

7

Studenten- huisvesting in Brussel ontwikkelen

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
Studentenwoningen labelen	✓	✗
De huurwet aanpassen aan de werkelijkheid voor studenten	✓	~
De ontwikkeling van intergenerationeel wonen stimuleren	✓	✓

Context

Brussel is de grootste studentenstad van het land: 51% van de studenten, dat wil zeggen, meer dan 35.000 studenten wonen in een 'studentenwoning'. 32% van de studenten deelt een huurwoning, 21% woont in een individuele studio van het type 'kot'. De aanwezigheid in grote getale van studenten op de traditionele woonmarkt leidt gedeeltelijk tot een tekort aan speciale woningen voor deze bevolkingsgroep.

Het huisvestingsprobleem staat centraal voor studenten. Een goede studentenwoning vinden tegen een redelijke prijs heeft soms veel weg van een strijd, daar waar het woningaanbod moeite heeft de constante toename van het aantal studenten bij te benen. 42% van de studenten geeft aan problemen te hebben gehad met het vinden van een woning.

Als redenen worden genoemd te hoge prijzen, een ongeschikte duur van de huurovereenkomsten en discriminerende praktijken. Als er een woning gevonden is, is de overgrote meerderheid (85%) van de studenten tevreden over de woning¹.

Uit diverse onderzoeken blijkt dat de huur de grootste uitgavenpost is voor studenten. Het gebrek aan plaatsen in openbare studentenwoningen of studentenwoningen die direct onder universiteiten of hogescholen vallen, verplicht de meeste studenten om op de particuliere markt te huren. Het tekort aan studentenwoningen zorgt voor concurrentie tussen de verschillende categorieën huurders doordat de studenten zich op de klassieke huizenmarkt begeven. Hun voorkeur voor gedeeld huren zorgt ervoor dat ze zich richten op eengezinswoningen. Ondanks hun beperkte financiële middelen kunnen gezamenlijk hurende studenten meer financiële middelen verzamelen dan één gezin.

Op 2 juli 2015 heeft de Regering het Studentenhuisvestingsplan gelanceerd met 10 maatregelen om voor studenten de toegang tot een woning te vergemakkelijken. Wij zullen drie van deze maatregelen analyseren in dit hoofdstuk en een vierde, het Sociale Verhuurkantoor Studenten (SVK Studenten) in het gedeelte dat meer in het bijzonder over de SVK's gaat. Bij deze beoordeling is dus geen rekening gehouden met de overige, minder geslaagde maatregelen.

1. Blik op het studentenleven in Brussel. Stedelijke praktijken en omgang met de stad. Tussentijdse resultaten, ATO, juli 2014.

Studentenwoningen in Brussel voorzien van een label

Nut ✓

Geschiktheid ✗

Beschrijving

De creatie van een label ‘kwaliteitsvolle studentenwoning’ is een van de tien maatregelen van het Studentenhuisvestingsplan. De Brusselse Regering heeft een voorstel ingediend voor een besluit, dat nog steeds in behandeling is, waarin de voorwaarden zijn gedefinieerd voor toekenning van het label. Het moet van kracht worden met ingang van het nieuwe studiejaar 2017.

Iedere verhuurder van een studentenwoningen kan bij de overheid een aanvraag indienen voor een label. Voor dit label moet voldaan zijn aan de volgende 5 voorwaarden:

- de woning moet zich bevinden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de woning moet voldoen aan de eisen voor veiligheid, hygiëne en uitrusting van de Huisvestingscode;
- de huurovereenkomst moeten een studentenhuurovereenkomst zijn;
- de woning moet beschikken over een EBP-certificaat;
- de verhuurder moet transparant communiceren over de huurprijs en de kosten.

Het label kan worden aangevuld met een kwaliteitsbeoordeling van de woning met betrekking tot de uitrusting, de nabijheid, de aansluitingen, de energieprestatie en akoestiek. Tijdens de geldigheidsduur van het label (5 jaar) kan de Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGH) op elk moment een controle uitvoeren op de naleving van de voorwaarden voor dit label. Verhuurders en huurders van een woning met label kunnen eveneens gebruikmaken van mediation op de kosten van het Gewest in geval van een huurgeschil. Er wordt een online platform gemaakt met een lijst en beschrijving van de woningen met label.²

Beoordeling

De wens om studentenwoningen te labelen om de kwaliteit te garanderen is duidelijk, maar BBRoW betreurt het dat de prijs van de woning, juist het centrale probleem voor veel studenten, niet voorkomt in de lijst met criteria voor het verkrijgen van dit befaamde label. Er is niets aan gedaan om te zorgen voor een samenhang tussen de kwaliteit van de woning en de hoogte van de geëiste huur. De vrees bestaat zelfs dat de verhuurders van het label zullen profiteren om hun prijzen te verhogen! De Regering laat hier een mooie kans liggen om de toegang tot huisvesting te vergemakkelijken voor studenten met ouders met een laag inkomen.

Wat is dan de meerwaarde van het label? Het is lastig om deze vraag te beantwoorden. De gehanteerde criteria in verband met de woning zelf zijn slechts een bevestiging van de verplichtingen die al rusten op elke Brusselse verhuurder (normen van de Huisvestingscode, EBP-certificaat, transparante communicatie over de huur en de kosten). Het doel van dit label is dus vooral de studentenhuurovereenkomst bevorderen, een nieuw stelsel dat geregeld is in de Brusselse ordonnantie inzake de huurovereenkomst.

Tot slot wekt het verbazing dat het label samen te vatten is als een administratieve aanpak. Zoals u ongetwijfeld nog weet, mocht een paar jaar geleden iedere gemeubileerde woning pas te huur worden aangeboden na verkrijging van een conformiteitsverklaring bij de DGH. Deze verplichting is in 2013 afgeschaft (herziening van de Huisvestingscode), vanwege gebrek aan personeel voor de behandeling van de aanvragen. Wederom bestaat het risico dat de menselijke middelen zullen ontbreken om de woningen met label effectief te controleren...

Voorstel

Als voorwaarde voor toekenning van het label studentenwoning een maximale huur stellen

-
2. Nu vermeldt de app My kot, ontwikkeld door het plateforme logement étudiant al studentenwoningen in Brussel. Deze app vergemakkelijkt het zoeken naar woningen door middel van een gecentraliseerd aanbod en biedt een standaardhuurovereenkomst voor de verhuur daarvan. Samenwerking met het platform moet zorgen voor de zichtbaarheid van woningen met label.

De huurwet aanpassen aan de werkelijkheid voor studenten

Nut ✓

Geschiktheid ~

Beschrijving

De wijzigingen in de woninghuurovereenkomst die in behandeling zijn, hebben ook betrekking op studenten. Voor hen wordt een nieuw stelsel ingericht, met specifieke regels over de duur van de overeenkomst en de mogelijkheden voor opzegging. De volgende punten zijn opvallend:

- huurovereenkomst van ten hoogste een jaar;
- de mogelijkheid voor de student om de overeenkomst tijdens de looptijd te beëindigen met een opzegtermijn van twee maanden, zonder schadevergoeding. De verhuurder kan op zijn beurt de overeenkomst voor de einddatum verbreken;
- de mogelijkheid om de overeenkomst te ontbinden tot een maand voor de verwachte ingangsdatum tegen betaling van een schadevergoeding ter grootte van een maand huur.

Het stelsel is niet verplicht, maar optioneel. Het is pas geldig als beide partijen hiervoor kiezen.

Beoordeling

De tekst geeft duidelijkheid over de mogelijkheid over vervroegde ontbinding van de overeenkomst. De student profiteert van een soepel regime, dat hem in staat stelt zich gemakkelijker te bevrijden van de huurovereenkomst. Een flexibiliteit die welkom is wanneer hij bijvoorbeeld halverwege het jaar stopt met zijn studie. Hij blijft echter gedurende de hele looptijd van de overeenkomst beschermd, want de verhuurder kan deze niet vervroegd beëindigen. Een ander goede vernieuwing is de mogelijkheid om af te zien van de woning voordat deze betrokken is. De schadevergoeding van een maand huur lijkt ons echter niet in alle gevallen gerechtvaardigd. Deze zou niet verschuldigd moeten zijn als de student stopt met zijn studie of bijvoorbeeld niet aangenomen wordt voor een opleiding. De schade die de verhuurder lijdt in geval van terugtrekking is gering. De vraag in dit segment is zo groot dat het hem

geen moeite zal kosten een vervanger te vinden, zelfs niet een maand voor aanvang van de lessen.

We vinden het overigens verbazend dat de wetgever, net als bij gedeeld huren, niet heeft geprobeerd om onderhuur voor studenten te vergemakkelijken. Zij zouden hun kot moeten kunnen onderverhuren zonder toestemming van de verhuurder. Elk jaar gaan enkele duizenden studenten voor een kort verblijf naar het buitenland in het kader van het Erasmus-programma. We begrijpen niet waarom geen rekening is gehouden met die werkelijkheid.

Bovendien regelt de studentenhuurovereenkomst niet de huurgarantie voor de meest voorkomende gevallen dat de student niet in zijn woning gaat wonen. De hoogte daarvan wordt aan de verhuurder overgelaten. Wij zijn van mening dat deze gevoelige kwestie geregeld moet worden in de studentenhuurovereenkomst en wij zijn het eens met de FEF (Fédération des étudiants francophones) die deze willen beperken tot een maand huur.


Ander gevoelig punt: de huur. Huurverhogingen zijn niet ingekaderd in de studentenhuurovereenkomst, terwijl dit wel het geval is bij kortlopende huurovereenkomsten (al blijft het principe lastig toe te passen). Dit betekent dat als de verhuurder een overeenkomst sluit met een nieuwe student, hij zijn huur ongestraft kan verhogen. In de veronderstelling dat de indicatietabel voor huren (zie hoofdstuk 3) ooit zijn nut bewijst en invloed heeft op de prijzen (en dus ook op onterechte huurverhogingen), kunnen studenten daarvan geen gebruik maken, omdat de tabel geen rekening houdt met studentenkotten.

Invoering van een studentenhuurovereenkomst is een goed idee, maar het voorgestelde stelsel is onvolledig en laat te veel onzekerheden over essentiële elementen van de huurbetrekkingen, zoals met name de garantie. Ook betreurenswaardig is het ontbreken van een verband met de gedeelde huurovereenkomst. De student moet kiezen voor hetzij de studentenhuurovereenkomst, hetzij voor het stelsel voor gedeeld huren. Het ene sluit het andere uit!

Voorstel

De studentenovereenkomst zou de voorwaarden voor de garantie moeten regelen en de hoogte daarvan, eventuele huurverhogingen tussen twee overeenkomsten moeten inkaderen en onderhuur moeten toestaan.

De ontwikkeling van intergenerationeel wonen stimuleren

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

Minister Fremault heeft twee oproepen gedaan voor het indienen van voorstellen voor projecten om intergenerationeel wonen in Brussel een impuls te geven. De beoogde betrokken partijen: de Sociale Verhuurkantoren (SVK) en de Brusselse verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's). De eerste oproep voor projecten dateert uit 2015. Dertien projecten zijn gekozen en ontvingen subsidie voor een bedrag van 1.263.966 € met als doel de creatie van 130 woningen. De indieningstermijn voor de tweede oproep is in april 2017 gesloten en heeft nog geen resultaten opgeleverd. Het beschikbare budget bedraagt 600.000€.

Intergenerationeel wonen omvat in de zin van de Huisvestingscode (en de oproep voor het indienen van projecten) ten minste twee woningen waarvan de ene bewoond wordt door iemand ouder dan 65 jaar. De bewoners verplichten zich schriftelijk om over en weer diensten te verlenen aan elkaar. De koppels senior/student zijn bij de oproeping van projecten in 2015 aangeemoedigd, deels door de subsidie (40%) die zij met voorrang zouden kunnen krijgen. Gesubsidieerde projecten konden ook bestaan uit gedeelde woningen met gemeenschappelijke leefruimtes.

Beoordeling

Intergenerationeel wonen zorgt voor een band, solidariteit tussen generaties en helpt het isolement van bepaalde, soms oudere mensen te verminderen, maar ook dat van jongeren. Op zijn schaal zorgt het voor woonoplossingen tegen lagere kosten en intensievere bezetting van het bestaande bestand. Zo draagt de terbeschikkingstelling van overtollige kamers in een intergenerationeel project bij aan de vermindering van de onderbezetting van woningen. Overbezetting van woningen is een lastig probleem in Brussel, vooral in de centrumwijken, maar in sommige randwijken is een deel van het

particuliere woningbestand onderbezet³. Intergenerationeel wonen maakt het ook mogelijk om een aanbod te creëren van financieel bereikbare woningen voor met name studenten⁴.

Omdat de oproep voor het indienen van projecten gericht is aan SVK's en VIH's kunnen de aangeboden intergenerationele woningen voor een lage prijs gehuurd worden. Een woning delen kan voor uitkeringsgerechtigden echter tot gevolg hebben dat zij een deel van hun inkomen kwijtraken. Dit komt door de status van medebewoner. Als oplossing daarvoor is de Brusselse Regering van plan om het label intergenerationeel wonen in te voeren. De minister ziet daarin een mogelijkheid om het label te laten erkennen door de federale regering en op die manier te zorgen voor handhaving van de status van alleenwonende voor de bewoner van een woning met dit label. Daarnaast presenteert de minister het label ook als een onmisbare voorwaarde vooraf voor de toekenning van structurele of jaarlijkse subsidies (in plaats van meerdere oproepen voor het indienen van projecten) ter ondersteuning van toekomstige projecten⁵.

Tweede hindernis: de normen uit de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) houden geen rekening met de nieuwe manieren van samenwonen. Laten we hopen dat de hervorming van de GSV het mogelijk maakt om (half) gedeelde woningen, zoals intergenerationele woningen, te erkennen en in te kaderen om de toename daarvan te stimuleren.

Voorstellen

Een label toekennen aan intergenerationele woningen om de individualisering van de sociale rechten van de bewoners te waarborgen.

De woonbaarheidsnormen van de GSV aanpassen aan gezamenlijke woningen.

3. «Deze trend valt met name te verklaren doordat ouders, nadat hun kinderen zijn uitgevlogen, blijven wonen in een woning die bedoeld was voor de vroegere omvang van het huishouden: een situatie die - en dat is geen verrassing - vaker voorkomt bij eigenaren,» uittreksel uit: Christian Dessouroux (e.a.), Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen, Brussels studies, 2016.

4. Bijvoorbeeld: een student kan via de vzw '1toit-2âges' een kamer huren voor 180€.

5. Commissie huisvesting 14.07.2016.

→ De toekenning van het studentenwoninglabel verbinden aan huurprijsplafonds

→ De studentenhuurovereenkomst moet regels voorzien voor de huurwaarborg, onderhuur en de huurprijsstijgingen tussen twee overeenkomsten beperken

Onze voorstellen

→ Een label voor intergenerationeel wonen voorzien en zo de individuele sociale rechten van de bewoners verzekeren

→ De bewoonbaarheidsnormen van de GSV moeten worden aangepast voor collectieve woningen en studentenwoningen