



Opschrift

Vergadering van 12 november 2020

Nummer: 2020_MV_00377

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Sven Taeldeman: Studentenkoten opkopen

Raadslid(-leden):

Sven Taeldeman - sp.a

Bevoegd: Tine Heyse

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Op 7/10 konden we in de krant lezen dat een private ontwikkelaar dit jaar 200 koten zal opkopen, om ze te renoveren, en terug op de markt te brengen. Tegen 2024 wordt gemikt op 1000 koten.

Vermoedelijk gaat het om vroegere woningen die later omgebouwd zijn tot studentenkoten, nu worden opgekocht, en gerenoveerd worden naar de hedendaagse normen.

Vraag:

- Is deze kwestie u bekend? Kan de kwestie wat duidelijker gekaderd worden, wat is er juist van aan?
- Hoe wordt daarin te werk gegaan door de ontwikkelaar, om een dgl. grote hoeveelheid bestaande koten te verwerven?
- Heeft dit, buiten de kwaliteitsverbetering van de resp. koten, een andere impact op de studentenhuisvestingsmarkt? Ook bv naar huurprijs, dominantie op de studentenhuisvestings'markt', wijkgebonden concentratie en draagvlak, etc. ?
- Heeft dit een impact op de woonmarkt? Het gaat vermoedelijk om koten in voormalige woningen, waarvoor ook de vraag leeft dat die woningen terug gezinswoning kunnen worden.
- Indien daar ongunstige effecten van te verwachten vallen, zal de stad een initiatief nemen om hetzij in dialoog te gaan, hetzij beleidsinitiatieven te nemen in het kader van haar regierol in het Gentse woonbeleid, studentenhuisvestingsbeleid, of ruimtelijk beleid?

Antwoord

16 november 2020

De aankondiging van deze private ontwikkelaar was ook bij ons niet onopgemerkt voorbij gegaan. Quares Student Housing, de ontwikkelaar in kwestie, is vooral actief in Brussel en Luik maar wil nu dus ook investeren in Gent.

Ze willen hun aanbod aan studentenhuisvesting uitbreiden, dit zowel door overname van bestaande panden als door mogelijke nieuwe ontwikkelingen. Het is hun bedoeling om studenten degelijke huisvesting aan te bieden die professioneel wordt uitgebaat.

Ze willen zich in de eerste plaats richten op bestaande studentenhuisvesting met enige omvang qua aantal kamers (minimum 20 units per pand), liefst volop in exploitatie. Maar renovatie of herontwikkeling, willen ze zeker ook verder bekijken.

De ontwikkelaar heeft ook toenadering gezocht tot de Stad Gent met de vraag om een overzicht van het studentenhuisvestingspatrimonium vrij te geven aan hen. Op die vraag zijn we niet kunnen ingaan. Er is wel een gesprek geweest met de dienst wonen en stedenbouw.

In dit gesprek bleek dat de ontwikkelaar particuliere studentenpanden van ondermaatse kwaliteit wil opkopen, van bijvoorbeeld oudere kotbazen. Dit om deze studentenpanden kwalitatief te renoveren en conformiteitsattesten aan te vragen, en deze vervolgens te verhuren. Liefst willen ze dit ook gegroepeerd doen.

Op het moment dat een professionele speler van plan is om te investeren in kwalitatieve studentenhuisvesting voor verhuur, ondersteunen we dat natuurlijk.

Op het moment dat een professionele speler een groot aantal bestaande koten overneemt van een heel aantal particuliere uitbaters, heeft dat natuurlijk ook een effect op de markt. Door de extra investeringen zal niet alleen de kwaliteit, maar (vermoedelijk) ook de huurprijs van die panden stijgen.

Het verhuren van studentenkoten is in Gent strikt gereguleerd, zowel op vlak van woonkwaliteit als op vlak van stedenbouw. We hebben dan ook de vraag gesteld aan de dienst toezicht om proactief contact op te nemen met de ontwikkelaar om hen goed te informeren over de geldende regels in Gent.

Gezien de focus op grotere panden (meer dan 20 kamers) betreft het hier niet in de eerste plaats gezinswoningen. Er zijn geen indicaties dat ze zich zullen richten op panden met een problematische vergunningsstatus. Het zal vermoedelijk ook hun ambitie niet zijn om panden terug op de markt te brengen voor gezinnen.

Ik wil tot slot nog even opmerken dat we de Gentse studentenhuisvestingsmarkt op dit moment in beeld brengen in het kader van de studie studentenhuisvesting. Daarin brengen we ook de verschillende exploitatiesystemen in kaart. Ook de concentratie van

studentenhuisvesting en de mogelijkheden om daarop in te grijpen worden hierbinnen bekeken.

Dus heel wat van uw vragen worden in de studie bekeken. Uiteraard niet specifiek voor deze ontwikkelaar, maar in een ruimer kader. We voeren ook de dialoog met verschillende uitbaters van studentenkoten. Aangezien Quares Student Housing een nieuwe speler wordt, zullen ook zij in de toekomst in deze dialoog worden betrokken.
