

## OPSCHRIFT

**Vergadering van:** 13 februari 2014

**Nummer:** 2014\_MC\_00075

**Onderwerp:**

**Problematiek van niet-geregistreerde studentenkoten. - Veli Yüksel**

**Raadslid(-leden):**

Veli Yüksel - CD&V

**Vraag gericht aan:**

Tom Balthazar

---

## OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

**Toelichting:**

Op vrijdag 31 januari kostte een brand in een studentenkot in Leuven het leven aan twee Ierse uitwisselingsstudentes. Naderhand bleek dat het gebouw niet als studentenwoning was aangegeven, maar als gezinswoning geregistreerd stond.

Niet-geregistreerde koten komen in elke studentenstad voor, ook in Gent. Over hoeveel koten het gaat, is onduidelijk. Het 'Politierglement op kamerwoningen' bepaalt nochtans dat de verantwoordelijke voor het gebouw aangifte moet doen van zijn verhuurde kamerwoning(en).

Private koten die door de eigenaars/verhuurders worden aangegeven bij de universiteit, worden gegroepeerd op Kot@Gent. De registratie is echter niet verplicht.

De brandweer van Gent gaf aan weet te hebben van 2968 unieke adressen, met twee tot dertig kamers. Het gaat om gebouwen die door de eigenaar zelf werden aangegeven of door de universiteit werden doorgegeven. Hoeveel niet-geregistreerde koten er zijn, is ook door de brandweer niet geweten.

In het bestuursakkoord lezen we onder punt 5.19 het volgende: "Tegelijk zal er blijvend ingezet worden op controles zodat de studenten op een veilige en kwalitatieve manier kunnen wonen en de te beschermen eengezinswoningen opnieuw vrijkomen voor de gezinnen."

**Vraag:**

1) Heeft de schepen zicht op de grootteorde van het aantal niet-geregistreerde studentenkoten in Gent?

2) Kunnen in samenwerking tussen de stadsdiensten, de brandweer, de universiteit en hogescholen bijkomende inspanningen worden gedaan om snel zicht te krijgen op het aantal niet-geregistreerde studentenkoten, opdat deze problematiek doelgericht kan worden aangepakt en de veiligheid en kwaliteit van de studentenhuisvesting in onze stad kan worden vergroot?

3) Op welke wijze en met welke regelmaat wordt controle gevoerd op de geregistreerde koten om na te gaan of deze voldoen aan de minimumvereisten voor studentenhuisvesting?

---

## ANTWOORD

14 februari 2014

**DEZE VRAAG WERD SAMEN BEANTWOORD MET DE VRAAG IR. 6 VAN MEVROUW ISABELLE DE CLERCQ**

Sinds 1990 (gewijzigd in de gemeenteraad in 1994 en 2004 en nu wijziging in opmaak) kent de Stad Gent een politiereglement op kamerwoningen. Dit reglement bepaalt dat een eigenaar verplicht is zich kenbaar te maken bij de Stad als hij één of meerdere kamers in Gent verhuurt. Op basis van deze aangifte als kamerwoning, wordt een controlebezoek ter plaatse ingepland en wordt gecontroleerd of de kamers voldoen aan de brandveiligheidsvereisten die de stad Gent oplegt voor de kamers (voor studenten en niet-studenten) op haar grondgebied.

In het kader van dit reglement werden bij de Dienst Preventie (Brandweer Gent) 2968 unieke adressen geregistreerd (gaande van twee tot dertig kamers per adres, goed voor bij benadering 24.250 kamers). Deze zijn aan een eerste onderzoek door de brandweer onderworpen. De recent opgerichte grootschalige collectieve verblijfsaccommodaties voor studenten zijn hier nog niet in meegerekend.

- 1. Vraag Veli Yüksel: Op welke wijze en met welke regelmaat wordt controle gevoerd op de geregistreerde koten om na te gaan of deze voldoen aan de minimumvereisten voor studentenhuisvesting?**

Antwoord:

Sinds de zomer van 2010 is de Stad Gent gestart met een proactieve aanpak van de kwaliteit en (brand)veiligheid van (studenten)kamers via systematische controle van studentenkamers. Voordien werden enkel controles uitgevoerd na melding of klacht. Dit betekent concreet dat controleurs van de Afdeling Bouw- en Woontoezicht (bevoegd voor de woonkwaliteit en het stedenbouwkundig aspect) samen met de Gentse Brandweer op eigen initiatief én op basis van klachten/meldingen controles uitvoeren in studentenkamers. Om dit mogelijk te maken werd het aantal preventionisten bij de brandweer uitgebreid in 2010. Sinds januari 2014 werden onderling afspraken gemaakt om het aantal wekelijkse gezamenlijke controles nog op te drijven.

**Vraag Isabelle DC: Wat zijn de resultaten van de controles in de geregistreerde panden: voldoen deze over het algemeen of is er vaak sprake van ernstige tekortkomingen? Hoe gebeurt de opvolging bij vastgestelde problemen? Zou het niet zinvol zijn om het aantal**

## controles per jaar op te drijven?

-

### Antwoord:

Van de gecontroleerde kamerwoningen in 2012 waren er bij eerste controle meteen 11% conform het integratiedecreet\*, 28% dienden finaal ongeschikt of onbewoonbaar verklaard te worden. De andere werden dus in orde gebracht na de bemiddelingsprocedure.

Bij niet conforme kamerwoningen volgt immers eerst een bemiddelingsprocedure (met aanmaning om werken uit te voeren) en nadien een officiële procedure tot ongeschikt of onbewoonbaar verklaring.

Voor 2013 kon ik nog geen globale cijfers ontvangen.

(\* *integratiedecreet = nieuw decreet waarbij de Vlaamse Wooncode is geïntegreerd in het voormalige kamerdecreet, in werking getreden op 11/08/2013*)

1. **2. Vraag Isabelle DC: Is er zicht op het aantal niet-geregistreerde studentenkamers- of woningen en op de brandveiligheid van deze woningen? Wat gebeurt er al dan niet om dit alles in kaart te proberen brengen?**
2. **3. Vraag 1 Veli Yüksel: Heeft de schepen zicht op de grootteorde van het aantal niet-geregistreerde studentenkoten in Gent?**

### Antwoord:

Gezien het feit dat studenten nergens hun kotadres moeten registreren, is het moeilijk te achterhalen waar de studentenkoten in niet geregistreerde studentenkamers of – woningen zich allemaal bevinden.

De dienst Administratie – afdeling bouw- en woontoezicht startte in 2012 met een databank waar alle woningen die betrekking hebben op studentenhuysvesting in worden opgenomen. Op vandaag zijn hier 1440 adressen (goed voor ongeveer 11.000 kamers) in opgenomen. Dit omvat zowel aangemelde als niet aangemelde kamers.

Daarnaast houdt de brandweer, in het kader van het politiereglement op de kamerwoningen, eveneens een lijst bij van de aangemelde kamers. Hier zijn 2960 adressen (goed voor ongeveer 24.000 kamers in opgenomen).

Sinds januari 2014 is het project kwalitatieve kamerwoningen opgestart bij dienst Administratie. Eén van de doelstellingen van dit project is de aanmaak van een databank van kamerwoningen met als doel het in kaart brengen van de spreiding over het Gentse grondgebied.

Volgens de studie van Sum Research (uitgevoerd in 2010) zijn er naar schatting 2.800 gezinswoningen of grote appartementen waar studenten verblijven.

1. **4. Vraag Veli Yüksel: Kunnen in samenwerking tussen de stadsdiensten, de brandweer, de universiteit en hogescholen bijkomende inspanningen worden gedaan om snel zicht te krijgen op het aantal niet-geregistreerde studentenkoten, opdat deze problematiek doelgericht kan worden aangepakt en de veiligheid en kwaliteit van de studentenhuysvesting in onze stad kan worden vergroot?**

Antwoord:

Op dit moment is de stad bezig met de opmaak van een studentenhuysvestingsplan waarbij de moeilijke registratie en de verdere uitbouw van de database mee opgenomen wordt. Een databestand met daarin alle gegevens van de verschillende diensten en hoger onderwijsinstellingen in verzameld, zou een goed overzicht kunnen opleveren. Let wel: de universiteiten en hogescholen weten ook niet steeds waar studenten verblijven. Zij moeten immers enkel hun officieel adres opgeven.

Daarnaast is er nu reeds een continue samenwerking tussen de stadsdiensten, de brandweer en de onderwijsinstellingen ikv brandveiligheid en woonkwaliteit.

Naar aanleiding van de resultaten van de kotenquête uit 2010, de druk op de eengezinswoningen en het beleid inzake de 'te beschermen eengezinswoningen' werd dit academiejaar gestart met een ontradingcampagne tegen de inname van gezinswoningen. Deze richt zich in de eerste plaats tot de verhuurders en studenten die een nieuw contract afsluiten. Het is belangrijk dat zowel eigenaars, ouders als studenten zich altijd grondig informeren vooraleer ze een huurovereenkomst afsluiten. Studenten kunnen enkel wonen in vergunde kamerwoningen. Nu al kan dit leiden tot een controle (na klacht) van de afdeling Bouw- en woontoezicht en tot sancties voor de eigenaar-verhuurders (en dus niet voor de studenten) voor de omvorming van een gezinswoning tot kamerwoning zonder vergunning.

Een afzonderlijke campagne voor eigenaars en immobiliënmakelaars wordt hiervoor opgestart. Na verder overleg met de sleutelfiguren uit de Hogescholen en Universiteit, studentenafvaardiging en de stadsdiensten en met de inbreng van enkele experts wil de stad een globaal studentenhuysvestingsplan uitwerken en voorleggen aan de gemeenteraad.

Dat zal vermoedelijk in mei of juni gebeuren.

\*

\*

In aanvulling hierbij meld ik ook dat de federale minister van binnenlandse zaken en de Vlaamse minister van wonen recent het initiatief namen om de burgemeesters en de schepenen van wonen

van de grote universiteitssteden uit te nodigen voor een overleg rond de problematiek van de brandveiligheid in aangemelde en niet aangemelde studentenverblijven.

---