

datum: 10 oktober 2023

Standpunt over de invoering van een uniform kotlabel

Samenvatting standpunt

De invoering van een uniform kotlabel kan enerzijds zorgen voor meer transparantie, een basis zijn voor monitoring en bijdragen tot een kwaliteitsverbetering van studentenhuysvesting. Maar tegelijk kan het Vlaams kotlabel een beperking inhouden van het huidige stedelijke beleid, waardoor er net minder transparantie kan ontstaan. De impact op de steden die vandaag al een lokaal beleid rond studentenhuysvesting hebben moet goed onderzocht worden. Bovendien moet er de zekerheid zijn dat steden voldoende lokale beleidsruimte blijven behouden om een lokaal beleid te voeren. De uitwerking van het kotlabel moet samen met al die steden en gemeenten gebeuren, zodat de sterktes van het lokaal beleid kunnen behouden en versterkt worden.

1. Uniform kotlabel

Vandaag hebben verschillende studentensteden een eigen invulling om de kwaliteit van de studentenhuisvesting te labelen. De uitwerking is verschillend naargelang de stad. Sommigen werken met een effectief label dat uitgehangen wordt, anderen werken met een uitbatingsvergunning, of met een combinatie van beide. Gemeenschappelijke elementen in de verschillende stedelijke aanpakken is het voldoen aan de woningkwaliteit, de brandveiligheidsnormen en een aantal stedenbouwkundige aspecten. Daarnaast is het stedelijk divers naargelang de lokale beleidskeuzes en noodzakelijkheden.

1.1. Redenen om een uniform kotlabel in te voeren

De redenen (volgens de memorie van toelichting) om een uniform kotlabel in te voeren:

- Het bestaan van de verschillende labels maakt het voor studenten weinig transparant om koten te vergelijken.
- een bijdrage leveren aan het verbeteren van het kwalitatief aanbod
- bijdragen tot monitoring van het aanbod aan studentenhuisvesting, onder andere ook door meldingsplicht van studentenverhuur.
- het tegengaan van de studentificatie zijn. Studentificatie wordt omschreven als een proces waarbij bestaande particuliere huurwoningen of eengezinswoningen die door de eigenaar worden bewoond, door eigenaars, investeerders en projectontwikkelaars omgevormd worden tot studentenhuisvesting. De studentenhuisvestingsmarkt treedt daarbij in concurrentie met de residentiële vastgoedmarkt. Een kotlabel zou, afhankelijk van de invulling, alleen kunnen worden afgeleverd voor die panden die effectief bedoeld zijn voor de huisvesting van studenten.

Het Steunpunt Wonen rondde in 2023 een onderzoek af naar het aanbodbeleid rond studentenhuisvesting. Eén van de belangrijkste aanbevelingen naar het Vlaamse niveau is dat een uitbatingsvergunning een antwoord zou kunnen bieden op verschillende knelpunten, maar dat in grotere steden er momenteel terughoudendheid bestaat om dit instrument in te zetten wegens vrees voor legale repercussies. De Vlaamse overheid zou hier een rol in kunnen spelen, door een wettelijk kader te maken voor uitbatingsvergunningen (in de context van studentenhuisvesting), te onderzoeken wat juridisch mogelijk is met het instrument en door te onderzoeken hoe deze eventueel ingezet zouden kunnen worden in functie van monitoring van studentenhuisvesting en handhaving van het illegitiem bewonen van woningen bedoeld voor gezinnen door studenten. Met een verwijzing naar 'legale repercussies' doelen de onderzoekers op het feit dat de grondslag voor een dergelijke uitbatingsvergunning momenteel onduidelijk is. In de meeste steden wordt het bestaan van een kotlabel of uitbatingsvergunning ingegeven om de kwaliteit en veiligheid van de studentenkoten te waarborgen. Een uitbatingsvergunning kan echter niet integraal op artikel 3.2 (= mogelijkheid strengere normen woningkwaliteit voor kamers) van de Vlaamse codex wonen gebaseerd zijn. Als een reglement inzake een uitbatingsvergunning voorheen werd voorgelegd aan de minister van wonen, werden enkel de aspecten die op grond van artikel 3.2. Vlaamse Codex Wonen werden ontwikkeld, aan het

goedkeuringstoezicht onderworpen. De minister sprak zich niet uit over de wettigheid van de andere aspecten van het reglement, aangezien het daarvoor geen steun vindt in artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen.

Daarom wil de Vlaamse Regering een uniform kotlabel invoeren.

1.2. Krachtlijnen Vlaams kotlabel

De krachtlijnen van het label zijn – volgens de nota- als volgt:

- 1) Een gemeente kan ervoor kiezen om aan studentenhuysvesting het Vlaams kotlabel toe te kennen. Een gemeente is daar geenszins toe verplicht.
- 2) Het kotlabel geeft weer dat volgende normen zijn nageleefd:
 - De woningkwaliteitsnormen, waarvan de naleving blijkt uit een conformiteitsattest, en in voorkomend geval, de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers die een gemeente heeft opgelegd, waarvan de naleving kan blijken uit een ander bewijs van de gemeente;
 - De brandveiligheidsnormen, waarvan de conformiteit is terug te vinden in een brandweerattest of een attest van een brandtoezichter die werd aangewezen door de burgemeester;
 - Het aantal woongelegenheden zijn vergund of hoofdzakelijk vergund conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.
- 3) Om de uniformiteit te bewaren zullen gemeenten geen bijkomende vereisten voor de uitreiking of weigering van het Vlaams kotlabel kunnen vaststellen. Zodra bewezen is dat aan de normen, vermeld onder punt 2) is voldaan, moet het kotlabel worden uitgereikt.
- 4) De gemeente kan ervoor kiezen om het kotlabel op haar grondgebied te verplichten. In plaats van een algemene verplichting, wordt geopteerd voor een meldingsplicht.
- 5) Los van het Vlaams kotlabel zou een gemeente ervoor kunnen kiezen om extra aspecten te controleren. Die aspecten kunnen weliswaar geen deel uitmaken van het kotlabel en staan de uitreiking ervan dus niet in de weg, maar de gemeente kan er wel op een sensibiliserende manier mee aan de slag gaan.

1.3. Enkele beleidsmatige bedenkingen

Hoewel de invoering van een uniform kotlabel logisch en verdedigbaar lijkt, en bij een eerste inschatting de meeste steden zich achter de doelstellingen van het kotlabel kunnen scharen (op basis van gesprek en overleg), zijn er toch enkele bedenkingen.

Transparantie over Vlaanderen nodig?

In eerste instantie kan men zich de vraag stellen of de herkenbaarheid en transparantie nodig is over de steden heen. Een student zal toch eerder de kamers onderling vergelijken in één stad? En niet zijn studiekeuze laten afhangen van waar hij een kot vindt? Met andere woorden: als de stad een kotlabel heeft, kan een student en zijn ouders perfect weten dat de ene studentenkamer in orde is en de andere niet. Of er dan in een andere stad nog een extra aspect meer of minder wordt gecontroleerd, is toch niet zo van belang.

Uniformiteit?

25 van de 28 gemeenten die een kamerreglement hebben, werken met een uitbatingsvergunning die ook andere aspecten bevat. Is er dan niet het risico dat het uniform kotlabel een beperking inhoudt van het lokale beleid, terwijl het toch net versterkend moet werken? Enerzijds kan de gemeente geen eigen label meer gebruiken. Als men wil werken met een label is het Vlaamse kotlabel het uitgangspunt en kunnen en mogen ze daar geen extra zaken aan toevoegen of aspecten uit weglaten. Het Vlaams kotlabel is niet moduleerbaar. Anderzijds staat het lokale besturen wel nog steeds vrij om andere aspecten zoals vb EPC, binnenummering, belasting op tweede verblijven of andere beheersaspecten, ... te controleren en te handhaven. Sommige aspecten kunnen dan meegenomen worden in het kamerreglement, waardoor in de feiten het kotlabel niet uniform is. Maar dit staat de toekenning van het kotlabel niet in de weg.

Betekent dit dan dat steden die nu één label of één uitbatingsvergunning hanteren, twee systemen moeten hanteren: het kotlabel en een systeem (een lokaal label) om de andere aspecten die ze vandaag al controleren verder op te volgen? Dat kan betekenen dat een studentenkot wel het uniform kotlabel krijgt, maar niet in orde is met de andere voorwaarden die een stad vandaag oplegt. Zal dit niet net leiden tot minder uniformiteit, meer onduidelijkheid voor de student en meer werk voor het lokale bestuur? En meer risico dat die andere aspecten in twijfel worden getrokken?

Beperking van lokaal beleid?

Een ander risico is dat deze inperking van de gemeentelijke mogelijkheden er toe kan leiden dat er een verarming is van het stedelijk beleid hierrond. Steden die vandaag meer doen, zullen zich misschien beperken tot het Vlaams kotlabel, om toch nog enige controle te hebben. Anderzijds zal het in steden die nog niet werken met een label mogelijks wel een opstap zijn naar meer doorgedreven studentenhuysvestingsbeleid.

Meerwaarde is herkenbaarheid studentenhuysvesting

Een meerwaarde van het Vlaamse kotlabel is dat het voor studenten in steden die het kotlabel gebruiken, duidelijk zal maken wat studentenhuysvesting is en wat niet. Het label zal reguliere en niet-reguliere (samenhuizen in eengezinswoningen) van elkaar scheiden. Dit is een groot pluspunt om de eengezinswoningen te kunnen beschermen.

Haalbaarheid.

Tot slot moeten we ook aandacht hebben voor een eventuele impact op de werklust voor lokale besturen. Dit Vlaams kotlabel is immers een label dat gecontroleerd en gehandhaafd zal moeten worden door de lokale besturen. Daarom is het wel positief dat de Vlaamse overheid VLOK verder zal uitwerken om het kotlabel makkelijker te kunnen toekennen. Ook moet het mogelijk zijn dat de steden het kotlabel gefaseerd invoeren, volgens een ritme waarvoor ze de nodige capaciteit hebben.

Er zijn ook een aantal meer technische bedenkingen die in overleg tussen de administratie en de steden moeten uitgeklaard worden.

Conclusie

Het Vlaams kotlabel heeft een aantal opportuniteiten die een meerwaarde kunnen zijn voor het beleid. Maar er blijven een aantal potentiële risico's en vraagtekens. De uitwerking van het kotlabel moet samen met al die steden en gemeenten gebeuren, zodat de sterktes van het lokaal beleid kunnen behouden en versterkt worden. De impact op alle 28 gemeenten die vandaag een kamerreglement hebben, en specifiek die 25 die een uitbatingsvergunning hanteren, moet grondig nagegaan worden om in te schatten wat de invoering van het Vlaams kotlabel concreet voor hen betekent.