

Conceptnota voor nieuwe regelgeving
van mevrouw Katrien Schryvers
voor de huur van studentenkamers

6 februari 2015

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Huurwaarborg	6
1.1. Bedrag van de huurwaarborg	7
1.2. Wijze van waarborgstelling	7
2. Duur van de huurovereenkomst	7
2.1. Reguliere overeenkomsten	7
2.2. Uitzondering: kortdurende overeenkomsten	8
3. Hernieuwing van de huurovereenkomst	9
4. Huurprijs	11
4.1. Correcte huurprijs	11
4.2. Indexering van de huurprijs	12
5. Opzeggingsmogelijkheden voor een lopende huurovereenkomst	12
6. Kwaliteitsnormen van de verhuurde kamer	13
6.1. Algemene kwaliteit en veiligheidsnormen	13
6.2. Brandveiligheid	15
6.3. Conformiteitsattest	16
7. Aanrekening van kosten	17
7.1. Bemiddelingskosten	18
8. Huurlasten	19
8.1. Verbruikskosten	19
8.2. Kosten plaatsbeschrijving	20
8.3. Onroerende voorheffing	21
9. Onderverhuring van studentenkamers	21
Besluit	23
Bijlagen	25
a. Uittreksel modelcontract Huisvestingsdienst KU Leuven	25
b. Uittreksel modelcontract Kotweb	25
c. Uittreksel modelhuurcontract Gent	26

Inleiding

Er zijn studenten die tijdens hun studies thuis blijven wonen. Er zijn er ook die uitkijken naar een andere, tijdelijke woongelegenheid, dichtbij de instelling waar ze studeren. Velen van hen kunnen hiervoor terecht in een studentenresidentie of -home, verbonden aan de onderwijsinstelling.

De meeste studenten zijn evenwel aangewezen op de private huurmarkt. In Gent gaan er zo'n 30.000 studenten op kot¹, in Antwerpen een 10.000-tal² en in Leuven huren jaarlijks ruim 35.000 studenten een studentenkamer van particulieren³. Doorgaans woont de eigenaar niet in het studentenhuis, maar wonen er enkel studenten, die daar dan 'op kot' zitten. Studenten kunnen ook een studio, appartement, huis of gemeenschapshuis huren op de gewone woningmarkt.

Het grote aantal kotstudenten zorgde in het verleden wel eens voor situaties van een tekort aan studentenhuisvestingen. Dankzij de (vaak gezamenlijke) inspanningen van de studentensteden, onderwijsinstellingen en private ondernemers is er dit academiejaar (2014-2015) in het merendeel van de Vlaamse studentensteden geen sprake meer van een tekort⁴.

Enkele pijnpunten blijven wel bestaan. Ten eerste zit het aantal studenten dat een periode van zijn studies vervult aan een buitenlandse universiteit of hogeschool in de lift. Wie naar Vlaanderen komt, gaat hier op zoek naar een kot om slechts enkele maanden te kunnen gebruiken. Dat blijkt niet altijd eenvoudig⁵. Andersom wordt het kot van studenten die naar het buitenland trekken gedurende enkele maanden niet bewoond. Ten tweede blijft het, hoewel ook daar nieuwbouwen worden gerealiseerd, in Brussel erg moeilijk om een betaalbaar studentenkot te vinden⁶.

Ter ondersteuning van de private huurmarkt nemen studentensteden steeds meer maatregelen om de ombouw van woningen naar studentenkamers tegen te gaan of om het huren van woningen of appartementen door studenten die er niet hun hoofdverblijfplaats hebben te verhinderen.⁷

Dit gebeurt onder meer via stedenbouwkundige verordeningen die de ombouw van eengezinswoningen naar studentenhuisvesting verbieden of via belastingen die verschuldigd zijn wanneer een eengezinswoning of een appartement niet wordt betrokken als hoofdverblijfplaats maar als 'tweede' verblijf.

¹ Op kot in Gent, Kot@gent, v.u. Tom Balthazar, Botermarkt 1, 9000 Gent, januari 2014

² Gids voor Antwerpse kotbazen, alles over (ver)bouwen en verhuren van studentenhuisvesting in Antwerpen, Antwerpen Studentenstad vzw, 2011

³ Huisvestingsdienst KULeuven, Op Kot na je eerste jaar hoger onderwijs 2014-2015

⁴ Schriftelijke vraag nr. 68 van 17 oktober 2014 van Katrien Schryvers tot Hilde Crevits, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Onderwijs, over de stand van zaken met betrekking tot studentenhuisvesting

⁵ Schriftelijke vraag nr. 382 van 6 maart 2013 van Katrien Schryvers tot Pascal Smet, Vlaams minister van Onderwijs, Jeugd, Gelijke Kansen en Brussel over de stand van zaken met betrekking tot studentenhuisvesting

⁶ Schriftelijke vraag nr. 68 van 17 oktober 2014 van Katrien Schryvers tot Hilde Crevits, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Onderwijs, over de stand van zaken met betrekking tot studentenhuisvesting

⁷ Actuele vraag van Katrien Schryvers tot Pascal Smet, Vlaams minister van Onderwijs, Jeugd, Gelijke Kansen en Brussel, over het beleid inzake huisvesting voor studenten, Handelingen Plenaire Vergadering van 21 november 2012.

Beschikken over een goede en betaalbare studentenkamer is binnen het globale gegeven van (hogere) studies van groot belang. De huur van een kot is één van de grote kosten die met het studeren gepaard gaan. Bovendien blijft de kost gewoonlijk niet beperkt tot de huur alleen. Er moet ook een waarborg betaald worden, vaak wordt de student geconfronteerd met (onvoorziene) energierekeningen, het kot moet worden ingericht, geschilderd, enz.

Jaarlijks berekent het Centrum voor Budgetadvies en -onderzoek (Cebud) hoeveel een student kost aan zijn ouders. Daarbij worden zowel de directe studiekosten, zoals het inschrijvingsgeld, cursussen en computer, in aanmerking genomen, alsook indirecte kosten zoals vervoer en huisvesting als leefkosten (voeding, kleding, enzovoort). De cijfers die Cebud in de zomer van 2014 publiceerde en die betrekking hebben op het academiejaar 2014-2015 liggen een beetje lager dan de cijfers die vorig jaar uit het onderzoek kwamen. Toen moesten ouders voor een kotstudent gemiddeld 12.473 euro uittrekken en voor een pendelstudent 8.150 euro. In 2014 was er sprake van respectievelijk **12.008 euro en 7.598 euro**. Gemiddeld kost een student die op kot zit toch al gauw 1.000 euro per maand en jaarlijks minstens 4.000 euro tot zelfs 4.500 euro meer dan zijn pendelende collega.

Tabel: Jaarlijkse kosten (in euro) voor een student

	2012 ⁸	2013 ⁹	2014 ¹⁰
Kotstudent	12.301	12.473	12.008
Pendelstudent	8.007	8.150	7.598

Een beurs hebben levert geen grote besparing op. Cebud meldde in 2013 dat beurs- en bijna-beursstudenten die een kot huren respectievelijk 11.962 euro en 12.269 euro per jaar kosten¹¹.

Gelet op de grote impact van de huur van een studentenkamer, is het van belang dat de verhoudingen tussen de verhuurder en de huurder goed en duidelijk geregeld zijn. Nu is dit vaak niet het geval.

De student die een kamer huurt, blijft **meestal gedomicilieerd** bij de ouder(s) of de voogd. De studentenkamer wordt slechts gebruikt als tijdelijke, tweede verblijfplaats. Dat betekent dat niet de Woninghuurwet (Burgerlijk Wetboek. Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2. Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van toepassing is, maar wel het gemeen huurrecht (art. 1708 tot 1762bis BW).

Voor heel wat regels in het gemeen huurrecht zijn partijen vrij om ervan af te wijken in de huurovereenkomst.

Vaak bieden de huisvestingsdiensten van de verschillende universiteiten of hogescholen modelcontracten aan. Daarin worden de rechten en plichten van huurder en verhuurder vastgelegd. Het staat de contractanten echter vrij om daaraan wijzigingen aan te brengen. Deze wijzigingen aan

⁸ Het Nieuwsblad, 28 augustus 2012, Kotstudent kost 12.000 euro per jaar en Kotstudent kost 1.000 per maand

⁹ De Standaard, 20 augustus 2013, Kotstudent kost ouders jaarlijks 12.473 euro, via <http://www.cebud.be/pers.php>

¹⁰ De Standaard Online, 26 september 2014, Eén jaar leven als kotstudent: 12.000 euro, http://www.standaard.be/cnt/dmf20140926_01288779, via <http://www.cebud.be/pers.php>

¹¹ Gazet van Antwerpen, 21 augustus 2013, Kotstudent kost 12.450 euro per jaar

zo'n modelcontract gebeuren vaak in het voordeel van de verhuurder, omdat net hij de huurovereenkomst ter ondertekening voorlegt aan de huurder. Voor de kandidaat-huurder is het voorgelegde contract in de meeste gevallen dan ook te nemen of te laten. Zeker wanneer er meer studenten zijn dan studentenkoten hebben de verhuurders een sterke onderhandelingspositie.

We stellen vast dat de modelovereenkomsten zoals ze door de huisvestingsdiensten van de universiteiten en hogescholen ter beschikking van de verhuurders en de huurders worden gesteld, sterk verschillen van stad tot stad of van universiteit tot universiteit.

Net omwille van het belang van de huur van een goede en betaalbare studentenkamer binnen het kader van het hoger onderwijs en omwille van een aantal specifieke kenmerken en noden waaraan dergelijke huur onderhevig is, vinden de indieners van deze conceptnota het nodig een **duidelijk juridisch kader te creëren** waarbinnen de rechtsverhoudingen tussen de verhuurders en de huurders zich situeren. Dit geldt bijvoorbeeld voor de **bepaling van de huurperiode**, **mogelijke aanpassingen van de huurprijs**, een geëigende **waarborgregeling**, enzovoort.

Met de zesde staatshervorming is **Vlaanderen sedert 1 juli 2014** bevoegd voor de **huur** van woningen. Hoewel de huur van een studentenkamer meestal voor de student geen hoofdverblijfplaats is, ressorteert de huur van studentenkamers wel onder de bevoegdheidsoverdracht, aangezien een studentenkamer wel wordt beschouwd als woning. Immers, uit artikel 2, 10°bis van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1987 volgt dat een kamer een specifiek type woning is, nl. een niet-zelfstandige woning en dat een studentenkamer een specifiek type kamer is, nl. een kamer in een studenten- of studentengemeenschapshuis. Daaruit volgt dat een studentenkamer een (niet-zelfstandige) woning is¹².

In wat volgt worden voorstellen gedaan om een juridisch kader te creëren waarbinnen het evenwicht in de betrekkingen tussen studenten-huurders en verhuurders wordt gegarandeerd. Studenten-huurders behoeven een **minimum aan bescherming**, vergelijkbaar met die waarop de huurders van woningen die zij als hoofdverblijfplaats betrekken, aanspraak kunnen maken. Verhuurders moeten op hun beurt kunnen terugvallen op duidelijke, onbetwistbare regels.

In deze conceptnota wordt een analyse gemaakt van een aantal problemen en worden voorstellen tot oplossing aangereikt. Voor een aantal elementen kan worden teruggegrepen naar de huidige (federale) Woninghuurwet. Een aantal andere elementen vereisen echter een eigen aanpak, of vertonen analogie met bepalingen uit de Handelshuurwetgeving.

Bedoeling is de discussie rond deze thematiek te voeden en te voeren, teneinde te komen tot een geëigende decretale regeling voor de huur van studentenkamers. Zo willen de indieners de onduidelijkheden en vaak ook de wantoestanden op het terrein aanpakken.

Naast de 'klassieke' huur van een studentenkamer loopt in Gent thans een **proefproject** (student in huis) waarbij de student een kamer krijgt toegewezen in de woning van een **senior**, en er ook bepaalde taken op zich neemt. Afhankelijk van de aard en de omvang van de taken die worden opgenomen, zal dergelijke overeenkomst gekwalificeerd worden als huurovereenkomst dan wel dienstverleningsovereenkomst. Met dit project willen de stad en het OCMW van Gent een antwoord

¹² Schriftelijke vraag nr. 264 van 8 februari 2013 van Katrien Schryvers tot Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie over rookmelders in studentenkamers

bieden op het grote aantal senioren dat in een veel te groot huis woont.¹³ Gelijkaardige proefprojecten worden ook op de sporen gezet in Leuven (Casa Cura), Antwerpen en Kortrijk.

De idee van het intergenerationeel op kot gaan, appelleert aan het streven naar vermaatschappelijking van de zorg. Het samenwonen van een jongere en een oudere onder hetzelfde dak kan, mits goede afspraken, voor beide een meerwaarde betekenen. Vlaams minister van Welzijn Jo Vandeurzen hecht veel belang aan de thematiek van het wonen van ouderen en benadrukt dat onderzocht wordt welke wettelijke barrières rond co-housing en kangoeroewonen eventueel nog dienen weggewerkt te worden om deze woonformules aantrekkelijker te maken¹⁴.

1. Huurwaarborg

De huurwaarborg beschermt de verhuurder wanneer de huurder zijn verplichtingen geheel of gedeeltelijk niet nakomt (bijv. door schade aan het gehuurde goed). Volgens het principe van de huurwaarborg krijgt de huurder, als hij zijn verplichtingen is nagekomen, na afloop van de huurovereenkomst de waarborg terug. Als de huurder zijn verplichtingen niet is nagekomen, zal de schade verrekend worden met deze waarborg. Ter bescherming van de huurder heeft de Woninghuurwet van 20 februari 1991 expliciet het **maximale bedrag van de waarborg** bepaald, op welke wijze de huurder de waarborg kan voldoen en is er een regeling voorzien voor het lot van de huurwaarborg bij het beëindigen van de huur, alsook met betrekking tot de intresten.

Met betrekking tot de huurwaarborg voor studentenkamers, zijn er geen wettelijke bepalingen die hierover voorschriften bevatten.

Dit betekent niet dat er geen waarborgen zouden worden gevraagd. Integendeel, ook voor de huur van studentenkamer is het stellen van een waarborg een algemeen verspreid gebruik, zonder dat er bepalingen bestaan – bijv. met betrekking tot het bedrag of de wijze waarop de waarborg kan worden gesteld – waarop de partijen kunnen terugvallen indien nodig.

Dit laatste heeft tot gevolg dat verhalen over problemen met de huurwaarborg op het einde van de huur in de studentenwereld een veel voorkomend gegeven zijn.

Hoewel de bevoegde minister recent op een parlementaire vraag antwoordde op korte termijn geen initiatieven te plannen die ertoe aanzetten om bepaalde clausules al dan niet in de huurovereenkomst voor een studentenkot op te nemen¹⁵, zijn de indieners van deze conceptnota van mening dat het, in het belang van alle betrokken partijen, aangewezen is decretaal een regeling te verankeren met betrekking tot de huurwaarborg voor studentenkamers.

¹³ OCMW Gent. Gent, op weg naar een leeftijdsvriendelijke stad. Beleidsnota Ouderenbeleid 2014 – 2019.

¹⁴ Schriftelijke vraag nr. 113 van 3 november 2014 van Katrien Schryvers tot de heer Jo Vandeurzen, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, over hospitaalwonen in het kader van studentenhuisvesting

¹⁵ Schriftelijke vraag nr. 109 van 17 oktober 2014 van Katrien Schryvers tot Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding over de huurwaarborg voor studentenkamers

1.1. Bedrag van de huurwaarborg

Op vandaag is de vraag tot het stellen van een huurwaarborg ook gangbaar voor de huur van studentenkamers. Het bedrag varieert, en bedraagt **meestal één of twee maanden huur**.

De indieners van deze conceptnota stellen voor dat de waarborg voor de huur van een studentenkamer **niet meer dan één maand huur** mag bedragen. Voor studenten of hun ouders is een waarborg immers een grote hap uit hun budget dat in het begin van het school- of academiejaar opgehoest moet worden. Op hetzelfde moment dienen zich ook andere uitgaven aan zoals het inschrijvingsgeld, de aankoop van cursussen enzovoort. Bovendien is de mogelijke schade die in een studentenkamer kan voorkomen en waarvoor de huurwaarborg eventueel zou kunnen aangewend worden, van een kleinere orde dan wat zich in de gewone woninghuur kan voordoen.

1.2. Wijze van waarborgstelling

Vandaag gebeurt de betaling van een huurwaarborg voor studentenkamers **vaak nog contant of op rekening van de verhuurder zelf**.

Het lijkt wenselijk om vast te leggen dat de huurwaarborg gestort dient te worden op een **geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder**. Deze regeling verdient de voorkeur op een contante betaling van de waarborg of een storting op een rekening op naam van de verhuurder, in welk geval de huurder geen recht heeft op de intresten op de som van de waarborg. Bovendien worden, wanneer gebruik wordt gemaakt van een geblokkeerde rekening, discussies over de eindafrekening en de terugbetaling van de huurwaarborg sneller opgelost, aangezien geen van beide partijen er belang bij heeft dat het geld geblokkeerd blijft.

Over de waarborg die werd gestort op een geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder en de intresten die deze heeft opgebracht, kan dan slechts beschikt worden op het einde van de huurovereenkomst en na schriftelijk akkoord tussen de student en de verhuurder of na een rechterlijke beslissing.

2. Duur van de huurovereenkomst

2.1. Reguliere overeenkomsten

Waar tot een aantal jaren geleden de huur van studentenkamers in het merendeel van de gevallen een overeenkomst van **10 maanden** betrof, bestaat er thans een diversiteit. Zowel 10, 11 als 12 maanden komen voor.

Een contract van **twalf maanden biedt de studenten de zekerheid** dat zij ook tijdens een eventuele derde zittijd hun studentenkamer verder kunnen betrekken. Voor studenten die geen derde zittijd (september) hebben of die er niet aan wensen deel te nemen, is een **huurcontract van twalf**

maanden eigenlijk te lang. Verhuurders benutten de periode van de zomervakantie dan weer vaak om de kamers op te frissen of herstellingswerken uit te voeren.

Indien de student examens moet afleggen in augustus of september is het voor hem de meest comfortabele oplossing om gebruik te kunnen blijven maken van hetzelfde kot. In het verleden was het in heel wat gerechtelijke kantons gangbaar dat de huurovereenkomst van 10 maanden in dat geval zonder bijkomende kosten werd verlengd tot 12 maanden. Dit is echter geen algemene regel, en steeds meer worden de overeenkomsten van 10 maanden vervangen door langere overeenkomsten van 11 of 12 maanden.

Bovendien blijken er nogal wat verschillen te bestaan tussen de diverse modelcontracten. Zo bepaalt het typecontract van de KU Leuven dat studenten die de derde examenperiode examens afleggen die betrekking hebben tot hun studiecontract, het recht hebben over een gelijkwaardige kamer te beschikken vanaf vijf dagen voor het eerste examen tot de dag na het laatste examen. De periode waarin de huurder de kamer wenst te huren, moet aaneensluitend en minimum 1 week zijn. De student dient de verhuurder daarvan tijdig (*voor 19 juli*) op de hoogte te stellen.

Per begonnen week betaalt hij hiervoor een weekhuur van ten hoogste een vierde van de maandelijkse huurprijs en energiekosten. Wil de huurder om andere redenen of voor een langere periode in de zomervakantie over zijn kamer beschikken, dan kan hij - mits uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder – de kamer huren, eveneens tegen een weekvergoeding van ten hoogste een vierde van de maandelijkse huurprijs en energiekosten.

Het is duidelijk dat ook met betrekking tot de duur van de huurovereenkomst het creëren van zekerheid geen overbodige luxe is. **De indieners van deze conceptnota stellen een basisduur van 12 maanden voor.** Reden hiervoor is de creatie van de mogelijkheid tot huurhervorming zoals hieronder in punt 3 omschreven.

2.2 Uitzondering: kortdurende overeenkomsten

In een gewijzigd academisch landschap heeft ook de duur van de studieperiodes veranderingen ondergaan. Zo brengt het modulair systeem met zich mee dat studenten hun **studies** niet per definitie **beëindigen** in juni of september, maar soms ook in **januari**.

Bovendien zijn in het kader van Europese programma's heel wat **buitenlandse studenten op zoek** naar een studentenkamer die zij slechts een half jaar (of soms zelfs een kortere periode) nodig hebben. Die zoektocht verloopt niet altijd eenvoudig. Het aanbod aan studentenkoten die een antwoord bieden op hun specifieke vraag is immers beperkt¹⁶.

Het huurrecht met betrekking tot de huur van een studentenkamer moet oog hebben voor deze evolutie. In Leuven, waar privéontwikkelaars voor de bouw van studentenkamers een samenwerkingsovereenkomst met de KU Leuven kunnen afsluiten, wordt in die overeenkomst onder meer opgenomen dat een aantal kamers moet voorbehouden worden voor onder meer

¹⁶ Schriftelijke vraag nr. 382 van 6 maart 2013 van Katrien Schryvers tot Pascal Smet, Vlaams minister van Onderwijs, Jeugd, Gelijke Kansen en Brussel over de stand van zaken met betrekking tot studentenhuisvesting

internationale studenten. In Gent stelt de Universiteit bijna een derde van haar totale studentenhuysvestingspatrimonium ter beschikking aan de internationale instroom van studenten, onderzoekers en gasten¹⁷.

De stijging van het aantal studentenkoten en de daarmee gepaard gaande daling van het tekort aan studentenhuysvesting (zie ook 4.1) creëert meer mogelijkheden voor internationale studenten die een verblijf zoeken voor een kortere periode dan een volledig academiejaar. In Gent blijft deze groep het echter lastig hebben om een kot te vinden. Net als in Hasselt zijn verhuurders vaak terughoudend, niet alleen omwille van financiële en organisatorische redenen, maar ook omwille van culturele verschillen¹⁸.

Vanuit het onderwijs blijft het studeren over de landsgrenzen heen aangemoedigd worden. Het aantal studenten dat ergens gedurende een kortere periode dan een academiejaar verblijft, zit dan ook in de lift en vormt bijgevolg een groep die zeker niet over het hoofd mag worden gezien als er wordt gesproken over een regelgeving met betrekking tot studentenhuysvesting.

Het merendeel van de kotbazen houdt vast aan jaarcontracten¹⁹. Vandaar lijkt het nuttig om als uitzondering op de algemene regel van een duurtijd van 12 maanden de mogelijkheid van een kortlopende overeenkomst – met dien verstande dat vanaf 2 opeenvolgende kortlopende overeenkomsten de regelgeving voor de reguliere duurtijd (inclusief de mogelijkheid van huurhernieuwing) van toepassing wordt – te verankeren in de regelgeving.

3. **Hernieuwing van de huurovereenkomst**

Een huurcontract van bepaalde duur eindigt in de regel op de einddatum en is niet stilzwijgend verlengbaar. De studenten moeten hun contract dus niet opzeggen.

Dat betekent echter dat de student geen enkele zekerheid heeft of hij de studentenkamer het komende academiejaar verder kan huren en of dat kan aan dezelfde voorwaarden. In de praktijk stelt de verhuurder vaak de vraag of de huurder het volgend academiejaar in hetzelfde kot wenst te blijven. Dit gebeurt meestal in het voorjaar al.

Het is dan een veel voorkomende vraag of de verhuurder zomaar de huurprijs en andere huurvoorwaarden kan aanpassen. Gezien het om een volledig nieuwe overeenkomsten gaat, is de verhuurder inderdaad vrij.

Desgevallend beslist de huurder vaak om, ondanks de gewijzigde prijs, de kamer toch opnieuw te huren. De vertrouwdheid met het kot, de aanpassingen die de huurder eraan heeft gedaan en de inrichting naar eigen voorkeur wegen dan door op de prijsstijging. Bovendien kost verhuizen ook geld

¹⁷ Schriftelijke vraag nr. 68 van 17 oktober 2014 van Katrien Schryvers tot Hilde Crevits, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Onderwijs, over de stand van zaken met betrekking tot studentenhuysvesting

¹⁸ Idem 17

¹⁹ Idem 17

en is de zoektocht naar een geschikt kot niet zelden een moeilijk, langdurig en energieslopend proces.

Zolang er geen nieuw huurcontract werd ondertekend, kan de verhuurder de kamer zonder meer verhuren aan iemand anders en loopt de student het risico om zijn of haar vertrouwde kot te moeten opgeven en op zoek te moeten gaan naar een nieuwe verblijfplaats.

De gevallen waarin een contract voor de huur van een studentenkamer bepaalt dat zolang de huurder de kamer niet (aangetekend) opzegt, de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd wordt voor dezelfde periode en aan dezelfde voorwaarden, zijn heel uitzonderlijk. Zulke regeling biedt nochtans het meeste comfort aan beide partijen. Bovendien biedt het aan de student-huurder de meeste garantie op het behouden van hetzelfde kot gedurende zijn of haar gehele studieloopbaan, en dit aan dezelfde voorwaarden.

De indieners van deze conceptnota zijn van mening dat voor de **huurder-student een recht op huurhernieuwing** moet worden ingevoerd, waardoor voor de student veel meer zekerheid kan worden gecreëerd, zowel over het verder kunnen huren van de kamer als over de huurprijs.

Hiervoor halen zij hun inspiratie in de regelgeving die thans bestaat met betrekking tot **handelshuurovereenkomsten** en stellen een analoge regeling voor voor de huur van studentenkamers.

Zolang de student aan de verhuurder kan aantonen dat hij of zij regelmatig is ingeschreven aan een school of universiteit, moet de huurder de huurovereenkomst kunnen verlengen. Voor diens comfort dient de huurder de verhuurder tijdig (bijv. ten laatste één maand voor het beëindigen van het huurcontract) en duidelijk (bij aangetekende brief) op de hoogte te brengen van zijn of haar wens om de huurovereenkomst te verlengen. Als de huurder aan de voorwaarden voldoet, kan de huurder deze wens niet weigeren.

De hernieuwing gebeurt tegen dezelfde prijs en voorwaarden als vastgelegd in de oorspronkelijke huurovereenkomst mits een jaarlijkse **aanpassing van de huurprijs aan het indexcijfer** der consumptiepijzen. Hiervan kan worden afgeweken indien de normale huurwaarde met ten minste twintig procent gestegen is of met tien procent wanneer er werken zijn uitgevoerd.

De verhuurder kan de huurhernieuwing weigeren indien hijzelf dan wel zijn naaste familieleden de kamer zullen betrekken, indien hij het onroerend goed of het gedeelte dat door de student wordt gehuurd, te koop aanbiedt, wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, in geval van grove tekortkomingen van de student of bij gebrek aan bewijs dat de student regelmatig is ingeschreven aan een school of universiteit.

Zonder motivering kan de verhuurder de hernieuwing slechts weigeren mits hij de huurder een vergoeding betaalt van drie maanden huur.

Gezien de duurtijd van de meeste studierichtingen, stellen de indieners voor de huurder een recht op 4 hernieuwingen toe te kennen, zodat de totale huurtermijn **5 jaar kan** bedragen.

Deze bepalingen met betrekking tot de huurhernieuwing moeten ook toegepast kunnen worden op lopende overeenkomsten. Aldus zouden huurders die vóór de inwerkingtreding van nieuwe decretale

bepalingen reeds een studentenkamer huren, hun recht op huurhernieuwing tegen dezelfde prijs en voorwaarden reeds moeten kunnen invoeren, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met het aantal jaren dat de huurder dezelfde kamer al in huur heeft.

4. Huurprijs

In elke studentstad zijn de huurprijzen van koten even gevarieerd als het kameraanbod zelf. In Gent wordt een basishuurprijs van € 295 gehanteerd²⁰, exclusief verbruikskosten. In Leuven ligt de gemiddelde prijs voor de huur van een studentenkamer zonder extra comfort gedurende 10 maanden dit jaar tussen € 310 en € 320, alle kosten inbegrepen²¹. Als men de kamer voor 12 maanden huurt – en dat gebeurt meer en meer – kost een kot gemiddeld € 340 tot € 450 per maand, afhankelijk van het extra privé-comfort in de kamer. Met een gemiddelde van € 220 per maand blijven Hasselt en Diepenbeek de goedkoopste steden om op kot te gaan²².

4.1. Correcte huurprijs

Het is duidelijk dat de huur van studentenkamers voor niet-pendelende studenten een groot deel van de kosten uitmaakt. Betaalbare studentenhuysvesting met enige vorm van prijszekerheid kan dan ook een positieve impact hebben op de democratisering van het hoger onderwijs.

Een verhuurder is vrij om zelf te bepalen hoeveel hij vraagt voor het verhuren van een studentenkamer. Zeker wanneer er een tekort is aan studentenkamers kan dit leiden tot zeer hoge, tot zelfs onredelijke huurprijzen. Zo signaleerden zowel Brussel als Leuven tijdens het academiejaar 2012-2013 tekorten op het vlak van studentenhuysvesting. In Leuven werden sindsdien zowel vanuit de KU Leuven als vanuit privéontwikkelaars heel wat initiatieven genomen, wat het aanbod aan studentenkamers in de stad deed toenemen met 2.750²³. Voor het academiejaar 2014-2015 is er in Vlaanderen globaal genomen geen sprake meer van een tekort aan studentenhuysvesting²⁴.

Acute tekorten zijn er nog wel in Brussel²⁵. Daar speelt de specifieke situatie dat de studenten er moeten concurreren met expats. Beide zijn op zoek naar gemeubelde kamers op een kleine oppervlakte voor een relatief korte periode. De expats zijn echter veel kapitaalkrachtiger, wat de prijzen doet stijgen. Bijgevolg is het aanbod aan kamers met een huurprijs tussen 250 euro en 350 euro in Brussel beperkt²⁶. Het capaciteitstekort aan studentenkoten in Brussel wordt geschat op

²⁰ Op kot in Gent, Kot@gent, v.u. Tom Balthazar, Botermarkt 1, 9000 Gent, januari 2014

²¹ Huisvestingsdienst KULeuven, Op Kot na je eerste jaar hoger onderwijs 2014-2015

²² www.wijzijnstudenten.be/nl/studentenstad/hasselt

²³ Schriftelijke vraag nr. 68 van 17 oktober 2014 van Katrien Schryvers tot Hilde Crevits, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Onderwijs, over de stand van zaken met betrekking tot studentenhuysvesting

²⁴ Idem 23

²⁵ Idem 23

²⁶ Schriftelijke vraag nr. 382 van 6 maart 2013 van Katrien Schryvers tot Pascal Smet, Vlaams minister van Onderwijs, Jeugd, Gelijke Kansen en Brussel, over de stand van zaken met betrekking tot studentenhuysvesting

7.000 units. Wie meer over heeft dan 450 euro per maand voor een studentenkot, vindt makkelijker iets, maar die dure studentenhuysvesting treft uiteraard studenten met een financiële nood²⁷. Aangaande deze problematiek ligt een grote uitdaging voor de Brusselse beleidsverantwoordelijken.

Om de student-huurder toch enige slagkracht te geven met betrekking tot de prijs van zijn kot, lijkt het aangewezen om het voor hem mogelijk te maken om een huurprijsherziening te vragen wanneer de vraagprijs voor de studentenkamer minstens 20% hoger ligt dan de normale huurwaarde. Het komt dan de rechter toe om het bedrag van de huur te wijzigen, ook voor de reeds vervallen en betaalde huurtermijnen.

Om te vermijden dat de verhuurder in onzekerheid verkeert betreffende de huurprijs en dat de huurder misbruik maakt van de regeling die er louter op gericht is huurgelden terug te krijgen, dient de huurder zijn vordering in te stellen binnen een termijn van drie maanden na het sluiten van de huurovereenkomst.

4.2. Indexering van de huurprijs

Opdat de huurder van een studentenkamer niet jaarlijks zou worden geconfronteerd met aanzienlijke verschillen in de huurprijs, moet het mogelijk zijn om, zolang de huurder kan aantonen dat hij of zij regelmatig is ingeschreven aan een school of universiteit, de huurovereenkomst te vernieuwen. Zie ook punt 3 'Hernieuwing van de huurovereenkomst'.

De hernieuwing geschiedt tegen dezelfde prijs en voorwaarden als vastgelegd in de oorspronkelijke huurovereenkomst mits een jaarlijkse aanpassing aan het indexcijfer der consumptieprijzen. Hiervan kan worden afgeweken indien de normale huurwaarde met ten minste twintig percent gestegen is of met tien percent wanneer er werken zijn uitgevoerd.

5. Opzeggingsmogelijkheden voor een lopende huurovereenkomst

In principe kan een huurcontract van bepaalde duur niet voortijdig worden beëindigd. Dat kan alleen wanneer een opzegregeling in de huurovereenkomst voorzien is én wanneer men voldoet aan de voorwaarden die daar dan aan verbonden worden. Heel wat huurovereenkomsten bieden die mogelijkheid niet. De huurder blijft dan in principe gebonden tot het einde van de overeenkomst.

De modelcontracten die door de huisvestingsdiensten van universiteiten en hogescholen worden aangeboden bevatten wel een opzegregeling waardoor beide partijen in welomschreven situaties toch de mogelijkheid krijgen om het huurcontract voortijdig te beëindigen (zie bijlagen). Ook hier staat het partijen op vandaag vrij om een eigen regeling op te nemen. Het voorzien van een opzegregeling is dan niet verplicht.

²⁷ Schriftelijke vraag nr. 68 van 17 oktober 2014 van Katrien Schryvers tot Hilde Crevits, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Onderwijs, over de stand van zaken met betrekking tot studentenhuysvesting

Het komt de indieners voor dat diverse redenen die in de modelcontracten worden aangehaald om voortijdig een einde te kunnen stellen aan de lopende huurovereenkomsten, redenen zijn die algemeen gelden en die neerkomen op een wanprestatie in hoofde van zowel de verhuurder als de huurder.

Wat wel belangrijk is, en een decretale verankering verdient, is de stopzetting van de studies door de huurder. Vanuit de bekommernis om de rechten en plichten van zowel huurder als verhuurder in evenwicht te houden, lijkt het zeker aangewezen om voor dergelijke gevallen een regeling uit te werken die enige zekerheid biedt voor de verhuurder, **bijvoorbeeld betaling van een aantal maanden tenzij er een andere huurder wordt gevonden.**

6. **Kwaliteitsnormen van de verhuurde kamer**

Een woning die al dan niet voor studiedoeleinden wordt verhuurd, moet een minimum aan comfort bieden. De woning moet veilig, gezond en bewoonbaar zijn. De regelgeving bepaalt de minimale kwaliteitsnormen alsook een sanctie voor het niet naleven ervan.

Voor wat betreft de normen waaraan studentenwoningen moeten voldoen, moet een onderscheid gemaakt worden tussen studio's en kamers. In het eerste geval gaat het om zelfstandige woningen, in het geval van kamers gaat het om niet-zelfstandige woningen. Afhankelijk van de bouwfysische toestand was tot voor kort ofwel het Kamerdecreet²⁸ ofwel de Vlaamse Wooncode²⁹ van toepassing. Het Kamerdecreet gold als in de woongelegenheid geen WC, bad of douche of kookgelegenheid aanwezig is en de bewoner voor deze functie(s) beroep moet doen op gemeenschappelijke ruimte(n). Zijn deze functies wel allemaal aanwezig, dan was de Vlaamse Wooncode van toepassing.

Het Kamerdecreet werd opgeheven bij decreet van 29 maart 2013 houdende wijzigingen van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft. De regelgeving inzake kamerverhuur werd opgenomen in de Vlaamse Wooncode.

In het kader van deze conceptnota wordt vooral aandacht besteed aan kamers of niet-zelfstandige woningen.

6.1. **Algemene kwaliteit en veiligheidsnormen**

De kwaliteitsnormen die worden opgelegd in de Vlaamse Wooncode hebben betrekking op de oppervlakte en bezettingsnorm, de sanitaire voorzieningen en de keuken, de verwarming, verlichting en verluchting, de elektrische inrichting, de gasinstallatie, de stabiliteit van de woning, bescherming tegen vocht en de toegankelijkheid van de woning.

²⁸ Decreet van 4 februari 1997 betreffende de kwaliteit en veiligheid van studentenkamers

²⁹ Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

In artikel 4 van het Kamerdecreet werd uitdrukkelijk bepaald dat de elementaire kwaliteits- en veiligheidsnormen door de Vlaamse Regering nader moeten worden vastgelegd. Dit gebeurde in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003, waarin de kwaliteits- en veiligheidsnormen werden ingevuld.

Wanneer een studentenkamer of een woning met studentenkamers die niet voldoet aan de vereisten die worden opgesomd in het decreet van 1997 toch werd verhuurd of te huur of ter beschikking werd gesteld met het oog op bewoning, kon de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die het goed ter beschikking stelt, gestraft worden met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 euro tot 25.000 euro.

De conformiteit van de woningen en kamers met de vereisten en normen die zijn vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode wordt vastgesteld in een conformiteitsattest. Dat conformiteitsattest wordt door de burgemeester afgegeven op eigen initiatief of op verzoek van de eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder.

Het kunnen voorleggen van een geldig conformiteitsattest is in de meeste steden en gemeenten geen voorwaarde om een kamer of studentenhuis te mogen verhuren, ook niet in de grote studentensteden³⁰. In het geval een kamer niet in orde is, en er geen conformiteitsattest verplicht is, bestaat voor de gemeente/stad de mogelijkheid de kamer ongeschikt te verklaren. De voorbije twee jaar werden in de grote studentensteden 801 kamers ongeschikt, onbewoonbaar of ongeschikt en onbewoonbaar verklaard³¹.

Tabel: Aantal ongeschikt, onbewoonbaar of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde kamers

Stad	2013	2014
ANTWERPEN	0	25
GENT	446	109
HASSELT	0	57
LEUVEN	80	84

De hoge cijfers voor Gent zijn voornamelijk het gevolg van een grootschalige screening door stedelijke woningcontroleurs in samenwerking met de brandweer. Waarschijnlijk zijn er in de andere studentensteden, waar veel minder wordt gecontroleerd, dus veel meer kamers die niet voldoen aan de vereisten.

Het is dus in het eigen belang van de student dat hij of zij vraagt naar een conformiteitsattest bij de huisbaas. Het is immers een goede indicatie over de staat en de veiligheid van de woning. Voor de verhuurder is de beschikking over een conformiteitsattest ook niet zonder belang. Het is voor hem immers een bewijs dat de kamer die hij te huur aanbiedt aan de door de Vlaamse overheid vooropgestelde kwaliteitsvereisten voldoet. Overigens is het voor de gemeenteraad, conform artikel

³⁰ Schriftelijke vraag nr. 224 van 27 november 2014 van Katrien Schryvers tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het conformiteitsattest voor het verhuren van kamers

³¹ Idem 30

6 van de Vlaamse Wooncode, mogelijk om bij verordening het conformiteitsattest verplicht te stellen.

Overeenkomstig artikel 6 van de Vlaamse Wooncode kunnen gemeenten bij verordening strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen opleggen voor (studenten)kamers, kamerwoningen, studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen. Ze kunnen in het kader van dergelijke verordening eveneens beslissen om het te huur stellen of het verhuren van kamers aan een voorafgaande vergunning te onderwerpen. Uit de gegevens waarover Wonen-Vlaanderen beschikt blijkt dat in 2012 25 Vlaamse gemeenten een eigen kamerreglement hadden. Van deze gemeenten leggen er 16 een vergunningsplicht op³². Verwacht mag worden dat een gemeente alleen een verhuurvergunning verstrekt voor een kamerwoning die voldoet aan de decretaal vastgestelde minimumnormen en waarvoor dus een conformiteitsattest kan worden afgeleverd.

Om de student-huurder meer slagkracht te geven, zou hij of zij moeten kunnen eisen dat de verhuurder de werken die noodzakelijk zijn om het goed in veilige, gezonde en bewoonbare staat te herstellen, binnen een redelijke termijn verricht en dit op straffe van een huurprijsvermindering opgelegd door de rechter.

6.2. Brandveiligheid

Een brand in een studentenhuus in Leuven aan het begin van 2014 deed vragen rijzen bij de brandveiligheid van studentenkoten. Uit overleg tussen de bevoegde ministers op Vlaams en federaal niveau, de brandweer en de vertegenwoordigers van de belangrijkste studentensteden bleek dat de Vlaamse regelgeving inzake woningkwaliteit voldoende rekening houdt met de federale normen van brandveiligheid. Wel zou het nuttig zijn om de verschillende gemeentelijke brandveiligheidsvereisten voor studentenkamers te stroomlijnen³³. Volgens Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans zou federaal minister van Veiligheid en Binnenlandse Zaken dit jaar starten met een overleg tussen de betrokken partners om tot een betere afstemming en een uniformere aanpak te komen³⁴.

De studentensteden merkten bovendien op dat de brandweer beperkte ruimte heeft om de brandveiligheid van studentenkamers te controleren en te handhaven. De minister noemde in dit opzicht de lopende hervormingsoperatie van de brandweer echter een opportuniteit.³⁵

Indien er geen rookmelder voorzien is in de studentenkamer, kan de huurder zich sinds 1 oktober 2014 beroepen op het decreet van 4 april 2014³⁶ dat bepaalt dat elke studentenkamer van een

³² Schriftelijke vraag nr. 104 van 29 november 2012 van Katrien Schryvers tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de stand van zaken met betrekking tot conformiteitsattesten

³³ Schriftelijke vraag nr. 385 van 3 april 2014 van Katrien Schryvers tot Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de brandveiligheid van studentenkoten

³⁴ Vraag om uitleg van Katrien Schryvers tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de veiligheid van studentenkoten

³⁵ Idem 33

optische rookmelder moet voorzien zijn. Zulke kleine voorzienigheid kan immers grote en zelfs levensreddende gevolgen hebben. Dankzij dit nieuwe decreet geldt de verplichting van de rookmelders ook voor studentenkoten waarvoor er al een huurcontract bestaat. Voorheen was het enkel verplicht om een rookmelder te voorzien in woningen waarvoor een nieuw huurcontract werd afgesloten (artikel 4 van het Rookmeldersdecreet van 1 juni 2012)³⁷. De rookmeldersverplichting wordt gecontroleerd tijdens het conformiteitsonderzoek.

Bijkomende preventiemaatregelen met betrekking tot de brandveiligheid moeten worden genomen in overleg met het federale niveau, aldus Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans³⁸.

6.3. Conformiteitsattest

Zoals reeds aangehaald bepaalt een conformiteitsattest in hoeverre een woning voldoet aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen die worden opgelegd in de Vlaamse Wooncode. **Vooralsnog is het kunnen voorleggen van een geldig conformiteitsattest in de grote studentensteden geen algemene voorwaarde om een kamer of studentenhuus te mogen verhuren.** Eeklo, Kasterlee, Roeselare en Zelzate hebben het conformiteitsattest wel verplicht gesteld voor kamers³⁹.

Met de zesde staathervorming en de daaraan gekoppelde overdracht van bevoegdheden kwam er een einde aan de bevoegdheidsconflicten⁴⁰ die zich zouden kunnen voordoen bij het verplicht maken van het conformiteitsattest. De mogelijkheid voor de gemeenteraad om het conformiteitsattest verplicht te stellen werd zoals hoger reeds gesteld dan ook decretaal verankerd⁴¹.

In navolging hiervan overwegen de studentensteden om deze mogelijkheid te benutten⁴². Een **verplichting heeft echter pas zin als op de naleving voldoende gecontroleerd kan worden.** Een grote en **dure opdracht** voor de studentensteden, die verschillende duizenden studentenkamers tellen.

Om dermate omvangrijke acties te bekostigen wordt gedacht aan het **betalend maken** van het (verplichte) **conformiteitsattest**⁴³. Hoewel Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans deze vrees

³⁶ Voorstel van decreet van de dames Katrien Schryvers en Michèle Hostekint, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé, de heer Bart Martens, mevrouw Liesbeth Homans en de heer Dirk de Kort houdende aanpassing van het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, stuk 2477

³⁷ Schriftelijke vraag nr. 264 van 8 februari 2013 van Katrien Schryvers tot Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over rookmelders in studentenkamers

³⁸ Vraag om uitleg van Katrien Schryvers tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de veiligheid van studentenkoten

³⁹ Schriftelijke vraag nr. 224 van 27 november 2014 van Katrien Schryvers tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over het conformiteitsattest voor het verhuren van kamers

⁴⁰ Vraag om uitleg van Katrien Schryvers tot Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de kwaliteitsnormen van studentenkamers, commissievergadering nr. C80 – WON7 (2009-2010) van 7 januari 2010

⁴¹ Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft

⁴² Schriftelijke vraag nr. 385 van 3 april 2014 van Katrien Schryvers tot Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de brandveiligheid van studentenkoten

niet deelt⁴⁴, is het realistisch te verwachten dat het uiteindelijk de student (of zijn ouders) zal zijn die de kosten krijgt aangerekend, terwijl het de verantwoordelijkheid is van de verhuurder om zijn pand conform de veiligheidsnormen aan te bieden.

Om dit tegen te gaan zouden de eventuele kosten voor een conformiteitsattest gespreid kunnen worden. Verzekeringen zouden een korting kunnen geven wanneer een conformiteitsattest kan worden voorgelegd. Een woning conform de veiligheidsnormen betekent immers een verkleind risico. Dat moet kunnen leiden tot een verlaging van de premie. Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans verwijst ter zake naar de federale en lokale bevoegdheden⁴⁵.

Niet alleen de student-huurder, ook de verhuurder en de overheid hebben baat bij meer veiligheid. Het zou dus onfair zijn om de kosten voor een (verplicht) conformiteitsattest enkel af te wentelen op de student. Gedeelde lusten, gedeelde lasten, lijkt de indieners van de conceptnota in deze een gepaste benadering.

7. Aanrekening van kosten

Wettelijk is bepaald dat alle kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning of die ten behoeve van de verhuring gemaakt worden zoals onroerende voorheffing, gemeentebelasting, brandveiligheid, kosten voor de syndicus, enzovoort, voor rekening van de verhuurder zijn. Ten laste van de huurder komen dan de kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik van de woning zoals energieverbruik, abonnementsgeld voor internet, enzovoort.

Het is echter mogelijk om hiervan in de huurovereenkomst af te wijken. Om conflicten te vermijden is het dan ook aangewezen om hieromtrent duidelijke bepalingen op te nemen in de huurovereenkomst. Voor het comfort van en de duidelijkheid naar zowel de verhuurder als de huurder is een goede omschrijving van welke kosten inbegrepen zijn in de huurprijs en welke kosten apart worden aangerekend van groot belang.

Naast het benoemen van de kosten is het belangrijk te bepalen op welke manier de desbetreffende kosten worden berekend. In een studentenwoning waar verschillende huurders samenwonen, maar toch een aparte kamer hebben, kan een eerlijke verdeling van de kosten tussen de verschillende bewoners veel problemen vermijden. Aangezien hierover geen bepalingen zijn opgenomen in de regelgeving, is het veelal de verhuurder die bepaalt hoe de kosten berekend en verdeeld worden. Ook hier is het uiteraard belangrijk dat een en ander duidelijk wordt opgenomen in het huurcontract.

⁴³ Idem 42 + Vraag om uitleg van Katrien Schryvers tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de veiligheid van studentenkoten

⁴⁴ Vraag om uitleg van Katrien Schryvers tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de veiligheid van studentenkoten

⁴⁵ Vraag om uitleg van Katrien Schryvers tot mevrouw Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de veiligheid van studentenkoten

Er zijn een aantal formules gangbaar. De meest eenvoudige is een **vaste huurprijs**, waarin alle kosten reeds begrepen zijn. Het voordeel van deze formule is dat zowel huurder als verhuurder vooraf weten met welke bedragen ze elke maand geconfronteerd worden. Het nadeel is dat meer- of minderverbruik van energie niet in rekening wordt gebracht.

Een andere mogelijkheid is om als verhuurder per maand een **forfaitair** bedrag aan te rekenen voor de extra kosten. Hierbij is het weer van belang dat duidelijk omschreven wordt welke kosten daaronder vallen (water, elektriciteit, verwarming, internet, gemeentetaks, verzekering...). Dit bedrag **verandert niet gedurende** de huurperiode. Het kan zijn dat er geen eindafrekening gebeurt aan het einde van de huurtermijn, maar het kan ook dat meterstanden worden bijgehouden en dat er op basis daarvan aan het einde van de huurtermijn een eventuele terugbetaling aan de huurder dan wel extra aanrekening aan de huurder gebeurt.

Ook hier zijn er nog verschillen. De meest eerlijke verdeling is die waarbij elke kamer een eigen elektriciteits- en gasteller heeft. Zo worden studenten niet opgezadeld met de kosten van bijvoorbeeld een extra koelkast of microgolfoven op de kamer van hun buur. Er zijn echter ook studentenwoningen waar er slechts gemeenschappelijke meters zijn. In dat geval verdeelt de verhuurder de kosten evenredig tussen de huurders.

Een variant hierop is het semi-forfait. Dat betekent dat de kosten tot een bepaald plafond inbegrepen zijn in de huurprijs of in een vast bepaald bedrag. De meerkost op dat plafond zal worden aangerekend aan de huurders. Voor de verhuurder is dit een middel om zich te wapenen tegen plotse energieprijstijgingen. Hier stelt zich evenwel weer de vraag naar de verdeling van de meerkost (per kamer of per woning).

7.1. Bemiddelingskosten

De Woninghuurwet (artikel 5ter) bepaalt uitdrukkelijk dat kosten die verbonden zijn aan de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed niet ten laste mogen worden gelegd van de huurder, tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.

De Woninghuurwet is enkel van toepassing op woningen die als hoofdverblijfplaats worden gebruikt en dus niet op studentenkoten. Bijgevolg kan een verhuurder die een derde inschakelt voor het verhuren van zijn studentenkot(en) de kosten die daaraan verbonden zijn doorrekenen aan de huurder-student.

Het is alleen maar billijk om de bepaling van de Woninghuurwet hieromtrent ook van toepassing te maken voor de studentenkoten.

8. Huurlasten

8.1. Verbruikskosten

Veel studentenkamers maken deel uit van een ouder, niet-energiezuinig gebouw. Dat maakt dat veel studenten en vooral hun ouders voor grote, onaangename verrassingen komen te staan wanneer de eindafrekening van de energiekosten in de bus valt. Niet zelden vormt deze eindafrekening een bron van twisten tussen huurder en verhuurder.

In de regel moet de huurder bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst van de verhuurder een kopie krijgen van een geldig energieprestatiecertificaat 'residentiële gebouwen'⁴⁶.

Voor wat betreft de huur van studentenkamers moet weer een onderscheid gemaakt worden tussen studentenwoningen waar een gemeenschappelijke keuken, badkamer of toilet is en woningen waar die faciliteiten in de studentenkamer zelf aanwezig zijn. In het eerste geval moet de verhuurder één energieprestatiecertificaat voor het volledige gebouw kunnen voorleggen. In het tweede geval moet er een apart energieprestatiecertificaat zijn voor elke kamer.

Aangezien de overgrote meerderheid van de studentenkamers zich bevindt in gebouwen met gemeenschappelijke voorzieningen, zou het interessant zijn de regelgeving aan te passen zodat ook voor deze studentenkamers een apart energieprestatiecertificaat moet kunnen worden voorgelegd.

De bevoegde minister acht het opmaken van een energieprestatiecertificaat voor een individuele kamer weinig waardevol, aangezien de gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de keuken en de badkamer, steeds op een of andere manier ook in rekening gebracht moeten worden. Bovendien, zegt zij, is het weinig waarschijnlijk dat de huurder van een individuele kamer maatregelen zal nemen die betrekking hebben op het verbeteren van de gebouwschil (daken, muren, vloer, glas) en de technische installaties⁴⁷.

Desalniettemin vinden de indieners van deze conceptnota dat een energieprestatiecertificaat voor een heel gebouw differentiaties zou moeten bevatten in functie van de verschillende kamers.

Een energieprestatiecertificaat biedt geen zekerheid over de uiteindelijke afrekening van de energiekosten. Om hierover een duidelijk beeld te krijgen voor het ondertekenen van de huurovereenkomst, zouden veel huurders gebaat zijn bij een inzage in de energieafrekeningen van het gebouw of de kamer van bijvoorbeeld de voorbije drie jaar.

In antwoord op een parlementaire vraag wilde Vlaams minister voor Wonen Liesbeth Homans zich niet uitspreken over dit voorstel. Zij verwijst naar een lopend onderzoek ter evaluatie van de woninghuurwet en wil de resultaten daarvan afwachten vooraleer standpunten in te nemen met

⁴⁶ Art. 9.2.4 van het Energiebesluit van 19 november 2010 (besluit in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009)

⁴⁷ Schriftelijke vraag nr. 50 van 3 november 2014 van Katrien Schryvers tot Annemie Turtelboom, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie over het energieprestatiecertificaat voor studentenkamers

betrekking tot eventuele bijkomende verplichtingen die aan huurders of verhuurders zouden worden opgelegd⁴⁸.

8.2. Kosten plaatsbeschrijving⁴⁹

De plaatsbeschrijving is een schriftelijke vaststelling van de feitelijke situatie van de woning bij aanvang van de huur. De huurder en verhuurder zijn sinds 25 april 2007 verplicht om in aanwezigheid van (vertegenwoordigers van) beide partijen en voor gezamenlijke rekening een **gedetailleerde plaatsbeschrijving** op te stellen. Dat gebeurt het best tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn. De plaatsbeschrijving moet bij het huurcontract worden gevoegd.

De huurder en de verhuurder kunnen zelf een plaatsbeschrijving opmaken. Ze mogen ook een beroep doen op een deskundige, zoals een landmeterexpert in onroerende goederen of een architect. In dat geval betalen beide partijen het ereloon van de deskundige voor de helft. Het is ook mogelijk dat elk van de partijen zich op eigen kosten laat vergezellen door een deskundige.

Als een van de partijen weigert een plaatsbeschrijving op te stellen, kan de tegenpartij eisen dat er een wordt opgesteld. Als een van beide partijen weigert mee te werken aan een plaatsbeschrijving, kan de vragende partij zich tot de vrederechter richten. Die kan dan een deskundige aanstellen.

Als er na de opmaak van de plaatsbeschrijving wijzigingen worden aangebracht aan de gehuurde woning, kunnen de huurder en verhuurder in onderling overleg een bijvoegsel opmaken. Komen zij niet tot overeenstemming, dan hakt een door de vrederechter aangestelde deskundige de knoop door.

De huurder moet de woning teruggeven in de staat waarin hij haar volgens de plaatsbeschrijving heeft ontvangen. Als de woning schade vertoont die niet in de beschrijving staat vermeld, dan moet de huurder die herstellen. Schade door ouderdom of overmacht of door het normale gebruik van de gehuurde woning moet de huurder niet vergoeden.

Als er geen gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt is, gaat men ervan uit dat de woning zich aan het einde van de overeenkomst nog in dezelfde staat bevindt als toen de huurder de woning betrok. De huurder is dan niet verantwoordelijk voor de mogelijke schade en de herstellingskosten. Hij is wél verantwoordelijk als de verhuurder kan bewijzen dat bepaalde beschadigingen er bij de intrek van de huurder nog niet waren. Laat het duidelijk zijn dat het in het voordeel is van beide partijen, huurder en verhuurder, dat er een gedetailleerde plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

⁴⁸ Schriftelijke vraag nr. 148 van 3 november 2014 van Katrien Schryvers tot Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, over de huurlasten verbonden aan de huur van studentenkamers

⁴⁹ http://www.belgium.be/nl/huisvesting/huren_en_verhuren/plaatsbeschrijving/

8.3. Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing is een gewestelijke belasting die jaarlijks betaald moet worden op onroerende goederen. De betaling van de onroerende voorheffing moet steeds door de eigenaar van het pand aan de fiscus betaald worden, ook wanneer de eigenaar zijn of haar pand verhuurt.

Als de huurder zijn hoofdverblijfplaats⁵⁰ heeft in de gehuurde woning, dan mag de verhuurder de onroerende voorheffing niet doorrekenen aan de huurder. Dit uitdrukkelijke verbod is opgenomen in artikel 5 van de Woninghuurwet⁵¹. Wanneer de hoofdverblijfplaats van de huurder echter niet de gehuurde woning is, kan de verhuurder de onroerende voorheffing wel ten laste leggen van de huurder.

Het kan dus zijn dat de verhuurder van studentenkot de kosten voor de onroerende voorheffing doorrekent aan de student die het kot huurt, omdat dat kot doorgaans niet diens hoofdverblijfplaats is.

De indieners van deze conceptnota vinden dat dit absoluut niet de bedoeling kan zijn en pleiten voor een verbod van het doorrekenen van de onroerende voorheffing aan de huurder van een studentenkot.

9. Onderverhuring van studentenkamers

Doorgaans verbieden **huurcontracten de mogelijkheid tot onderverhuring**. Dat betekent dat men niemand mag laten inwonen, noch mag men de woning verder verhuren aan een derde.

Voor veel studenten is de zoektocht naar een kot een hele opgave. Eens men een kamer heeft gevonden die aan de wensen voldoet, wil men er dan ook zo lang mogelijk – althans gedurende de hele studeerperiode – verblijven.

Een hedendaagse studentencarrière bestaat echter vaak ook uit een periode waarin men studeert aan een buitenlandse universiteit. Deelname aan een dergelijke **Erasmusproject** wordt zowel door de onderwijsinstellingen als door de overheid en de arbeidsmarkt sterk gestimuleerd. De periode in het buitenland beslaat soms een heel academiejaar en soms slechts een aantal maanden.

Voor de student is het uiteraard het makkelijkst als hij of zij na die periode terug kan keren naar zijn of haar vertrouwde kot. Betalen voor een leegstaande kamer is echter allerminst interessant. Bovenop de kosten van een verblijf in het buitenland is het voor veel ouders zelfs niet haalbaar.

⁵⁰ De beoordeling van het feit of iemand zijn hoofdverblijfplaats heeft in een woning is een feitenkwestie. Dat betekent dat er reeds naar de werkelijke situatie wordt gekeken. Woont de huurder op een vaste basis in het appartement? Nee, dan gaat het niet om zijn hoofdverblijf. (<http://trends.knack.be/economie/immo/wie-betaalt-de-onroerende-voorheffing/article-normal-225271.html>)

⁵¹ Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2. Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder, artikel 5. Onroerende Voorheffing. De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerend goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

De mogelijkheid om het kot onder te verhuren biedt hier een goede oplossing. Bovendien wordt hierdoor een antwoord geboden aan de moeilijke zoektocht naar een tijdelijk verblijf van jongeren uit het buitenland die gedurende enkele maanden in Vlaanderen komen studeren⁵².

Op basis van een schriftelijk akkoord laten sommige verhuurders dit toe. Gezien het tekort aan aanbod van betaalbare kwalitatieve kamers die flexibel verhuurd kunnen worden voor internationale studenten, lijkt het aangewezen om te bepalen dat onderverhuring steeds is toegestaan, behoudens wanneer de verhuurder zeer gegronde redenen kan aanhalen. Die redenen zijn alleszins zeer strikt te interpreteren.

⁵² Schriftelijke vraag nr. 382 van 6 maart 2013 van Katrien Schryvers tot Pascal Smet, Vlaams minister van Onderwijs, Jeugd, Gelijke Kansen en Brussel over de stand van zaken met betrekking tot studentenhuysvesting

Besluit

Sinds 1 juli 2014 is Vlaanderen, als gevolg van de zesde staatshervorming, bevoegd voor de huur van woningen. Ook studentenkamers vallen daaronder. De ideale gelegenheid om de wetgeving onder de loep te houden en om vanuit Vlaanderen eigen accenten te leggen. Accenten die nodig zijn voor het opvullen van bestaande leemtes en een antwoord bieden op de specifieke aandachtspunten die eigen zijn aan studentenhuysvesting.

Het verblijf in een studentenkamer is er een van tijdelijke aard. Een student blijft gedomicilieerd bij de ouder(s) of voogd, zijn studentenkot is slechts een tijdelijk verblijf. Daarom is niet de Woninghuurwet van toepassing, maar wel het gemeen huurrecht. De vrijheden die dit biedt, maakt dat de verhouding verhuurder-huurder vaak onder druk staat en op heel diverse manieren wordt ingevuld. De indieners van deze conceptnota zijn van mening dat de verhuring van studentenkamers zoveel specificiteiten bevat, dat het nodig is de verhoudingen tussen partijen op een evenwichtige manier te verankeren in een eigen regelgeving. Deze conceptnota doet daarvoor een aantal voorstellen om de discussie over het thema op gang te brengen en zo te komen tot breed gedragen beslissingen.

Veel voorstellen betreffen het inbouwen van zekerheden of veiligheidsmechanismen. Een eerste voorbeeld is de manier waarop een **huurwaarborg** voor de huur van studentenkamers kan worden gesteld. Dat bij het aangaan van een huurovereenkomst een huurwaarborg moet worden gesteld, is een algemeen verspreid gebruik. In tegenstelling tot de huur van woningen die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen, bestaan er voor de huur van studentenkamers geen bepalingen met betrekking tot de modaliteiten (bedrag, wijze van borgstelling...) ervan. Nochtans kan een goede regeling hieromtrent heel wat geschillen op het einde van de huurtijd vermijden.

Ander element dat de indieners onder de loep nemen, is de duur van de huurovereenkomst. Gelet op de opeenvolging van verschillende (meestal jaarlijkse) contracten momenteel, heeft de student-huurder geen zekerheid dat hij een kamer verder kan huren voor de duur van zijn studieperiode, noch over de huurprijs ervan. De indieners van de conceptnota doen daarom de suggestie mogelijkheden tot het **hernieuwen van de huurovereenkomst** voor een studentenkamer decretaal te voorzien. Dit biedt zekerheden aan zowel de huurder als aan de verhuurder. Voor veel studenten is het een geruststelling om heel hun studeerperiode aan dezelfde voorwaarden te kunnen beschikken over het kot van hun keuze. Voor eigenaars is een duidelijk omschreven huurperiode even geruststellend.

Anderzijds kunnen zich altijd situaties voordoen waarin de voortzetting van de huur voor een van partijen niet meer gewenst is. Met het oog op het vermijden van conflicten is het ook hier aangewezen om begrip voor elkaar in dergelijke situaties juridische slagkracht te geven.

In de conceptnota wordt ook het gegeven dat studenten een deel van hun studies vervullen aan een buitenlandse universiteit onder ogen gezien. Doorheen de jaren is hun aantal steeds gestegen. Het is dan ook normaal om in te spelen op deze evolutie en de zoektocht naar of het behoud van een kot voor deze doelgroep te ondersteunen. Bovendien is een soepele houding ten aanzien van onderverhuring of kortere huurperiodes voor veel verhuurders een buffer tegen een studentenkamer die wordt opgezegd of leeg staat en dus niets opbrengt.

Een woning moet veilig, gezond en bewoonbaar zijn. Dat geldt onverminderd voor een tweede verblijf, zoals een studentenkamer. In de eerste plaats is dat de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Ook hij vaart er overigens wel bij. Voor de huurder zou het geen overbodige luxe zijn om te kunnen eisen dat maatregelen worden getroffen om de woning conform de veiligheids- en kwaliteitsvereisten te herstellen. In verband met de brandveiligheid zou het nuttig zijn om de vereisten – die sterk kunnen verschillen naargelang de gemeente – te stroomlijnen.

De huur van een kot is een grote hap uit het budget voor een student. Om te voorkomen dat de huurder hieromtrent voor grote, onaangename verrassingen komt te staan, is het aangewezen om ook hierover enkele bepalingen in de regelgeving op te nemen. Zo moet bijvoorbeeld de **hernieuwing van een contract** tussen dezelfde partijen kunnen gebeuren aan dezelfde voorwaarden als omschreven in het oorspronkelijke contract, met enkel een mogelijkheid tot aanpassing aan de **index**. Ook voor wat betreft de kosten verbonden aan het huren van de studentenkamer (bemiddelingskosten, verbruikskosten, kosten voor plaatsbeschrijving, onroerende voorheffing) is duidelijkheid wenselijk. **Transparantie** en een eerlijke verdeling zijn hierbij van groot belang om een goede verstandhouding tussen huurder en verhuurder te kunnen waarborgen.

Kunnen beschikken over een goede en betaalbare studentenkamer is binnen het globale gegeven van (hogere) studies enorm belangrijk. Duidelijkheid en een juridische omkadering omtrent alle specificiteiten die te maken hebben met het huren en verhuren van een studentenkamer creëert voor alle betrokkenen de nodige rust.

6 februari 2015

Katrien Schryvers

Bijlagen

a. Uittreksel modelcontract Huisvestingsdienst KU Leuven⁵³

Artikel 13 - Voortijdige beëindiging

Deze overeenkomst kan voortijdig beëindigd worden door het geven van een opzegging van één maand door:

- de verhuurder: om ernstige redenen te wijten aan het gedrag van de huurder waardoor de bestemming van het studentenhuus tot studieverblijf in het gedrang komt. De voortijdige beëindiging op basis van deze redenen kan slechts ingeroepen worden voor zover de Huisvestingsdienst deze redenen aanvaardt.
- de huurder:
 - omwille van een ernstig gebrek aan de isolatie of veiligheidsinstallatie of een andere ernstige reden waardoor de kamer niet geschikt kan worden beschouwd als studieverblijf. De voortijdige beëindiging op basis van deze redenen kan slechts ingeroepen worden voor zover de Huisvestingsdienst deze redenen aanvaardt.
 - bij overlijden van de huurder, één van de ouders of voogd.
- zowel de huurder als de verhuurder: bij officiële stopzetting van de studies (in Leuven) door de huurder. Dit artikel is niet van toepassing wanneer de huurder zijn studies aan een (Leuvense) onderwijsinstelling tijdens het betreffende academiejaar afrondt.

De opzegging moet in alle gevallen per aangetekende brief worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken. De opzegging gaat in op de eerste dag van de huurmaand volgend op de verzending van deze brief. Een kopie van dit schrijven wordt aan de Huisvestingsdienst overgemaakt. Indien zich tijdens de opzegtermijn een nieuwe huurder aanbiedt die de kamer onmiddellijk wil huren en die door de verhuurder wordt aanvaard, wordt de bestaande huurovereenkomst nog tijdens de opzegtermijn ontbonden en treedt de nieuwe huurovereenkomst op dat ogenblik in werking, mits akkoord van alle partijen.

b. Uittreksel modelcontract Kotweb⁵⁴

Artikel 12. Voortijdige beëindiging

- a. De partijen kunnen deze overeenkomst beëindigen door het geven van een opzegging van één maand
- de verhuurder: om ernstige redenen te wijten aan het gedrag van de huurder waardoor de bestemming van het huis tot studieverblijf in het gedrang komt
 - de huurder: - om reden van ernstig gebrek aan de isolatie of veiligheidsinstallatie of om een ernstige reden waardoor de kamer niet geschikt kan worden beschouwd als studieverblijf

⁵³ Huisvestingsdienst KULeuven, Op Kot na je eerste jaar hoger onderwijs 2014-2015

⁵⁴ Gids voor Antwerpse kotbazen, alles over (ver)bouwen en verhuren van studentenhuusvesting in Antwerpen, Antwerpen Studentenstad vzw, 2011

beide partijen: - bij overlijden van één van de ouders
bij officiële, voortijdige stopzetting tijdens het lopende schooljaar van alle studies door de huurder in de gemeente waar de student onderwijs volgt. Het bewijsstuk hiervoor is het uitschrijvingsattest.

b. De huurovereenkomst wordt ontbonden door het overlijden van de huurder

De opzegging moet in alle gevallen per aangetekend schrijven worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken. De opzegging gaat in op de eerste dag van de huurmaand volgend op e maand van verzending van de brief. Een kopie van dit schrijven wordt aan de huisvestingsdienst van de onderwijsinstelling overgemaakt. Indien zich tijdens de opzegtermijn een nieuwe huurder aanbiedt voor de kamer die door beide partijen kan worden aanvaard, wordt de bestaande huurovereenkomst ontbonden op het ogenblik dat de nieuwe huurovereenkomst in werking treedt, waarbij alle eisen tot betalen van verdere opzegvergoeding komen te vervallen.

c. Uittreksel modelhuurcontract Gent⁵⁵

Beëindiging van de huurovereenkomst

Beide partijen kunnen onderhavige huurovereenkomst gedurende de 30 kalenderdagen die volgen op de datum van het in voege treden éenzijdig beëindigen door middel van een aangetekende brief. Elke partij dient hierbij een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen. De opzeggingstermijn gaat in de eerste dag van de kalendermaand volgend op de betekening (*nvdw wellicht wordt 'ondertekening' bedoeld*). Er dient een schadevergoeding van één maand huur betaald te worden, overeenkomst het bedrag in artikel 3. De opzeggingstermijn gaat in de eerste dag van de kalendermaand volgend op de betekening (*nvdw wellicht wordt 'ondertekening' bedoeld*).

De huurder kan in de volgende gevallen de huurovereenkomst beëindigen zonder schadevergoeding:

-mits een opzeggingstermijn van één maand via een aangetekend schrijven bij:
-voortijdige beëindiging van de studie, bevestigd door een 'bewijs van uitschrijving' van de onderwijsinstelling
-overlijden van één van beide ouders

-mits een opzeggingstermijn van één maand kan de huurovereenkomst steeds worden beëindigd indien een nieuwe huurder wordt aangebracht, die door de verhuurder uitdrukkelijk moet worden aanvaard.

De opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de volgende maandelijkse huurperiode.

De huurovereenkomst neemt een einde bij overlijden van de huurder, zonder dat een opzeggingstermijn moet worden nageleefd.

⁵⁵ <http://www.gent.be/docs/Departement%20Onderwijs%20en%20Opvoeding/Studentenambtenaar/OpkotinGent2014.pdf>