vlaams kotlabel enerzijds en het generiek kwaliteitskader anderzijds) verlopen in een zeer constructieve samenwerking. De uitdaging ligt erin een goed evenwicht te vinden tussen eenvormigheid en ruimte voor lokale invulling.