

OPSCHRIFT

Nummer: 2013_MC_00176

Onderwerp

Studenten in gezinswoningen - Veli Yüksel

Op voorstel van raadslid(-leden):

Veli Yüksel - CD&V

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting

Een niet te verwaarlozen deel van de gezinswoningen in onze stad wordt betrokken door studenten. Volgens recente cijfers zijn er in Gent ongeveer 8000 studenten die een huis of appartement delen. Samen nemen ze zowat 2800 woonegelegenheden in.

Het nieuwe stadsbestuur heeft zich voorgenomen hiertegen op te treden, om zo meer woningen vrij te maken voor gezinnen. In het bestuursakkoord staat onder meer bepaald dat zal worden nagegaan of de tweedeverblijfsbelasting kan worden toegepast op studenten die in gezinswoningen in plaats van in studentenkamers wonen. Dit voorstel deed eind vorig jaar flink wat stof opwaaien.

Ook andere studentensteden worden met gelijkaardige problemen geconfronteerd en zoeken naar mogelijke maatregelen. Leuven bijvoorbeeld heeft de bewoning van gezinswoningen door studenten helemaal verboden en bestempeld als 'stedenbouwkundig misdrijf'. In 2011 werden 47 processen-verbaal opgemaakt wegens 'illegale opdeling', vorig jaar waren dat er al 67.

Vraag

- 1) Overweegt het stadsbestuur om het Leuvense voorbeeld te volgen en de bewoning van gezinswoningen door studenten helemaal te verbieden?
 - 2) Is intussen reeds duidelijk of de tweedeverblijfsbelasting kan worden toegepast? Zet de stad haar voornemen verder om deze belasting toe te passen op studenten die een gezinswoning betrekken? Op welke termijn zal deze maatregel worden toegepast?
 - 3) Welke andere maatregelen overweegt het stadsbestuur om tegen te gaan dat gezinswoningen worden ingenomen door studenten?
-

ANTWOORD

20 maart 2013 13:30

1) Overweegt het stadsbestuur om het Leuvense voorbeeld te volgen en de bewoning van

gezinswoningen door studenten helemaal te verbieden?

In Gent is het opdelen van eengezinswoningen verboden. Dit betekent dat woningen kleiner dan 250m², de zogenaamde te beschermen eengezinswoningen (TBE), niet mogen opgedeeld worden in kleinere woonentiteiten. Van zodra studenten zo een te beschermen eengezinswoning betrekken, bepaalt het kamerdecreet dat de woning (al dan niet fysiek) wordt opgedeeld in kamers, waardoor het aantal woonentiteiten verhoogt, hetgeen vergunningsplichtig is. Gezien het verbod op het opdelen van TBE, betekent dit dat hiervoor in Gent geen vergunning kan bekomen worden.

Studenten mogen dus in Gent niet samenwonen in een te beschermen eengezinswoning. Dit kan enkel indien de woonentiteit vergund is als kamerwoning.

Daarnaast moet het in Gent wel mogelijk zijn om met een aantal personen (niet-studenten) samen te wonen. Door het uitwerken van een nieuwe aanpak in Gent, gebaseerd op de Vlaamse omzendbrief 'Toepassing Kamerdecreet versus Vlaamse Wooncode' van 23 december 2011, hoeven eigenaars die verhuren aan samenhuizers in Gent niet meer geverbaliseerd te worden. Deze aanpak maakt wel een onderscheid tussen studenten en niet-studenten. Meerdere personen (niet-studenten) kunnen in één huis of appartement samenwonen indien ze allemaal hun domicilie in de woning of het appartement hebben, ze één huurovereenkomst afsluiten en indien de kamers in de woning of het appartement geen eigen brievenbus, nummer, bel of adres hebben. Zij worden (onafhankelijk van hun relationele banden) beschouwd als een gezin dat op duurzame wijze samenleeft en kunnen dus wonen in een ééngezinswoning.

Ten opzichte van studenten die samenwonen in woningen die niet fysiek ingedeeld zijn, wordt tot op heden geen actieve opsporingspolitiek gevoerd. Overigens kunnen sancties slechts gelden ten opzichte van de eigenaars die aan hen verhuren.

We bestuderen de zaak verder in het kader van de opmaak van een globaal studentenhuisvestingsplan, dat we zullen opmaken na overleg met alle betrokken actoren (universiteit, hogescholen en studenten).

2) Is intussen reeds duidelijk of de tweedeverblijfsbelasting kan worden toegepast? Zet de stad haar voornemen verder om deze belasting toe te passen op studenten die een gezinswoning betrekken? Op welke termijn zal deze maatregel worden toegepast?

De piste omtrent het innen van een tweedeverblijfsbelasting is nog in onderzoek. Er zijn hieromtrent nog geen specifieke acties of termijnen gekend.

Indien we dit zouden invoeren, kan dit enkel in het kader van een globaal studentenhuisvestingsplan.

3) Welke andere maatregelen overweegt het stadsbestuur om tegen te gaan dat gezinswoningen worden ingenomen door studenten?

Sinds eind 2010 is ons ABR aangepast waardoor het bouwen van grootschalige studentenhuisvesting door private investeerders mogelijk is. Op die manier is er al heel wat bijkomende studentenhuisvesting gerealiseerd en staat er ook nog heel wat gepland (sinds 2010: 1092-tal vergund).

Hieraan gekoppeld stimuleert de stad private investeerders om een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten met de onderwijsinstellingen om het beheer en de betaalbaarheid te garanderen. Op die manier hopen we het aanbod aan betaalbare studentenhuisvesting uit te breiden in onze stad zodat studenten terug kiezen om op kot te gaan in de daarvoor bestemde studentenvoorzieningen in plaats van in ééngezinswoningen.

Daarnaast willen we de piste onderzoeken of het niet mogelijk is bepaalde vormen van intergenerationeel samenwonen te ondersteunen. Het principe van de kotmadam kan in twee richtingen werken, enerzijds helpt het tegen de vereenzaming van ouderen waarbij studenten ook kunnen helpen bij kleine karweitjes, anderzijds biedt deze woonvorm een 'tweede' thuis voor de studenten en kan dit bijdragen in de sociale controle.

Dit alles zal onderdeel zijn van een stadsbreed studentenhuisvestingsplan, waarbij zal worden nagegaan of er nog maatregelen kunnen genomen worden. Dit plan is momenteel in opmaak.
