

# STUDENTENHUISVESTING

WG sociaal, goedgekeurd door de AV van 22/03/07

## 1. INLEIDING

Huisvesting staat met stip op één in het lijstje van de studiekosten voor niet-pendelaars. In de laatste studiekostenmeting nam de huur van een kot een flinke hap uit het studentenbudget van gemiddeld meer dan de helft. Dat onderzoek gebeurde op basis van de cijfers uit 1998-1999<sup>1</sup>. De huidige hoogte van de studiebeurzen dekt voor een universitaire kotstudent slechts tachtig procent van de werkelijk studiekosten. De volledige beurs van een hogeschoolstudent slechts 76%<sup>2</sup>. Ondertussen zijn de huurprijzen voor studentenkamers nog gevoelig gestegen. Goedkope huisvesting kan dus een bijzondere impact hebben op de democratisering van het hoger onderwijs, zeker nu de overheid weinig initiatief neemt om de studiebeurzen op te trekken en uit te breiden. In het licht van de meerderjarigheid van de student heeft VVS bovendien altijd de zelfstandigheid van de student willen stimuleren. Op kamers gaan wonen betekent voor veel studenten de duidelijke affirmatie van die grotere onafhankelijkheid ten opzichte van thuis.

Verder speelt het kotleven een belangrijke rol in de socialisering van studenten. Uit onderzoek<sup>3</sup> blijkt dat een goede sociale integratie een heilzame invloed heeft op de slaagkansen en studieprestaties. Pendelstudenten lopen bijvoorbeeld meer risico op drop out. In tijden van de flexibilisering van de onderwijsorganisatie en van een groeiende individualisering van studietrajecten, zal een goed huisvestingsaanbod nog aan belang winnen. Nochtans wordt mede onder invloed van de sterke stijgingen van de huurprijzen, een lichte daling van het aantal kotstudenten gesignaleerd. De geplande rationaliseringsoperatie in het hoger onderwijs zal een grotere groep van studenten echter verplichten om op kot te gaan. Reden te meer dus om aan de alarmbel te trekken en eindelijk werk te maken van een gecoördineerd huisvestingsbeleid voor studenten.

## 2. COMFORTEISEN

De structurele stijging van de kamerprijs is in grote mate toe te schrijven aan het decreet betreffende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers uit 1997. Bedoeld om de veiligheid op kot te vergroten, legde het ook minimale eisen op qua oppervlakte, bevenstering, fietsenstalling, sanitair, gemeenschappelijke ruimte, etc. Deze minimumcriteria kregen van in het begin al tegenkanting omdat ze te luxueus waren en niet altijd op de leest geschoeid van de doorsnee studentenkamer. Op veel plaatsen waren huiseigenaars inderdaad verplicht om de nodige verbouwingen en aanpassingswerken uit te voeren. Bovendien speelden ze gretig in op de luxe-niche en werden er veel koten omgebouwd tot studio's, werden er individuele douches, wc en kitchenettes geïnstalleerd omdat hiervoor een hogere prijs kon worden gevraagd. Het gevolg van het decreet was dat het kamerbestand slonk en de prijzen gevoelig stegen. Dat laatste was mogelijk omdat de voorgestelde richthuurprijzen die werden gekoppeld aan de verschillende comfortcategorieën, de uiteindelijke versie van het decreet niet haalden. VVS vraagt daarom dat het kamerdecreet de overdreven comforteisen terugschroeft en per comfortcategorie lokaal gedifferentieerde richthuurprijzen invoert. Daarbij beschouwt VVS een internetconnectie wel als een basisbehoefte en niet als een luxegoed.

## 3. KOTBELASTING EN LOKALE MAATREGELEN

Lokale overheden hebben ook een belangrijke impact op de huurmarkt. Vandaag zien we dat bepaalde steden en gemeenten een ontradend beleid voeren naar kotstudenten en liever mikken op de fiscaal interessantere tweeverdienergezinnen. De studentenhuisvestingproblematiek kadert ook in de algemene woonproblematiek waarbij studenten en sociaal zwakkeren dezelfde kamermarkt aanboren. De manier waarop gemeenten door het Vlaamse gewest worden gefinancierd houdt immers onvoldoende rekening met het verblijf van kotstudenten en de aanspraken die ze maken op de stedelijke infrastructuur. Hoewel kotstudenten geen echte inwoners zijn moeten ze toch een groter gewicht krijgen bij de berekening van de gemeentefinanciering. Enkel wanneer gemeenten de nodige financiële overheidsmiddelen krijgen om studenten te huisvesten, zullen ze bereid gevonden worden om een studentvriendelijk huisvestingsbeleid te voeren. Vandaag wordt in veel steden dat tekort aan middelen immers zonder meer verhaald op de student zelf in de vorm van kottaksen. Die kunnen in hoogte enorm verschillen (vooral in de Brusselse gemeentes worden die verschillen ervaren als absurd en onrechtvaardig). Steden en gemeenten durven ook bij ruimtelijke ordening en het toekennen van bouwvergunningen en bestemmingswijzigingen bijwijken bijzonder ontradend werken voor huiseigenaars die studentenkoten willen inrichten. Zo durven ze ook wel eens verbieden dat gezinswoningen worden verhuurd als gemeenschapshuis voor studenten waardoor ze de schaarste in de hand werken. Mits een financiële

<sup>1</sup> I. Nicaise, J. Bollens, 2001, Hiva

<sup>2</sup> B. Cantillon ea. "Student in de 21<sup>ste</sup> eeuw: naar een alternatieve studiefinanciering", 2006, OBPWO

<sup>3</sup> Demetsenaere, Lacante ea, Drop out in het hoger onderwijs, 1998, OBPWO

tegemoetkoming voor kotstudenten zullen gemeenten ook gemakkelijker bereid worden gevonden om samen met de aanwezige onderwijsinstellingen in huisvestingsprojecten te stappen.

## **4. GESUBSIDIEERD KAMERAANBOD**

---

### **4.1. SOCIALE HUURPRIJZENPOLITIEK**

Betoelaagde residenties hebben in eerste instantie de taak om minderbegoede jongeren of specifieke doelgroepen de kans te geven om hoger onderwijs te volgen – ook als de instelling niet om de hoek is. Als de belangrijkste studiekost speelt huisvesting een hoofdrol in de democratisering van het hoger onderwijs. Huisvesting en het betoelaagde kamerbeleid is daarom één van de belangrijkste opdrachten van studentenvoorzieningen. De expertise die studentenvoorzieningen op dit vlak hebben uitgebouwd mag niet worden onderschat. Studentenhuisvesting mag niet zonder meer worden ingeschakeld in de rekrutering en marketingstrategie van de instelling. Dat het huidige aanbod aan betoelaagde studentenkamers ontoereikend is, bewijzen de wachtlijsten die er op veel plaatsen nog uitstaan. Hoewel het logisch is dat studenten kiezen voor goedkopere huisvesting, wijzen de wachtlijsten op een vraag die groter is dan het aanbod.

### **4.2. GESUBSIDIEERDE RESIDENTIES VS HUURTOELAGE**

Ook voor de marktbeïnvloeding van het private kameraanbod, kunnen de gesubsidieerde studentenresidenties een belangrijke rol spelen. Op voorwaarde tenminste dat de kamerprijs beduidend lager ligt dan in het vrije marktsegment, én dat het aantal van de betoelaagde kamers op de markt voldoende groot is. Daar wringt het schoentje: het marktaandeel is op dit ogenblik te klein om de huurprijzen daadwerkelijk te kunnen drukken. Het aanbod is vandaag zelfs veruit ontoereikend om alle sociaal-economisch zwakkere studenten in een betaalbaar kot te huisvesten. De (potentiële) invloed van betoelaagde studentenhomes is niet enkel van financiële aard maar betreft ook de meer socio-culturele aspecten. De residenties kunnen een voorbeeldrol vervullen inzake ecologie en wooncultuur. Kleine leefgroepen kunnen het sociale netwerk en de inspraak stimuleren, gehandicapte studenten krijgen in omkaderingsgroepen de kans om van het kotleven te proeven.

Een andere manier waarbij studentenvoorzieningen tussenkomen in de huisvesting van studenten, is door het geven van huurtoelagen. Zij werken echter enkel in op de vraag, niet op het aanbod. Huurtoelages zijn dan ook een minder efficiënte manier om op lange termijn de kosten van de huurprijzen te drukken. Ze missen immers de hoger beschreven voordelen. Wanneer ze op grote schaal worden toegekend kunnen ze zelfs averechts werken en de huurprijzen opdrijven. Huurtoelage is een tussenkomst in de kosten maar geen marktbeïnvloeding.

### **4.3. INVESTERINGSKREDIETEN VOOR STUDENTENRESIDENTIES**

Een andere oorzaak voor de stijging van huurprijzen is de stagnatie van de verdere uitbreiding van het kameraanbod binnen studentenvoorzieningen. In de jaren '60 en '70 kregen de universiteiten goedkope overheidskredieten om een patrimonium van peda's, residenties en studentenhomes uit te bouwen. Deze kredieten zijn destijds afgeschaft ondermeer omwille van de stijgende rentelast in die jaren, die het systeem voor de overheid te duur maakten. Nochtans zijn de studentenaantallen sinds de jaren '70 blijven stijgen terwijl het kamerbestand van studentenvoorzieningen nauwelijks is gegroeid. De hogeschoolsovo's die slechts vanaf begin jaren negentig de eerste voorzichtige overheidssteun genoten, hebben het systeem zelfs nooit gekend en kampen met een bijzondere investeringsachterstand. Zij hebben ook een groeiende interesse om een patrimonium uit te bouwen voor studentenhuisvesting. Vandaag zitten we dus op een kruispunt van factoren die ons met aandrang doen vragen om dit systeem van investeringskredieten van onder het stof te halen. De rente staat bovendien weer op een dermate laag peil dat het systeem voor de overheid opnieuw betaalbaar wordt.

VVS pleit er daarom voor om het oude systeem van een fonds voor onroerende investeringen waarop de universiteiten vroeger een beroep konden doen terug in te voeren. Studentenvoorzieningen konden via dit fonds lange termijn leningen (van 41 jaar) aangaan bij de toenmalige ASLK. De universiteiten betaalden een zeer lage intrest en het verschil met de werkelijk intrestvoet werd bijgepast door het departement onderwijs. Het systeem van het voormalige waarborgfonds voor goedkope leningen, is destijds afgeschaft omwille van de stijgende rentelast die het systeem voor de overheid te duur maakte. Nu de rente opnieuw relatief laag staat, moet de overheid dit systeem van onder het stof halen en opnieuw goedkope leningen uitschrijven.

Het fonds moet bij de aanvragen voorrang geven aan de investeringsprojecten die regionaal en instellingsoverschrijdend samenwerken. Door op die manier rekening te houden met de effectiviteit en efficiëntie van de investeringen, kan dit fonds een belangrijke stimulans worden voor regionale samenwerking. Daarnaast moet het ook een inhaaloperatie voor de historisch gegroeide patrimoniumachterstand van de hogeschoolstuvos komen. Er zijn immers extra middelen nodig opdat er ook voor hogeschoolstudenten studentenhuisvesting kan komen. Een gewone budgettaire neutrale herverdeling is onbespreekbaar. Het bestaande (universitaire) kamerbestand is immers ook al zwaar ontoereikend.

#### **4.4. RECHT OP VOORKOOP**

Voor sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten/ocmw's bestaat in Vlaanderen het recht op voorkoop<sup>4</sup>. Dit heeft tot doel deze maatschappijen in staat te stellen om woningen en percelen, bestemd voor woningbouw, te verwerven om die vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen te realiseren<sup>5</sup>. De begunstigden worden zo het eerst op de hoogte gesteld van panden of percelen die te koop staan en krijgen zo als eerste het recht om te bieden. Zo kunnen ze op relatief goedkope manier gebouwen aankopen. Dit recht op voorkoop geldt voor gebouwen die op de inventaris staan van leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen. Bepaalde van deze gebouwen, zoals bijvoorbeeld oude kloosters of ziekenhuizen zijn uitmate geschikt voor renovatie tot studentenresidenties. VVS wil dit recht op voorkoop uitgebreid zien naar de studentenvoorzieningen.

Het kan natuurlijk niet de bedoeling zijn dat door concurrentie tussen de studentenvoorzieningen de voordelen van het voorkooprecht uitgehold worden. Daarom moet dit recht op voorkoop worden voorbehouden voor regionale initiatieven en samenwerkingsverbanden tussen studentenvoorzieningen.

### **5. GEBREK AAN TRANSPARANTIE**

---

Een belangrijke voorwaarde voor een goede marktwerking is transparantie. Studenten kunnen slechts een goede keuze qua verhouding prijs/kwaliteit maken als ze een goed zicht hebben op het aanbod. Voor elke regio moeten er goede databases ontwikkeld worden in samenspraak met de studentenvertegenwoordiging. In vele studentensteden bestaan er reeds zulke initiatieven. Vaak ontbreekt er echter nog informatie die voor studenten belangrijk is. Overleg met studenten over de opbouw van de databanken is dan ook nodig. Ze moeten informatie bevatten over richtprijzen. Naast de prijzen moeten ze ook info bevatten over de looptijd van de contracten (10/12 maand of kortere periodes voor uitwisselingsstudenten). Tenslotte moeten ze ook duidelijk informeren over de bijkomende kosten en een duidelijke raming opmaken van de te verwachten kosten bij normaal verbruik zodat de student-huurder achteraf niet voor verrassingen komt te staan. Samenwerking binnen de regio is hierbij essentieel. De databanken moeten vrij beschikbaar zijn voor alle (potentiële) studenten.

### **6. BEMIDDELING EN JURIDISCHE BIJSTAND**

---

Huisvestingsdiensten van studentenvoorzieningen hebben de taak om de studenten degelijk te informeren over uiteraard het aanbod en de gemiddelde prijzen etc. Maar ook over hun rechten en plichten als student-huurder, over de modaliteiten van de verschillende soorten huurcontracten, opzegmodaliteiten, over de mogelijkheden van gemeenschapshuizen... Daarnaast moeten ze de promotie op zich nemen van studentenhuurcontracten.

Naast deze belangrijke informatietaak, moeten huisvestingsdiensten van studentenvoorzieningen ook een belangrijke bemiddelende rol spelen bij huurgeschillen zoals huurwaarborgbetwistingen, herstellingen, discriminaties... Eventueel moeten ze ook juridische bijstand verlenen of doorverwijzen indien er werkelijk geprocedeerd moet worden.

Verder moeten ze ook de vinger aan de pols houden van het lokale kameraanbod zodat ze tijdig tekorten kunnen signaleren. Daarbij is het van belang het lokale huisvestingsbeleid op de voet te volgen en zo nodig bij te sturen. Naast bemiddeling met kotbazen en eigenaars, hebben deze diensten zodoende ook de belangrijke taak inzake onderhandelingen met de stad of gemeente.

Het spreekt voor zich dat gezien hun actieradius, specialisatiegraad en taken, deze huisvestingsdiensten best regionaal georganiseerd worden in een samenwerkingsverband tussen de verschillende studentenvoorzieningen in de regio.

### **7. INTERNATIONALE MOBILITEIT**

---

Speciale aandacht is nodig voor de situatie van internationale studenten. Zij hebben meestal slechts voor korte termijn een kot nodig (3-6-9 maand). Bovendien hebben ze meestal onvoldoende kennis van de stad waar ze juist zijn aangekomen om succesvol de zoektocht naar een kot te volbrengen. Ze moeten dan ook door de studentenvoorzieningen worden bijgestaan.

Ook de Vlaamse studenten die na een paar maanden in het buitenland gestudeerd hebben, ondervinden problemen bij het zoeken naar een kot voor de restende maanden van het academiejaar. Wegens een overlap moeten zij soms ook dubbelhuur betalen, zowel hier als in het gastland. Dit zorgt voor nodeloze extra kosten. De studentenvoorzieningen moeten kameraanbod en -vraag van uitstromende en inkomende uitwisselingsstudenten optimaal proberen te matchen.

---

<sup>4</sup> Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

<sup>5</sup> Aangelegd conform het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting.

## 8. DOELGROEPEN

---

Studenten van allochtone origine, studenten met een functiebeperking en buitenlandse studenten hebben evenveel recht op een degelijk studentenkot. Er moet op toegezien worden dat de antidiscriminatiewet niet wordt overtreden<sup>6</sup>. Ook bijkomende voorwaarden om je financiële solvabiliteit te staven (vaak bijvoorbeeld een probleem voor studenten met een leefloon of andere minvermogens) worden als discriminerend ervaren. De hierboven voorgestelde regionale diensten dienen de studenten hierbij te begeleiden en waar nodig hen juridisch bijstaan en bemiddelen. Wanneer dat niet helpt moeten ze ook doorverwijzen naar het centrum voor gelijkheid van kansen en racismebestrijding. Ook de studentenorganisaties zelf kunnen hierin hun verantwoordelijkheid opnemen en meehelpen met het aanleggen van een zwarte lijst van huiseigenaren die de antidiscriminatiewet en andere wetgeving systematisch aan hun laars lappen. Zo kunnen ze meewerken aan de realisatie van gelijke kansen, aan de veroordeling van discriminerende gedragingen en tegelijkertijd aan marktbeïnvloeding doen.

Speciale aandacht is nodig voor de situatie van studenten met een fysieke functiebeperking. Binnen deze 'categorie' zijn er drie soorten beperkingen die specifieke maatregelen vergen om de studentenhuisvesting inclusief te maken, er zijn studenten met een visuele functiebeperking, studenten met een auditieve functiebeperking (waaronder doven) en studenten met een motorische functiebeperking (o.a. rolstoelgebruikers).<sup>7</sup> De antidiscriminatiewet omschrijft het weigeren van redelijke aanpassingen als discriminatie en stelt dit ook strafbaar. Het moet duidelijk zijn dat de overheid de instellingen de nodige middelen moet geven om in een voldoende toegankelijk kameraanbod te voorzien. Daarenboven lijkt het ons nodig dat de overheid een premiesysteem of subsidieregeling invoert die private verhuurders stimuleert om hun kameraanbod toegankelijk te maken.

## 9. HUURWETGEVING

---

### 9.1. STUDENTENHUUROVEREENKOMSTEN

Studentenhuurovereenkomsten opereren vandaag in een juridisch vacuüm. Verschillende studentenvoorzieningen hebben wel modelcontracten uitgewerkt voor de verhuur van studentenkamers. Maar deze standaardcontracten hebben geen wettelijke basis. Bovendien zijn er heel wat huiseigenaars die weigeren ze te gebruiken. Huurovereenkomsten voor studenten vallen gewoon onder de algemene wetgeving en bepalingen van het algemeen huurrecht. Deze schenkt geen enkele aandacht aan de specifieke context en behoeften van het studentenleven.

Daarom vraagt VVS dat in de federale huurwet een juridisch kader wordt gecreëerd voor huurovereenkomsten voor tijdelijke verblijven. In dit nieuwe hoofdstuk moeten de specifieke aandachtspunten en regelgeving van studentenovereenkomsten een wettelijke verankering krijgen. Op die manier is elke eigenaar die studentenkamers verhuurt verplicht om een studentvriendelijke huurovereenkomst aan te gaan. Dit nieuw in te voeren hoofdstuk bevat minimaal volgende bepalingen:

- De **waarborg** voor een studentenkamer mag **maximaal een maand** bedragen. Voor studenten is een waarborg immers een enorme hap uit het budget. Bovendien moet die opgehoest worden in het begin van het academiejaar en valt zo samen met andere grote uitgaven zoals het inschrijvingsgeld, de aankoop van cursussen, computer... De eigenaar moet verplicht worden om de waarborg op een **geblokkeerde rekening** te plaatsen en achteraf de intrest aan de student- huurder uit te keren.
- De **opzeggingsbepalingen** moeten studentvriendelijker worden. De opzeggingstermijn van 3 maand uit de algemene wetgeving is voor studenten niet haalbaar. De toegenomen studentenmobiliteit, overheidsmaatregelen om ook binnen het academiejaar heroriëntering te stimuleren, maar ook verkeerde studiekeuzes of het niet aarden op kot, maken dat studenten hun contract sneller moeten kunnen opzeggen. Voor tijdelijke verblijven mag de opzeggingstermijn **maximaal een maand** bedragen. Als je een **nieuwe kandidaathuurder** hebt gevonden (of eventueel een lijstje van minimaal twee) moet de eigenaar verplicht en zonder opzegvergoeding het huurcontract beëindigen en overlaten aan de nieuwe kandidaat.
- De huur moet betaald worden per **maandelijkse facturatie**. Vandaag zijn er immers eigenaars die van studenten die intrekken in een kot, naast enkele maanden waarborg ook ineens de betaling van enkele maanden huur vragen. Om hoger vernoemde redenen is dat voor studenten een vaak onneembare financiële drempel.
- **indexatie en prijsstijging**: Studentenkamers zijn bijzonder gevoelig aan prijsstijgingen. Omdat ze sneller dan de gewone huurwoningen van huurder wisselen, en eigenaars elke gelegenheid te baat nemen om niet alleen te indexeren maar ook de huurprijs op te drijven, slaan de huurprijzen van studentenkoten veel sneller op hol. Daarom moet de nieuwe wetgeving voorzien dat een student-huurder **tot vijf maal zijn huurcontract kan**

---

<sup>6</sup> Wet ter bestrijding van discriminatie en tot wijziging van de wet van 15 februari 1993 tot oprichting van een Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding van 25 februari 2003.

<sup>7</sup> voor een overzicht van eventuele aanpassingen aan koten voor deze groepen verwijzen wij naar de referentielijst van het Vlaams Fonds.

**verlengen** (dus ongeveer tot het einde van zijn of haar studies) **onder dezelfde financiële voorwaarden**. Tenzij de eigenaar kwalitatieve werken uitvoert die de objectieve waarde van het gehuurde goed aanzienlijk vergroten mag de eigenaar in die periode waarin het contract wordt verlengd hoogstens de huurprijs indexeren (aan de algemeen gangbare gezondheidsindex). Wanneer de eigenaar een nieuw huurcontract afsluit (hetzij met dezelfde persoon, hetzij met iemand anders), moeten de prijsstijgingen in verhouding staan tot de stijging van de kosten van levensonderhoud tenzij kwalitatieve werken een huurprijsstijging verantwoorden.

- De huurovereenkomst voor tijdelijke verblijven moet voor de **bijkomende kosten** die bovenop de huur kunnen worden aangerekend, de exacte berekeningswijze opnemen. Zo komt de student niet voor verrassingen te staan op het einde van de rit (of onderweg).
- De huurovereenkomst voorziet ook als ze slechts voor 10 maanden wordt gesloten in de mogelijkheid om ook in de zomer voor **tweede zit** gebruik te kunnen maken van de kamer.
- De huurovereenkomst moet voorzien in de mogelijkheid om de kamer **onder te verhuren**. Studenten die voor een jaartje of korter naar het buitenland gaan in het kader van een uitwisselingsproject moeten immers de mogelijkheid krijgen om hun huur te recupereren door hun kot door te verhuren aan een ander. Uiteraard is een goede communicatie met de eigenaar wel belangrijk.

## 9.2. GEMEENSCHAPSHUIZEN

Ook met gemeenschapshuizen voor studenten bestaan er vergelijkbare problemen. Deze vallen ook onder de gewone bepalingen van de huurwet maar zijn soms ingewikkelde constructies. Bijvoorbeeld worden de meeste contracten afgesloten met een "samengevoegde of solidaire verbintenis". Dat wil zeggen dat meerdere personen als huurder de overeenkomst samen tekenen en elk van de ondertekenaars slechts aansprakelijk is voor zijn aandeel in de huurovereenkomst. Echter wordt er ook nog vaak door de eigenaars een clausule toegevoegd aan het huurcontract waarbij men toch nog daarnaast ook hoofdelijk verbonden is. Dat heeft als gevolg dat elke huurder toch voor het geheel van de kosten kan worden aangesproken. Bovendien heeft het ook praktische gevolgen omdat elke ondertekenaar zijn akkoord moet geven voor elke stap die er wordt gezet (aangetekende brief, schriftelijke opzeg...).

In de praktijk komt het vaak voor dat door de vluchtigheid van het studentenleven, of door interne spanningen, één van de ondertekenaars vroeger wil vertrekken. In dat geval moet er worden bemiddeld met de eigenaar om deze persoon te vervangen of het contract over te laten aan de resterende ondertekenaars. Maar deze regeling is niet afdwingbaar. Dezelfde problemen stellen zich met de waarborg en het vrijmaken ervan. VVS vraagt daarom dat de federale overheid het juridische kader voor gemeenschapshuizen herbekijkt en optimaliseert.

## 10. CONCLUSIE

---

Huisvesting is één van de belangrijkste studiekosten. Daarnaast speelt studentenhuysvesting een belangrijke rol in de sociale integratie van studenten. Daarom moet het voor alle studenten financieel mogelijk zijn op kot te gaan. Een beleid gericht op een democratischer hoger onderwijs moet dan ook goedkope studentenhuysvesting als een prioriteit stellen. De huurprijzen gaan de laatste jaren in stijgende lijn. De studenten verwachten van de overheden dan ook de nodige maatregelen om de stijgende prijzen een halt toe te roepen. Daartoe stellen we een arsenaal aan maatregelen voor.

De **studentenvoorzieningen** moeten meer investeren in het gesubsidieerde kameraanbod. Er moeten databases ontwikkeld worden die studenten helpen bij het zoeken naar het ideale kot aan de juiste prijs. Bij problemen met de kotbaas moeten ze bemiddelen en indien nodig juridische bijstand verlenen. Internationale studenten die huysvesting zoeken voor korte termijn moeten de nodige hulp krijgen. Regionale samenwerking is hierbij noodzakelijk.

De **lokale overheden** moeten een studentvriendelijk beleid voeren. Hiertoe is overleg met de studenten essentieel. Kottaksen moeten worden afgeschaft. Steden moeten regionale samenwerking stimuleren.

De **Vlaamse overheid** moet de decretaal vastgelegde comforteisen terugschroeven en per comfortcategorie richtprijzen invoeren zoals oorspronkelijk gepland. Kotstudenten moeten worden meegenomen in de gemeentefinanciering. Studentenvoorzieningen moeten beter gefinancierd worden, er moeten terug goedkope investeringskredieten komen en het recht op voorkoop moeten worden uitgebreid naar de studentenvoorzieningen zodat deze terug kunnen investeren in een gesubsidieerd kameraanbod. Er moet een premiesysteem of subsidieregeling worden voorzien om studentenkamers toegankelijk te maken voor studenten met en functiebeperking. De studentenvoorzieningen moeten middelen krijgen om het gesubsidieerde kameraanbod toegankelijk te maken.

De **federale overheid** moet een juridisch kader voorzien voor de verhuur van studentenkamers. De bestaande modelcontracten kunnen als inspiratie dienen. De regeling moet bepalingen voorzien omtrent de waarborg, opzegging, facturatie, tweede zit en onderverhuren. Verder moet er een regeling worden voorzien die ongefundeerde prijsstijgingen moet tegen gaan. Ook het juridische kader voor gemeenschapshuizen moet worden herbekeken.