

ingediend op **1981** (2023-2024) – Nr. 2
23 februari 2024 (2023-2024)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Maxim Veys

over het ontwerp van decreet

tot instelling van een kotlabel
en tot wijziging van de regelgeving
over de geconventioneerde verhuur

Documenten in het dossier:

1981 (2023-2024) – Nr. 1: Ontwerp van decreet

verzendcode: WON



Vlaams
Parlement

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

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

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Veerle Geerinckx, Sofie Joosen, Rita Moors, Katja Verheyen;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Jean-Jacques De Gucht, Bart Somers;
Ann De Martelaer, Jeremie Vaneeckhout;
Maxim Veys.

INHOUD

1. Toelichting door de minister	4
1.1. Kotlabel	4
1.2. Geconventioneerde verhuur	5
2. Algemene bespreking	6
2.1. Tussenkoms van Alessia Claes	6
2.2. Tussenkoms van Stijn Bex	6
2.3. Tussenkoms van Maxim Veys	7
2.4. Tussenkoms van Kristof Slagmulder	8
2.5. Replik van de minister	9
3. Artikelsgewijze bespreking en stemming	10
4. Stemming over het volledige ontwerp van decreet	11
Gebuurde afkortingen	12

Bijlage: zie de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 22 februari 2024 het ontwerp van decreet tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur.

De presentatie bij de toelichting van het ontwerp van decreet door minister Matthias Diependaele is raadpleegbaar op de [dossierpagina](http://www.vlaamsparlement.be) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Toelichting door de minister

1.1. Kotlabel

Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, licht toe dat hij op 22 juni 2022 het initiatief heeft genomen om een open dialoog te organiseren met vertegenwoordigers van studentensteden, hogeronderwijsinstellingen, studenten en private spelers om de situatie op de studentenhuisvestingsmarkt te bespreken. Die bespreking bracht een reeks aandachtspunten en knelpunten naar voren en ook de intentie om een uniform en gedragen plan van aanpak uit te werken. Dat plan van aanpak is gericht op drie thematische werksporen: aanbod, kwaliteit en monitoring.

Binnen het werkspoor kwaliteit werd het uniform Vlaams kotlabel uitgewerkt. Momenteel kiezen de studentensteden en hogeronderwijsinstellingen zelf of ze een kotlabel invoeren en zij bepalen dan ook zelf de voorwaarden voor dat kotlabel. Dat maakt het voor studenten en hun ouders weinig transparant om koten met elkaar te vergelijken. Er was dan ook vraag naar meer uniformiteit en binnen het overlegplatform private huur – studentenhuisvesting werd een consensus bereikt over een uniform kotlabel.

Die consensus ziet er als volgt uit. De gemeente kiest zelf om het kotlabel al dan niet in te voeren. Ze is daar niet toe verplicht, maar als ze kiest voor het kotlabel, moet ze daarvoor een verordening aannemen. Daarmee wordt vermeden dat gemeenten die vandaag niet met het systeem werken en dat ook niet van plan zijn, kunnen worden gedwongen om een kotlabel af te leveren. De gemeente die kiest voor het kotlabel bepaalt vervolgens of ze het label al dan niet verplicht. Als ze het verplicht, fungeert het kotlabel ook als een uitbatingsvergunning.

Voor het Vlaamse kotlabel worden de volgende drie criteria gecontroleerd: de woningkwaliteitsnormen, de brandveiligheidsnormen en of het aantal woongelegenheden is vergund of wordt vergund geacht. Om de uniformiteit te waarborgen, zullen gemeenten geen bijkomende vereisten voor de uitreiking of weigering van het Vlaamse kotlabel kunnen vaststellen. Los van het Vlaamse kotlabel zou een gemeente ervoor kunnen kiezen om extra aspecten te controleren, bijvoorbeeld het EPC, de binnenummering of de studentvriendelijkheid van de verhuurder. Die aspecten kunnen weliswaar geen deel uitmaken van het kotlabel en staan de uitreiking ervan dus niet in de weg, maar de gemeente kan er wel mee aan de slag om te sensibiliseren. Gemeentelijke criteria kunnen dus enkel worden getoetst als een toevoeging aan het Vlaamse kotlabel.

Naast de inhoud van het kotlabel regelt het ontwerp van decreet ook de ontsluiting van die informatie naar het publiek op een website, zodat studenten en hun ouders digitaal kunnen nagaan welke koten een kotlabel hebben. Concreet zullen de volgende data publiek beschikbaar kunnen zijn:

- of er een kotlabel is en welke criteria vervuld zijn; dat gaat zowel over de informatie van het Vlaamse kotlabel als de informatie over de mogelijke gemeentelijke criteria die worden gecontroleerd;

- dat de studentenhuysvesting werd gecontroleerd, maar er geen kotlabel werd toegekend omdat er niet aan de voorwaarden werd voldaan; er wordt dan eveneens vermeld aan welke voorwaarden niet werd voldaan;
- dat de procedure om een kotlabel toe te kennen nog lopende is.

Vanaf de inwerkingtreding van het Vlaamse kotlabel zullen de gemeentelijke regels over kotlabels en uitbatingsvergunningen niet langer geldig zijn. De gemeente zal vanaf dan moeten kiezen tussen in te stappen in het Vlaamse systeem of geen nieuwe labels en vergunningen meer uit te reiken. Al uitgereikte labels en vergunningen blijven geldig om te vermijden dat men in een vacuüm terechtkomt en er plots geen enkel label meer zou bestaan.

Het ontwerp van decreet zal het kotlabel niet verplichten. Het is dus aan de gemeente om daarover te beslissen. Het ontwerp van decreet legt wel een basis om verhuurders te verplichten om minstens te vermelden dat ze studentenhuysvesting verhuren. Die meldingsplicht kan het startpunt vormen voor een objectieve monitoring van het aanbod aan studentenhuysvesting.

1.2. Geconventioneerde verhuur

Het ontwerp van decreet bevat ook een aantal aanpassingen aan het subsidie- en verhuursysteem voor geconventioneerde huren, ook wel budgethuren genoemd. Het bevat een decretale grondslag om automatisch te kunnen controleren of een subsidieaanvrager al een Mijn VerbouwLening heeft verkregen voor de sociale en geconventioneerde huurwoningen in zijn subsidieproject. Om in te spelen op lokale noden krijgen gemeenten en IGS'en de mogelijkheid een voorrang wegens lokale binding te activeren of een gemeentelijk reglement op te stellen. Er wordt ook de mogelijkheid geboden om bepaalde verhuurders te laten verhuren aan een bijzondere doelgroep.

De eerste wijziging betreft het cumulverbod tussen mijn Mijn VerbouwLening en budgethuurprojecten. Een private initiatiefnemer mag immers geen Mijn VerbouwLening hebben verkregen voor de sociale en geconventioneerde huurwoningen van het project waarvoor hij subsidies aanvraagt. Om dat cumulverbod te kunnen controleren, wordt voorzien in een digitale gegevensuitwisseling tussen de energiehuisen die de Mijn VerbouwLening verstrekken en het agentschap Wonen in Vlaanderen dat de subsidie voor sociale en geconventioneerde huurwoningen toekent.

Een tweede aanpassing maakt het mogelijk om geconventioneerde huurwoningen te verhuren aan een bijzondere doelgroep. Daartoe moeten de geconventioneerde huurwoningen deel uitmaken van een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling. Het initiatief om aan een bepaalde doelgroep te verhuren ligt bij bepaalde verhuurders, met name woonmaatschappijen, gemeenten, OCMW's, AGB's, vzw's enzovoort. De bijzondere doelgroep moet bestaan uit personen met een geldig attest en de lijst van bijzondere doelgroepen wordt bepaald door de Vlaamse Regering. Het gaat dan bijvoorbeeld over ouderen of mensen met een beperking.

Een andere aanpassing betreft de lokale binding. Om in te spelen op lokale noden kunnen geconventioneerde huurwoningen met voorrang worden toegewezen aan personen met een lokale binding. Daartoe moeten de geconventioneerde huurwoningen deel uitmaken van een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling. Het initiatief om de voorrangsregels te activeren ligt bij de gemeente. De gemeenteraad moet daarover een beslissing nemen. De personen met voorrang wegens lokale binding moeten een geldig attest hebben en moeten de voorrangsregel respecteren die wordt bepaald door de Vlaamse Regering.

Tot slot wordt voorzien in de mogelijkheid om geconventioneerde huurwoningen toe te wijzen volgens een gemeentelijk reglement. Als er een gemeentelijk reglement

geldt, wordt er niet gewerkt via een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling. Het initiatief om te werken via een gemeentelijke reglement ligt bij de gemeente of de IGS. De gemeenteraad beslist over het gemeentelijk reglement, dat de wijze van kandidaatstelling voor en van toewijzing van conventionele huurwoningen bepaalt. Een gemeente of een IGS stelt een gemeentelijk reglement op onder de voorwaarden bepaald door de Vlaamse Regering. De gemeente of het IGS moet het ontwerpreglement voor vernietigingstoezicht voorleggen. De Vlaamse Regering kan het ontwerpreglement vernietigen als het in strijd wordt geacht met wetten, decreten of uitvoeringsbesluiten of uiteraard ook het algemeen belang. De begunstigde personen moeten een geldig attest hebben.

2. Algemene bespreking

2.1. Tussenkost van Allesia Claes

Allessia Claes stelt dat de N-VA-fractie blij is met dit ontwerp van decreet. Over het kotlabel werden in het Vlaams Parlement al heel wat vragen gesteld en discussies gehouden. Het is het resultaat van veel overleg met verschillende stakeholders met het oog op het verbeteren van de studentenhuisvestingsmarkt in Vlaanderen. Het kotlabel is een belangrijk onderdeel van dit ontwerp van decreet en is ook een resultaat van inspanningen op verschillende fronten waarvan de minister de drijvende kracht was. Er is een heel groot draagvlak bij de vertegenwoordigers van studentensteden, hogeronderwijsinstellingen, studenten en private spelers. Die betrokkenheid leidde tot de drie essentiële werksporen: aanbod, kwaliteit en monitoring.

In het bijzonder werd ook een grote stap voorwaarts gezet in het verbeteren van het aanbod van basiskoten. Daarnaast is er ook de focus op het verhogen van de kwaliteit van de studentenhuisvesting, wat nu resulteert in het Vlaamse kotlabel en de implementatie van de meldingsplicht. Ook de monitoring wordt geïntensifieerd, wat cruciaal is voor het waarborgen van de naleving en de continue verbetering. Het Vlaamse kotlabel wordt de uniforme standaard voor kwaliteit. Tegelijkertijd wordt er ingespeeld op de flexibiliteit van de gemeenten, waar er nu nog een wirwar is van verschillende labels in verschillende studentensteden en hogeronderwijsinstellingen. Het Vlaamse kotlabel zorgt er nu voor dat koten op uniforme wijze met elkaar kunnen worden vergeleken. De gemeenten hebben de vrijheid om te beslissen of ze het Vlaamse kotlabel zullen toepassen. Het is geen verplichting van de Vlaamse overheid. De spreker is tevreden dat de minister dat heeft verduidelijkt.

De spreker vindt de herziening van het geconventioneerde huurstelsel heel helder. Er worden juridisch-technische aanpassingen aangebracht die essentieel zijn om de uitvoering van de voorgenomen maatregelen te waarborgen en te blijven voldoen aan de steeds evoluerende behoeften op het gebied van huisvesting en energie. De N-VA-fractie steunt het ontwerp van decreet, dat een belangrijke stap voorwaarts is in het verbeteren van de studentenhuisvesting en het geconventioneerde huurstelsel in Vlaanderen. Het weerspiegelt de toewijding in Vlaanderen aan het inzetten op kwaliteit, flexibiliteit en lokale betrokkenheid.

2.2. Tussenkost van Stijn Bex

Stijn Bex meent dat de uitgangspunten van het ontwerp van decreet heel zinvol zijn, maar heeft een aantal bedenkingen bij de concrete uitwerking. De minister wil een harmonisering doorvoeren zodat mensen in heel Vlaanderen weten wat een kotlabel concreet inhoudt, maar tegelijkertijd bepaalt het ontwerp van decreet dat elke gemeente eigenlijk vrij is om al dan niet in te stappen en dus ook om al bestaande maatregelen en labels te behouden. Hoe verhouden die dingen zich tot elkaar? In Leuven bestaat er bijvoorbeeld al een vrij streng kotlabel. Wat betekent dat dan concreet in Leuven? Kan Leuven beslissen om niet in te stappen in het

nieuwe Vlaamse systeem en zijn strengere kotlabel te behouden? Of moet men wanneer men al een kotlabel heeft, zich sowieso aligneren op het Vlaamse label? Hoe zal dat concreet in zijn werk gaan? Heeft de minister van elke studentenstad min of meer de garantie dat zij mee zal instappen in het systeem, en wat zijn de mogelijke risico's? Werd er ook onderzocht of een gemeente die gelegen is naast een studentenstad en niet meestapt in het kotlabel, een aanzuigefect van koten zou kunnen ondervinden? De spreker vindt het dus alleszins positief dat er uniformiteit komt, maar heeft toch wat vragen over hoe dat concreet op het terrein zal worden uitgewerkt.

De spreker vraagt zich af of het niet logisch zou zijn dat een gemeente die strengere voorwaarden hanteert, zoals Leuven, sowieso het Vlaamse kotlabel kan krijgen omdat alle criteria van het ene ook in het andere zitten. Werd er nagedacht over hoe men het zowel voor de verhuurders als voor de stedelijke administraties en de Vlaamse administratie zo eenvoudig mogelijk kan houden en de werklast zo beperkt mogelijk kan houden om het beoogde kwaliteitsvolle resultaat te krijgen?

Het concrete criterium van studentvriendelijkheid, dat bijvoorbeeld werd opgenomen in Leuven, lijkt de spreker heel belangrijk. Een kot moet niet alleen veilig en kwaliteitsvol zijn. Het is ook belangrijk dat een kotbaas op een goede manier communiceert met de studenten, dat hij hen niet voorliegt of niet zomaar de persoonlijke ruimte betreedt. Dat zijn een aantal voorwaarden die volgens Stijn Bex ook zouden kunnen worden opgenomen in het Vlaamse kotlabel. Kan de minister verduidelijken waarom er werd gekozen om dat niet te doen? Waarom werd er bijvoorbeeld niet gewoon gekozen voor het strengste label dat momenteel bestaat? Zijn er daar problemen mee die men echt niet wil in heel Vlaanderen? Kan men niet gewoon het hoogste niveau dat vandaag bestaat, proberen te verbreden naar heel Vlaanderen?

Een algemene bedenking blijft uiteraard dat het niet voldoende is om alleen op kwaliteit te controleren. Het algemene probleem van onvoldoende aanbod blijft bestaan. Dat zal men met dit ontwerp van decreet niet oplossen, maar de Groenfractie is alleszins van oordeel dat het onvoldoende aanbod niet mag betekenen dat het bestaande aanbod niet kwaliteitsvol zou zijn. Dat mag dus geen belemmering zijn om het Vlaamse kotlabel in te voeren, maar het blijft natuurlijk wel een bezorgdheid om te voorzien in voldoende aanbod.

Wat de geconventioneerde huur betreft, vindt de Groenfractie het positief dat lokale besturen door de aanpassingen in het ontwerp van decreet zeker zullen kunnen inspelen op de lokale noden en zeker ook op de doelgroepen voor wie het heel moeilijk is om een betaalbare woning te vinden. De spreker vraagt waarom dat niet meteen werd geregeld bij de behandeling van het ontwerp van decreet tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen (*Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1562/1-5.), waarbij de decretale basis voor geconventioneerde huur werd gelegd, in maart en april 2023. Wat is de aanleiding om dat nu wel te doen?

Voor het overige bevat het ontwerp van decreet een aantal juridisch-technische aanpassingen waarmee de Groenfractie kan instemmen.

2.3. Tussenkomen van Maxim Veys

Maxim Veys verklaart dat de Vooruitfractie voorzichtig positief is over het uniforme Vlaamse kotlabel omdat het de verscheidenheid tussen verschillende studentensteden en hogeronderwijsinstellingen opheft. Het is een vereenvoudiging en op die manier legt men de minimumlat overal gelijk. Het is een geruststelling voor ouders en studenten dat hun kot beantwoordt aan de minimale woningkwaliteit en het kan ook bijdragen tot een monitoring van het aanbod aan studentenhuysvesting. De spreker vindt het straf dat tot vandaag een dergelijk overzicht ontbreekt.

Naast de invoering van het Vlaamse kotlabel zal dit ontwerp van decreet ook verplichten dat verhuurders van studentenhuysvesting melden dat ze studentenkoten verhuren. Is er een reden waarom die meldingsplicht er vandaag nog niet is? Er zal nu naar die meldingsplicht worden toegewerkt. Is de minister daar zelf voorstander van? Waar zit de onenigheid daarover in de meerderheid?

Het is ook niet verplicht dat een gemeente het Vlaamse kotlabel invoert. Allesia Claes vindt blijkbaar dat men koten uniform zal kunnen vergelijken door middel van het Vlaamse kotlabel, maar in sommige gemeenten die er niet aan meedoen, zal dat dan nog niet mogelijk zijn. Dat is ook een vraag van de studenten zelf: wat als veel gemeenten het Vlaamse kotlabel niet invoeren? Heeft de minister zicht op welke gemeenten het willen invoeren en welke niet? Zal hij dat monitoren?

De spreker vindt het erg positief dat de minister in gesprek is gegaan met de VVS en een deel van wat de VVS heeft gevraagd, ook effectief uitvoert. De spreker vindt het belangrijk om in Vlaanderen op die manier het beleid te voeren. Het Vlaamse kotlabel is een stap vooruit die de spreker uiteraard steunt, maar het blijft voor hem wel nog wat vrijblijvend.

Op het vlak van het budgethuren bevat het ontwerp van decreet onder meer een aanpassing op het vlak van de lokale binding. Hoe zit dat dan met het lotingverhaal? Dat zat er initieel al in. Blijft dat bestaan? Zijn er dan verschillende manieren van werken naast elkaar? Zal dat in iedere gemeente volledig anders zijn?

De Vooruitfractie is voorstander van initiatieven die leiden tot meer betaalbare woningen, maar het systeem dat werd opgezet, vindt ze te duur voor de overheid. Er zijn hogere bouw- en ontwikkelingskosten dan voor woonmaatschappijen. Er wordt voorzien in dubbel zoveel jaarlijkse subsidies aan private ontwikkelaars als aan particuliere verhuurders die via de vroegere SVK's en nu de woonmaatschappijen verhuren. Het is met andere woorden duurder voor de huurders, met maximale huurprijzen van 900 of 1000 euro. Dat is zelfs geen betaalbare huur. Het is te tijdelijk: na 27 jaar is men alles kwijt. Het is onvoldoende gericht op de meest kwetsbaren en om die reden zal de Vooruitfractie zich moeten onthouden bij de stemming over de artikelen in kwestie en dus ook over het volledige ontwerp van decreet, hoewel zij dus wel voorzichtig positief is over het Vlaamse kotlabel.

2.4. Tussenkoms van Kristof Slagmulder

Kristof Slagmulder stelt dat de Vlaams Belangfractie achter het principe van een uniform kotlabel staat. Dat zal zeker voor meer duidelijkheid zorgen voor heel wat studenten. Er wordt een uniform kotlabel ingevoerd, maar er wordt ook bepaald dat gemeenten meer controles kunnen uitvoeren. Het ontwerp van decreet maakt ook een lokaal toewijzingskader mogelijk. In hoeverre is dat dan allemaal echt uniform?

De spreker heeft een vraag over de gemeentelijke verordeningen. Zullen de nadere regels die door de Vlaamse Regering kunnen worden bepaald, geen impact hebben op de verschillende gemeenten? Zijn er al bezorgdheden geuit? Zullen de gemeenten klaar zijn op het vlak van controles, labels enzovoort?

De meldingsplicht vindt de spreker vaag omschreven. Daarover staat er nog niet veel in het ontwerp van decreet. Dat moet nog verder worden uitgewerkt, maar kan de minister daar nog iets meer over zeggen?

Kan de minister nader toelichten aan welke voorwaarden zal moeten worden voldaan om geconventioneerde huurwoningen te kunnen bestemmen voor bijzondere doelgroepen? Kan hij schetsen over welke bijzondere doelgroepen het precies gaat? De minister heeft al de voorbeelden van personen met een beperking of ouderen gegeven en in de memorie van toelichting is sprake van personen met

een handicap of een beperking en personen met een geestelijke gezondheidsproblematiek. Is daar al eenduidigheid over? Zal daarvoor ook nog enigszins een gemeentelijke invulling mogelijk zijn of zal dat allemaal strikt worden afgebakend?

Hoe zal de voorrang voor de lokale binding er precies uitzien? Zal die lijken op de lokale binding voor sociale huisvesting of zal die strenger of minder streng kunnen worden ingevuld?

2.5. Repliek van de minister

Minister *Matthias Diependaele* antwoordt dat studentenhuisvesting voor een groot deel een bevoegdheid is van de lokale besturen, zoals trouwens ook een groot deel van het woonbeleid in het algemeen. Zij zitten in principe aan het stuur. Op een bepaald moment was er een heel breed overleg, waarbij inderdaad ook de VVS werd betrokken van bij het begin, net zoals private spelers, de grote studentensteden Gent en Leuven en zelfs de rectoren. Het overleg werd grondig en uitgebreid gevoerd en heeft ook heel snel tot een resultaat geleid.

Stijn Bex vroeg waarom men niet het strengste model overal oplegt. De minister heeft een mitigerende rol willen spelen in het overleg tussen de Vlaamse overheid en al de verschillende spelers op het terrein. Hij had zich ook kunnen opstellen als een keizer-koster om zonder overleg dingen op te leggen. *Stijn Bex* verduidelijkt dat hij dat evenmin wenst. De *minister* vervolgt dat ze het dan eens zijn op dat vlak. Hij heeft het overleg zo aangepakt om een heel duidelijk en volgens hem noodzakelijk signaal te geven opdat alle Vlaamse ouders of studenten die een kot zoeken, weten dat er aan drie voorwaarden wordt voldaan als er een Vlaams kotlabel is: vergunning, woningkwaliteit en brandveiligheid.

Maar daarnaast is het perfect mogelijk dat een lokaal bestuur of een universiteit zelf via het systeem waarover zij beschikken om vraag en aanbod te combineren daar nog bijvoorbeeld studentvriendelijkheid aan toevoegen, zoals in Leuven. Dat was specifiek een van de zaken die sommigen erin wilden en anderen niet. Dat is een beoordeling of een verhuurder in een vorige situatie studentvriendelijk was of niet. Dat gaat meestal over het vrijgeven van waarborgen en dergelijke. Dat kan dus worden toegevoegd, maar het werd niet opgenomen in het Vlaamse kotlabel omdat dat op andere plaatsen niet wenselijk was of omdat er daar een andere aanpak was. Dat is het overlegmodel dat werd gevolgd en de minister vindt dat een goede zaak. De korf ligt nu vast. Dat is duidelijk. De grotere studentensteden hebben daar een akkoord over, dus men kan ervan uitgaan dat zij daar ook zullen instappen.

De werklast zal heel beperkt zijn. Er bestaat al een digitaal systeem dat men perfect kan inpassen en dus zal dat zeker voor de lokale besturen niet veel extra werk opleveren. Het zal integendeel zelfs de dingen vergemakkelijken volgens de minister.

Er wordt voorzien in een decretale basis om de meldingsplicht in te voeren. Het is dus wel degelijk de bedoeling dat die er komt. Er is dus geen onenigheid over binnen de meerderheid, zoals Maxim Veys insinueerde, maar er moet eerst wel een decretale basis worden gelegd. Eens die er is, zal het volgens de minister voor lokale besturen wat gemakkelijker worden om in de gaten te houden hoeveel aanbod er in hun gemeente is en wat de afstemming op de vraag is.

Stijn Bex vroeg waarom er niet wordt gewerkt aan het aanbod. Bij de start van het overleg over studentenhuisvesting werd vooropgesteld dat er drie onderdelen zijn, namelijk de kwaliteit door middel van het Vlaamse kotlabel, de monitoring door middel van de meldingsplicht en ook het aanbod. Het aanbod zat voor een deel al vervat in de begrotingsopmaak 2024, met daarin verschillende systemen, waardoor ook woonmaatschappijen nu in studentenhuisvesting kunnen voorzien en waardoor universiteiten en hogescholen budgetten krijgen om zelf in een aanbod

te voorzien. Daar hebben de hogeronderwijsinstellingen trouwens al heel positieve feedback over gegeven. Er wordt dus ook aan het aanbod gewerkt. Dat zit alleen niet in dit ontwerp van decreet omdat het voor een deel al was meegenomen in de begrotingsopmaak. Dit ontwerp van decreet levert een decretale basis voor de monitoring en de kwaliteit. Over de resultaten in verband met het aanbod zal de minister nog wel communiceren. Dat zit wel degelijk in de pijplijn.

De aanpassingen op het vlak van budgethuren zijn inderdaad nieuwe zaken die zijn opgedoken toen de projecten werden opgestart, onder meer bij de lokale besturen die nog extra ideeën en vragen hadden. Die zaken hadden in theorie initieel al in de regelgeving kunnen zitten, maar men mag een goed plan niet laten blokkeren door een perfect plan. Er bleken nog verbeteringen wenselijk te zijn en bijgevolg wordt de regelgeving nu aangepast.

Budgethuren kan op twee manieren werken: ofwel werkt men met een gemeentelijk toewijzingsreglement en wordt er een gemeentelijke verordening voor aangenomen, ofwel werkt men met het systeem dat de Vlaamse overheid aanbrengt en dan kan men binnen de loting de voorrang voor lokale binding invoeren. Ten slotte komt dat voor de doelgroepen een beetje op hetzelfde neer: zij kunnen in een toewijzingsreglement van de gemeente worden bepaald ofwel binnen het lotingsysteem dat de Vlaamse overheid organiseert.

3. Artikelsgewijze bespreking en stemming

Artikel 1

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 1 wordt aangenomen met 8 stemmen.

Artikel 2 tot en met 5

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 2 tot en met 5 worden aangenomen met 9 stemmen.

Artikel 6 tot en met 15

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 6 tot en met 15 worden aangenomen met 10 stemmen.

Artikel 16 tot en met 18

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 16 tot en met 18 worden aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 19

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 19 wordt aangenomen met 10 stemmen.

Artikel 20 tot en met 22

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 20 tot en met 22 worden aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 23 en 24

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 23 en 24 worden aangenomen met 10 stemmen.

4. Stemming over het volledige ontwerp van decreet

Het volledige ontwerp van decreet tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur wordt ten slotte aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Maxim VEYS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

AGB	autonoom gemeentebedrijf
EPC	energieprestatiecertificaat
IGS	intergemeentelijk samenwerkingsverband
SVK	sociaal verhuurkantoor
VVS	Vlaamse Vereniging van Studenten