Verhuur studentenkamers

U wil starten met de verhuur van studentenkamers? Of u verhuurt reeds kamers en u bent niet 100% zeker dat u voldoet aan alle voorwaarden om opgenomen te worden op de Thomas More databank? Voor u hebben we enkele zaken op een rijtje gezet.

Dit document is gericht aan verhuurders in de regio's Kempen en Mechelen. Verhuurders uit de regio Antwerpen verwijzen wij graag door naar het stadsinitiatief: www.studentkotweb.be.

1. De kamer(s)

Kamer, studio of appartement?

Wanneer spreken we van een studentenkamer? Een studentenkamer beschikt niet over één of meer van de drie basisvoorzieningen op het gebied van huisvesting (WC, bad of douche, kookgelegenheid). De bewoner van een studentenkamer is hiervoor afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen in of aansluitend bij het gebouw waarvan de studentenkamer een deel vormt.
Twee voorwaarden moeten dus vervuld zijn om een woongelegenheid als een studentenkamer te beschouwen:
• minstens één van de drie bepalende basisvoorzieningen (WC, bad of douche, kookgelegenheid) ontbreekt in de woongelegenheid;
• deze basisvoorziening die in de woongelegenheid ontbreekt of minstens één van deze basisvoorzieningen die in de woning ontbreken, is wel als gemeenschappelijke voorziening aanwezig in of aansluitend bij het gebouw.

Om te spreken van een studio of appartement dient de kamer minstens te beschikken over een eigen badkamer én een eigen keuken. Is aan één van deze voorwaarden niet voldaan, spreken we zoals hierboven beschreven over een studentenkamer.

Beschikt de kamer hier wel over dan spreken we over een studio of appartement.
Een studio of eenkamerappartement is een klein appartement bestaande uit één kamer, meestal bedoeld voor één persoon. Zijn er meerdere kamers dan spreekt men van een appartement.

Afhankelijk van het type, gelden er andere voorwaarden en reglementeringen.

2. De reglementering

Kamerreglement

Het Besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de Vlaamse kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen is van toepassing op een studentenkamer en/of studentenstudio.

Dit besluit legt kwaliteits- en veiligheidsnormen op aan de gebouwen en aan de studentenkamers/-studio's die er deel van uitmaken. Bovendien moeten panden waarin men studentenkamers/-studio's wil onderbrengen ook voldoen aan de regelgeving van de stedelijke/gemeentelijke verordening.

De belangrijkste comfortnormen waaraan studentenkamers/-studio's moeten voldoen.

Een greep uit de belangrijkste voorwaarden:
• De minimale oppervlakte van een studentenkamer is 12 m². Studentenstudio's zijn minimum 18m². •
• Elke studentenkamer/-studio dient over een lavabo met stromend warm en koud water, afvoer en reukafsnijder te beschikken.
• Elke studentenkamer/-studio heeft een raam dat kan worden geopend (belangrijk voor verluchting en evacuatie). De onderkant van een raam mag zich op ten hoogste 1m20 boven de vloer bevinden.
• De totale glasoppervlakte van een specifieke ruimte (alle ramen bij elkaar) moet minimaal 1/12 van het vloeroppervlak bedragen, met een minimum van 1 m².
• Per begonnen groep van 6 bewoners moet er minimaal één wc zijn (in goede staat en werking). Deze norm geldt niet voor een studentenstudio. Per begonnen groep van 10 bewoners moet er minimaal één douche of bad zijn (in goede staat en werking). Deze norm geldt niet voor een studentenstudio.
• De gemeenschappelijke keuken dient minimaal 1,5 m² per bewoner groot te zijn en mag nooit kleiner zijn dan 6 m². Deze norm geldt niet voor een studentenstudio.
• Ieder studentenhuis moet beschikken over een ruimte voor de berging van evenveel fietsen als er studentenkamers/-studio's zijn.
• Ieder studentenhuis moet beschikken over een ruimte voor onderhoudsmateriaal.
• Elke studentenkamer/-studio moet rechtstreeks toegankelijk en slotvast afsluitbaar zijn.

Lokaal kamerreglement

Informeer u sowieso bij de lokale stads- of gemeentediensten rond het bestaan van een eventueel lokaal kamerreglement. Zo kunnen er bv. strengere afwijkingen van dit decreet.

Brandveiligheidsattest

Wie studentenkamers of-studio's wil verhuren moet naast de kwaliteitsvereisten van het Besluit ook steeds voldoen aan de kwaliteitsvereisten van de lokale brandweer. Deze kunnen strenger zijn. Informatie hierover kan je aanvragen bij de brandweer of de dienst huisvesting van je gemeente. Ook een controle voor het verkrijgen van het attest dien je zelf aan te vragen.

Conformiteitsattest

Het conformiteitsattest dien je aan te vragen bij de lokale overheid. Dit attest bewijst dat de kamers, studio's of appartementen conform vereisten en normen zijn.

Appartementen

Wil je appartementen verhuren, ook dan moet je voldoen aan de vereisten van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.
Ook hier dien je zelf een aanvraag te doen voor conformiteitsattest en brandveiligheidsattest. Voor verder informatie kan je terecht bij de dienst huisvesting en of stedenbouw van je gemeente, stad.

Verhuurvergunning

Afhankelijk van de stad of gemeente waar het pand gelegen is, dien je ook te beschikken over een verhuurvergunning. Deze dien je aan te vragen bij de bevoegde stedelijke/gemeentelijke diensten.

Stedenbouwkundige vergunning

Gaat u een nieuw pand (ver)bouwen?
Dan dient u sowieso een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen. Alle info vindt u hier:
http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/stedenbouwkundige-vergunning-bouwaanvraag

3. Verhuren

Indien je beschikt over de nodige attesten en vergunningen, kan je starten met verhuren.

Thomas More databank voor panden in regio Kempen en Mechelen.

Thomas More beschikt over een eigen huisvestingsdatabank (http://opkot.thomasmore.be) die als referentie wordt gegeven aan (toekomstige) studenten voor het zoeken van een kot. Wij raden onze studenten aan om enkel kamers te kiezen die vermeld staan op deze databank.

Wat moet u doen om uw pand hier te laten registreren?

- U bezorgt ons (de verantwoordelijke huisvesting van de dienst studentenvoorzieningen van Thomas More Kempen of Thomas More Mechelen) de attesten waarmee u bewijst dat het pand voldoet aan de vooropgestelde normen en reglementeringen
- De dienst studentenvoorzieningen bezorgt u een login en een handleiding
- U kan vanaf dan zelf uw pand toevoegen en beheren

Door het gebruik van de databank verbindt u zich tot volgende zaken

- Open staan voor bemiddeling door Thomas More in geval van onenigheden tussen huurder(s) en verhuurder
- Enkel kamers en panden te registreren die voldoen aan de wettelijke vereisten
- Steeds ervoor te zorgen dat het aantal vrije en bezette kamers correct staat geregistreerd
- De koten waarheidsgetrouw weer te geven in de databank
- Zich te houden aan alle wettelijke bepalingen
- Binnen het pand enkel kamers/studio's te verhuren aan studenten.

Het niet naleven van deze afspraken, geeft Thomas More het recht om uw toegang tot de databank in te trekken.

Contract

Thomas More beschikt over een modelhuurcontract. U bent niet verplicht om dit te gebruiken. Deze huurovereenkomst waarborgt de rechten van de huurder en verhuurder. Daarom bevelen wij wel aan om gebruik te maken van dit contract. U kan dit contract vind op de website de huisvestingsdatabank van Thomas More: http://opkot.thomasmore.be. Er wordt ook elk jaar een nieuw geactualiseerd model voorzien.

U beslist zelf of u verhuurt voor 10 of voor 12 maanden. Een academiejaar heeft een duurtijd van 10 maanden. Onze studenten verkiezen dan ook een contract met een looptijd van 10 maanden.

Het contract wordt opgemaakt in minstens 2: 1 voor de verhuurder, 1 voor de huurder. Een derde exemplaar kan worden opgemaakt als de verhuurder opteert om de registratie niet digitaal te doen maar via het lokale kadaster.

Registratie

Conform de wetgeving ben je verplicht om elke huurovereenkomst te registreren, zowel voor een korte als voor een langere periode.

Dit kan je doen bij het lokale kadaster of digitaal via MyRent. De verhuurder is wettelijk verplicht om elk huurcontract binnen de 2 maanden na ondertekening ervan te laten registreren. Ook studentenkamers waar studenten hun hoofdverblijfplaats niet hebben vallen onder deze verplichting. De registratie van het huurcontract betekent dat het bevoegde registratiekantoor de belangrijkste gegevens van het schriftelijke huurcontract inschrijft in een register. Het huurcontract krijgt door deze registratie een 'vaste datum' waardoor het bindend is voor derde partijen (en bijvoorbeeld de student niet uit zijn kot kan worden gezet wanneer het pand zou verkocht worden). Bij niet registratie kan de student zonder opzeg het contract verbreken.

Geel: bijkomende verplichting

Specifiek voor koten gelegen in Geel geldt een registratieplicht bij de studentenagent. Elke verhuurder krijgt hiervoor een sjabloon aan het begin van het academiejaar. Het niet-naleven van deze verplichting resulteert in een GAS-boete.