



SESSION ORDINAIRE 2020-2021

1^{ER} OCTOBRE 2020

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**relative au remboursement de frais non
encourus dans le cadre du logement étudiant
et à la nécessité d'une politique sociale pour
les étudiants en situation de précarité**

(déposée par Mmes Bianca DEBAETS (N), Gladys
KAZADI (F) et M. Mathias VANDEN BORRE (N))

Développements

Bruxelles peut se targuer d'être considérée comme la plus grande, voire peut-être également la principale ville étudiante de Belgique. Pas moins de cinq universités, douze hautes écoles et huit écoles supérieures d'arts sont implantées ou ont un campus sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, avec plus de 100.000 étudiants inscrits au total. Bruxelles compte également au niveau international, grâce à la bonne réputation de ces écoles à l'étranger et au nombre élevé d'étudiants étrangers.

Sur le plan politique, différentes administrations et institutions se consacrent à l'ensemble des domaines qui concernent la vie étudiante. Ainsi, la cellule Vie étudiante a été créée au sein de perspective.brussels, et des organisations telles que Brik et l'Agence immobilière sociale étudiante (AISE) sont également actives dans notre Région.

Au niveau régional, il n'y a toutefois pas encore actuellement de monitoring global de la situation sur le marché du logement étudiant. Tant les établissements d'enseignement supérieur que des organisations telles que Brik et l'AISE mettent des kots en location ; mais il existe bien sûr aussi un vaste marché locatif privé. Pendant la période de confinement qu'on a connue, bon nombre de kots (quel que soit leur propriétaire) sont toutefois restés inoccupés en raison de la suspension des cours dans l'enseignement supérieur et de l'interdiction des déplacements non essentiels. Or, dans le logement étudiant, il n'est pas rare que les frais d'eau et d'énergie fassent l'objet d'un forfait mensuel qui ne tient pas compte des frais réels.

GEWONE ZITTING 2020-2021

1 OKTOBER 2020

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**betreffende de terugbetaling van niet-
gemaakte kosten bij studentenhuisvesting en
de nood aan sociaal beleid voor studenten in
een precare situatie**

(ingediend door mevrouw Bianca DEBAETS (N),
mevrouw Gladys KAZADI (F) en de heer
Mathias VANDEN BORRE (N))

Toelichting

Brussel kan bogen op de reputatie van grootste en misschien ook wel belangrijkste studentenstad van België. Maar liefst vijf universiteiten, twaalf hogescholen en acht kunstschole zijn gevestigd of hebben een campus op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met een totaal van ruim 100.000 ingeschreven studenten. Ook op internationaal niveau speelt Brussel mee, dankzij de goede reputatie van deze scholen in het buitenland en het hoge aantal buitenlandse studenten.

Beleidsmatig gezien zijn er verschillende administraties en instellingen die werken rond alles wat het studentenleven aanbelangt. Zo werd binnen perspective.brussels de Cel Studentenleven opgericht en zijn ook organisaties als Brik en het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten (SVKS) actief in ons Gewest.

Wat de situatie op de studentenhuisvestingsmarkt betreft, ontbreekt het voorlopig echter wel nog aan een globale monitoring op gewestelijk niveau. Zowel de hogeronderwijsinstellingen als organisaties als Brik en het SVKS verhuren studentenkoten, maar uiteraard bestaat er ook een uitgebreide private huurmarkt. Tijdens de afgelopen lockdownperiode bleven echter heel wat studentenkoten (ongeacht wiens eigendom deze waren) leegstaan, gezien het feit dat de lessen in het hoger onderwijs geschorst werden en niet-essentiële verplaatsingen verboden werden. Bij studentenhuisvesting is het echter niet ongebruikelijk dat de energie- en waterkosten via een maandelijks forfaitbijdrage worden aangerekend zonder naar de werkelijke kosten te kijken.

Le Code bruxellois du logement dispose certes (en son article 224, § 2) qu'à tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels, que le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles et qu'il décide la conversion si elle est possible, mais cela implique une procédure très longue et complexe – certainement dans le cas des baux étudiants. C'est pourquoi il semble également indiqué de tenter d'apporter une solution pour les frais et charges inclus dans le loyer (et, de ce fait, implicitement forfaitaires) afin de remédier à la complexité inutile de la situation actuelle.

La présente proposition de résolution part du principe que les frais non encourus ne peuvent pas non plus être facturés et qu'on doit pouvoir les recouvrer, si nécessaire. Par ailleurs, il reste aussi bien sûr indispensable de mener une vaste politique sociale régionale afin d'apporter un réel soutien aux étudiants en situation de précarité, d'autant plus qu'avec environ 100.000 étudiants inscrits, Bruxelles peut être considérée comme la plus grande ville étudiante du pays.

Hoewel in de Brusselse huisvestingscode (artikel 224, § 2) bepaald wordt dat ieder partij te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten kan vragen, dat de rechter inzonderheid uitspraak doet op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven en beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is, betekent dit wel een erg omslachtige en aanslepende procedure – zeker in het geval van studentenhuurovereenkomsten. Een oplossing proberen bieden voor de kosten-en-lasten die in de huurprijs verrekend zitten (en daarmee impliciet forfaitair zijn) lijkt daarom ook aangewezen om de nodeloze complicatie van de huidige situatie aan te pakken.

Dit voorstel van resolutie steunt op het feit dat niet-gemaakte kosten ook niet doorgerekend mogen worden en indien nodig teruggevorderd moeten kunnen worden. Daarnaast blijft het uiteraard ook van essentieel belang dat er een breed gewestelijk sociaal beleid wordt gevoerd om studenten in een precaire situatie daadwerkelijk te ondersteunen, zeker gezien het feit dat Brussel met om en bij de 100.000 ingeschreven studenten als de grootste studentenstad van het land gezien kan worden.

Bianca DEBAETS (N)
Gladys KAZADI (F)
Mathias VANDEN BORRE (N)

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

relative au remboursement de frais non encourus dans le cadre du logement étudiant et à la nécessité d'une politique sociale pour les étudiants en situation de précarité

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Considérant que Bruxelles peut être considérée comme la plus grande ville étudiante du pays et que plus de vingt établissements d'enseignement supérieur sont implantés ou ont un campus sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que, lors du premier pic de coronavirus, la secrétaire d'État chargée du logement a appelé les bailleurs et les établissements d'enseignement à faire preuve de flexibilité et d'humanité ;

Considérant que la crise du coronavirus a eu un énorme impact négatif sur le marché de l'emploi, notamment aussi pour les étudiants jobistes qui prennent en charge le coût de leur logement en travaillant ;

Considérant qu'actuellement, il n'y a pas encore de monitoring régional de la situation globale sur le marché bruxellois du logement étudiant ;

Considérant que de nombreux étudiants financent (en partie) leurs études grâce à des jobs étudiants (dans l'horeca, les commerces, etc.), mais que ces revenus et ces emplois ont largement disparu en raison de la fermeture de ces entreprises pendant la crise sanitaire ;

Vu les mesures déjà prises par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour le logement étudiant et le logement en général dans le cadre de la crise du coronavirus, telles que l'assouplissement des délais de résiliation et l'interdiction des expulsions ;

Vu que la plupart des étudiants koteurs ont passé ces derniers mois chez leurs parents, de sorte que les frais liés à leur kot, notamment les frais d'électricité, d'eau et de gaz, n'ont pas été encourus ;

Vu que contractuellement, les étudiants koteurs, même si ces frais n'ont pas été encourus, n'ont à leur disposition qu'une procédure longue et complexe pour en être dispensés et qu'ils sont confrontés à des charges inutilement lourdes ;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- de mettre au point un meilleur monitoring global de l'ensemble du marché du logement étudiant et de garantir le suivi permanent de cette problématique ;

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

betreffende de terugbetaling van niet-gemaakte kosten bij studentenhuisvesting en de nood aan sociaal beleid voor studenten in een precare situatie

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Overwegende dat Brussel als grootste studentenstad van het land beschouwd mag worden en meer dan twintig hogeronderwijsinstellingen gevestigd zijn of een campus hebben op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;

Overwegende dat de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting de verhuurders en onderwijsinstellingen tijdens de eerste piek van het coronavirus heeft opgeroepen om zich flexibel en menselijk op te stellen ;

Overwegende dat de coronacrisis een enorme negatieve impact heeft gehad op de arbeidsmarkt, waaronder ook voor studenten die door middel van studentenjobs voorzien in de kosten voor hun huisvesting ;

Overwegende dat er momenteel nog geen gewestelijke monitoring bestaat wat betreft de globale situatie op de Brusselse studentenhuisvestingsmarkt ;

Overwegende dat vele studenten hun studies (deels) financieren via studentenjobs (in horecazaken, winkels etc.), maar dat deze inkomsten en werkgelegenheden grotendeels weggefallen zijn als gevolg van de sluiting van deze zaken tijdens de gezondheids crisis ;

Gelet op de reeds genomen maatregelen van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering inzake studentenhuisvesting en huisvesting in het algemeen in het licht van de coronacrisis, zoals de versoepelde opzegtermijnen en het verbod op uithuiszettingen ;

Gelet op het feit dat kotstudenten massaal bij hun ouders verbleven tijdens de afgelopen maanden, waardoor de kotkosten voor onder andere elektriciteit, water en gas niet gemaakt werden ;

Gelet op het feit dat kotstudenten ondanks het niet maken van die kosten contractueel enkel over een omslachtige en aanslepende procedure beschikken om zich hiervan te ontdoen en geconfronteerd worden met onnodig zware lasten ;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

- om een betere globale monitoring van de totale studentenhuisvestingsmarkt uit te werken en de continue opvolging van deze problematiek te garanderen ;

- eu égard aux différents types de bail pour la location de kots, de mettre au point, en concertation avec les parties prenantes, les organisations de locataires et de bailleurs et les établissements d'enseignement supérieur, une meilleure communication à l'intention de l'étudiant qui dispose d'un bail pour un logement étudiant ;
 - d'adapter la réglementation sur la facturation de frais (énergie, eau) non encourus dans le cadre du logement étudiant afin que celle-ci puisse être établie plus facilement et de façon moins complexe ;
 - de ne pas déroger, par principe, aux baux locatifs et baux étudiants de droit privé ;
 - de prendre contact avec la Communauté française et la Communauté flamande afin d'examiner la possibilité de prendre de nouvelles mesures de renforcement, via les services sociaux aux étudiants, au profit de ceux qui, parmi les étudiants, risquent de devoir abandonner l'enseignement supérieur à cause de la crise du coronavirus.
- om omwille van de verschillende types van contracten bij kotverhuur een betere bekendmaking uit te werken in overleg met de betrokken actoren, huurders- en verhuurdersorganisaties en instellingen van het hoger onderwijs voor de student die een huurcontract voor de huisvesting van studenten heeft ;
 - om de regelgeving omtrent de doorrekening van niet-gemaakte kosten (energie, water) in het kader van de studentenhuisvesting aan te passen opdat deze op een makkelijkere en minder omslachtige manier kan plaatsvinden ;
 - principieel niet in te breken in privaatrechtelijke woninghuurovereenkomsten en studentenhuurovereenkomsten.
 - om contact op te nemen met de Vlaamse en Franse Gemeenschap om te bekijken hoe er nieuwe maatregelen genomen kunnen worden met het oog op het uitwerken van een versterking via de sociale studentenvoorzieningen voor die studenten die omwille van de coronacrisis uit het hoger onderwijs dreigen te vallen.

Bianca DEBAETS (N)
Gladys KAZADI (F)
Mathias VANDEN BORRE (N)