



**commissie stedenbouw, stadsontwikkeling, natuur
en wonen (SSW)**

Openbare dossierstukken van de vergadering van 19 januari
2023

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende mededelingen vinden:

e) Opvolging themacommissie op verplaatsing rond studentenhuisvesting. (met bijlagen)

e) Opvolging themacommissie op verplaatsing rond studentenhuisvesting. (met bijlagen)

Openbare bijlage(n)

- 20230119_DO_SSW_TCOV - studentenhuisvesting.pdf



Themacommissie Studentenhuisvesting

Themacommissie op verplaatsing
8 november 2022

Colofon

Stad Gent

Voorzitterschap gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn

Publicatiedatum

9 december 2022

Contact

Christophe Peeters | Voorzitter gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn
voorzitter.gemeenteraad@stad.gent

Tel. 09 266 54 28

Postadres

Stad Gent – Voorzitterschap van de gemeenteraad
Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Inhoud

Voorwoord	4
Groepsgesprekken	5
Groep 1 (lokaal 01.01) – moderator Ariana Tabaku	5
Groep 2 (lokaal 01.02) – moderator Evelyne Deceur	6
Groep 3 (lokaal 01.04) – moderator Filip De Rynck	7
Groep 4 (lokaal 01.05) – moderator Els Oyaert	8
Groep 5 (lokaal 01.06) – moderator Bjorn Denaert	9
Groep 6 (lokaal 01.08) – moderator Eline Schmidt	10
Groep 7 (lokaal 01.09) – moderator Ilse Van Wambeke	11
Groep 8 (lokaal 01.12) – moderator Soumaya Zaougui	12
Feedback deelnemers	13
Groep 1 (lokaal 01.01) – moderator Ariana Tabaku	13
Groep 2 (lokaal 01.02) – moderator Evelyne Deceur	16
Groep 3 (lokaal 01.04) – moderator Filip De Rynck	17
Groep 4 (lokaal 01.05) – moderator Els Oyaert	19
Groep 5 (lokaal 01.06) – moderator Bjorn Denaert	20
Groep 6 (lokaal 01.08) – moderator Eline Schmidt	21
Groep 7 (lokaal 01.09) – moderator Ilse Van Wambeke	23
Groep 8 (lokaal 01.12) – moderator Soumaya Zaougui	24
Vervolgtraject	27

Voorwoord

Op dinsdag 8 november 2022 organiseerde de Gentse gemeenteraad een themacommissie op verplaatsing 'Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad'. De commissie ging door in de gebouwen van de Arteveldehogeschool, Campus Kantienberg.

Je kan er niet omheen: Gent is naast een historische parel mét een verzameling aan bruisende buurten ook een studentenstad met meer dan 81.000 studenten. Niet onlogisch dus dat de druk op het samenleven toeneemt voor iedereen.

Hoe kunnen we ervoor zorgen dat (buurt)bewoners en studenten harmonieus samenleven? Hoe kunnen we zorgen voor een divers, betaalbaar en voldoende groot aanbod van studentenhuisvesting zodat studenten niet meer in eengezinswoningen moeten trekken en deze weer vrijkomen voor vaste bewoners? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat een nieuw studentenpand geen extra druk legt op de leefbaarheid in een woonbuurt? Het zijn vragen die ons allemaal bezighouden en onze stad voor heel wat uitdagingen stelt.

Met deze eerste themacommissie op verplaatsing breekt de gemeenteraad uit het stadhuis en gaat het rechtstreeks in interactie met het publiek (studenten, buurtbewoners, ontwikkelaars, experts, enz.). Een themacommissie op verplaatsing is uitdrukkelijk geen forum voor politiek debat. Het doel is dat de raadsleden zoveel mogelijk informatie, ervaringen en suggesties verzamelen. Hiermee gaan ze nadien verder aan de slag in de gemeenteraad of tijdens een commissie.

De themacommissie studentenhuisvesting startte met een plenair panelgesprek. Vertegenwoordigers vanuit de studenten, buurtbewoners, ontwikkelaars, hoger onderwijsinstellingen en stad Gent gingen met elkaar in gesprek. Hun getuigenissen gaven een helder beeld van de uitdagingen op vlak van studentenhuisvesting en samenleven. Nadien was het woord aan de deelnemers. In kleinere groepen ging men in gesprek. Er werden voorstellen gedaan en er werd geluisterd naar elkaar. De avond werd afgesloten met een informele drink waar nog lang werd nagepraat.

In dit naslagwerk blikken we terug op de groeps gesprekken. De moderators van de verschillende groepen schreven neer welke discussies aan bod kwamen en geven een overzicht van de meest opvallende suggesties of conclusies. Deze samenvatting biedt u als lezer de mogelijkheid om terug te blikken op deze avond. De deelnemers vroegen we op het einde van de avond wat ze 'bijgeleerd' hadden en welke suggestie of boodschap ze nog wilden meegeven aan het beleid. Ook deze waardevolle input hebben we verzameld in dit document.

Met meer dan 150 deelnemers uit de verschillende doelgroepen en een 30-tal aanwezige raadsleden blikken we terug op een geslaagde eerste editie van de themacommissie op verplaatsing. We zijn erin geslaagd om mensen samen te brengen over een gevoelig en actueel thema. De gesprekken werden in alle sereniteit gevoerd, waren constructief en leverden heel wat insteken op om het debat en beleid rond studentenhuisvesting verder vorm te geven. We kijken dan ook uit naar het vervolgdebat in de commissie.

In 2023 organiseren we opnieuw een themacommissie op verplaatsing. Hiervoor zijn we nog op zoek naar een geschikt thema. Voorstellen zijn welkom en mag u steeds aan ons richten.

Christophe Peeters en Zeneb Bensafia
Voorzitter en ondervoorzitter gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn

Gent, 9 december 2022

Groepsgesprekken

Met meer dan 150 deelnemers en 30 raadsleden was het onmogelijk om de interactie tussen deelnemers en raadsleden plenair te organiseren. Er werd daarom gewerkt met 8 groepen samengesteld uit ongeveer 20 deelnemers. In iedere groep waren zowel de raadsleden als de verschillende doelgroepen (studenten, buurtbewoners, ontwikkelaars, hoger onderwijsinstellingen en stad Gent) vertegenwoordigd. Ze gingen in dialoog met elkaar en deelden suggesties. De raadsleden luisterden en stelden vragen. Per groep leidde een moderator het gesprek in goede banen. In dit hoofdstuk geven we de beschouwingen van de moderatoren weer. Zij schreven voor hun groep neer welke discussies aan bod kwamen of geven een overzicht van de meest opvallende suggesties of conclusies.

Groep 1 (lokaal 01.01) – moderator Ariana Tabaku

“Betaalbaarheid was het centrale thema.”

In deze groep werd er gezocht naar **oplossingen**, zoals bijvoorbeeld:

- Het versoepelen van regelgeving (niet op vlak van veiligheid)
- Meer basiskamers

Projectontwikkelaars willen inspanningen doen, en doen dat ook al, maar ze moeten het financiële plaatje uiteraard ook rond krijgen.

Bewoners vragen om de **levendigheid** in de stad te houden. Deze mag niet enkel in grootschalige huisvesting buiten de stad gestoken worden.

Spreiding van het aanbod: zal dat werken en hoever willen studenten zich verplaatsen?

- Antwoord studentenraad: idealiter niet, maar we willen wel tot 30 minuten gaan.
- Voorzieningen + openbaar vervoer = belangrijk

Leefbaarheid: **aanspreekbaarheid** van studenten = belangrijk

- Ook ketaanbieders klein en groot hebben een rol hierin.
- En eigenlijk ook aanspreekbaarheid van de verhuurders

12m² norm: een heilig huisje of niet? Mag het kleiner?

- Iedereen op kot primeert op grootte van de kamer
- Bureau etc. wordt gedeeld

Menswaardigheid staat centraal: prijs en kwaliteit

Er is een grote nood aan **basiskamers**

- 20% minimum: ontwikkelaars en hoger onderwijsinstellingen zijn vragende partij om er meer te mogen realiseren

Zijn er nog ‘verborgen’ plekken/ruimtes die we nog beter kunnen benutten? Hoe vinden we die?

Geen beperking van de prijzen door de overheid

- Wel: aanbod verruimen, ook naar de rand

Clusterplannen UGent:

- Voornamelijk in het zuiden van Gent, huisvesting zal ook volgen
- Enkel Arteveldehogeschool aan de Dampoort => brengt wellicht ook wat spreiding

Studenten zijn bereid zich **15 minuten** te verplaatsen blijkt uit een bevraging van 2019.

Studentvillages:

- Gesprekken met De Lijn etc. om goed openbaar vervoer te garanderen
- Er moeten faciliteiten rondom zijn: aantrekkelijk en voldoende
 - Winkels
 - Groen
 - Ontspanningsmogelijkheden

Beheer van grootschalige studentenhuysvesting: kwalitatieve studentenhuysvesting is belangrijk

Er zijn **veel normen** waar verhuurder moet aan voldoen:

- Rond veiligheid vindt men dit terecht en nodig, de rest minder.

Groepen studenten t.o.v. andere bewoners: **niet tegenover elkaar laten uitspelen**

- Voor iedereen is betaalbaar wonen noodzakelijk

Groep 2 (lokaal 01.02) – moderator Evelyne Deceur

Er was een grote tevredenheid over de diversiteit in de groep; dat studenten, bewoners, hoger onderwijsinstellingen, projectontwikkelaars én gemeenteraadsleden samen aan de tafel zitten, in dialoog gaan én naar elkaar luisteren, is belangrijk en uniek.

Betaalbaarheid is belangrijk voor studenten én voor bewoners; wonen moet voor iedereen betaalbaar blijven. Concrete suggesties:

- Eigenaars van studentenhuizen stimuleren (eventueel met subsidies) om te switchen naar **duurzame energie**.
- Inzetten op **betaalbare woningen** voor alleenstaanden en jonge gezinnen, voor 'wie wil blijven plakken' maar geen betaalbare woonst meer vindt.
- Inzetten op **gemengde woonvormen** met studentenhuysvesting en studio's, bescheiden woningen voor vaste bewoners.

Niet enkel studentendorpen (bij voorkeur buiten de stadskern) maar ook **kleinschaliger**, goed beheerde studentenhuysvesting in/nabij het centrum zal nodig blijven. Voor elk wat wils.

De uitdaging is om studenten en bewoners **goed te laten samenleven**. Ook de eigenaars kunnen hier een en ander in opnemen: een huishoudelijk reglement, een contactpersoon voor klagende burens, enz.

Door (enkel) te kiezen voor grootschalige studentenhuysvesting dreigen studenten op zichzelf terug te plooiën. Zullen ze nog wel moeten samenleven? Willen we dit?

Door grootschalige studentenhuysvesting te plaatsen in een buurt waar al heel veel studenten wonen, kan het (fragiele) **evenwicht** verdwijnen. Waar zit het kantelpunt? Is er een stop nodig (in bepaalde buurten)?

Aandacht houden voor **participatie** van bewoners bij het opzetten van studentenhuisvesting (concrete vraag: waar en wanneer kan ik als bewoner worden gehoord en kan ik mee nadenken over wat een nieuwe projectontwikkeling voor mij kan betekenen?)

Helder en duidelijk informeren is cruciaal.

Projectontwikkelaars klagen over de logge **administratieve procedures** (cf. lange tijd vooraleer een project kan worden opgestart) en regelgeving die haaks staat op de noden en ambities van de Stad (bv. samenhuizen, aantal m2 voor kamers, ...). Kan een en ander niet sneller en/of soepeler?

Hoger onderwijsinstellingen hebben ook een verantwoordelijkheid om de 'overlast' van studenten zo veel mogelijk in te perken, bv. door **onderwijscampussen te clusteren** (waardoor studenten zich bv. minder moeten verplaatsen), door voor (bijna-)beursstudenten huisvesting te voorzien, ... Huisvesting is evenwel niet hun core business, stellen ze, wel onderwijs, onderzoek en dienstverlening.

Groep 3 (lokaal 01.04) – moderator Filip De Rynck

De formule werkte goed: eerst de 'gewone' deelnemers, dan konden de raadsleden vragen stellen en gingen we in op enkele thema's. Stedelijke ambtenaren konden (soms) antwoorden op technische vragen. Heel wat mensen van de groep kwamen uiteindelijk aan bod.

Het **spanningsveld** tussen de bevoegdheid **studentenhuisvesting** en deze voor **ruimtelijke ordening**. Schepen bevoegd voor ruimtelijke ordening was er niet, evenmin ambtenaren bezig met ruimtelijke ordening. Het ging nochtans vaak over vergunningen voor investeringen, over locatiekeuzes,... Het is duidelijk dat de deelnemers geen boodschap hadden aan deze interne bevoegdheidsverdeling. Dat is een essentieel punt voor de gemeenteraad.

Het **spanningsveld tussen de grote en kleine spelers**: private eigenaars van kleinschalige studentenhuisvesting (8 tot 15 kamers). De grote spelers duwen de prijzen omhoog en dat heeft invloed op de prijszetting van de kleine spelers. Maar wat vooral vaak terugkwam: omwille van de reglementering kunnen of mogen deze kleine spelers niet investeren in uitbreiding. Het reglement (van de stad) zegt dat uitbreiden alleen kan mits het over minimum 30 (renovatie) of 50 kamers (nieuwbouw) gaat. Dat is een te grote investering voor deze mensen. Kleinere investeringen botsen op die regels. Op die manier ontstaat bij deze mensen wel het idee dat het stadsbestuur eigenlijk vooral wil inzetten op grootschalige investeringen. Het lijkt erop dat de inspanningen van kleine private eigenaars meer waardering, steun en een meer flexibele regelgeving verdienen.

Doorheen de beide vorige thema's ging het over de keuze voor **concentratie** van huisvesting in grote blokken **versus spreiding** over de stad via veel kleinschalige initiatieven (met inbegrip van het zogenaamde 'hospitawonen' dat evenwel nog maar pas is opgestart).

Over de relatie studenten – buurten hoorden we **uiteenlopende en genuanceerde verhalen**, maar over het algemeen was er geen noodkreet. Private eigenaars vertelden dat zij dicht bij hun studenten staan en bij eventuele problemen snel kunnen optreden. Maar dat aantal problemen bleek toch maar beperkt te zijn. In grote studentenblokken is er dan vaak een huisbewaarder die voor sociale controle kan instaan, maar de kost daarvan moet wel in de huurprijs worden doorgerekend.

Een raadslid kwam tussen met de vraag hoe het staat met studentenhuysvesting voor **studenten met een handicap**. Hoe toegankelijk is al deze infrastructuur, toegankelijk bovendien ook in verschillende betekenissen? Het viel op dat daar maar een aarzelend en zoekend antwoord op kwam. Dit lijkt een belangrijke lacune in de visie van veel actoren.

Het ging ook over **de verantwoordelijkheid van de hoger onderwijsinstellingen** zelf. Volgens de Arteveldehogeschool doen zij het maximum van wat binnen hun budgetten kan en zij richten zich uiteraard vooral op beursstudenten. Wat dat maximum dan juist betekent, of dat wil zeggen dat de instellingen voldoende inspanning leveren, of meer samenwerking op Gents niveau tussen de instellingen beter zou kunnen: dat zijn vooral open vragen gebleven.

Ik veroorloofde mij als moderator op het laatste een eigen kritische tussenkomst: in welke mate zorgt de betaalbaarheid er nu voor dat potentiële studenten niet eens overwegen om naar het hoger onderwijs over te stappen; in welke mate zorgt dit ervoor dat studenten moeten kiezen voor het pendelen i.p.v. in Gent te verblijven? **Met andere woorden: wat weten we over die sociale selectie binnen deze thematiek? Het gaat dus niet alleen over de betaalbaarheid voor de studenten die in Gent verblijven maar ook en vooral over de sociale effecten op de instroom?**

Groep 4 (lokaal 01.05) – moderator Els Oyaert

Het was een rustig en genuanceerd gesprek met een goede evenwichtige samenstelling van bewoners, hoger onderwijsinstellingen en ontwikkelaars rond de tafel.

Er was veel aandacht voor betaalbare studentenkamers. Iemand pleitte voor **een veel grotere rol en inbreng van de overheid** (gronden, panden) en minder overlaten aan de privé-ontwikkelaars. Een maximumprijs opleggen voor studentenkamers was deel van dit pleidooi.

Een betrokken bewoner gaf aan dat niet zozeer de studenten op zich een probleem zijn in studentenbuurten, **wel hetgeen er verdwijnt als er gebouwd wordt**: een ontwikkeling neemt altijd 'andere' ruimte in (bv. een groen bosje, een groenzone, een betonplaat van een voormalig fabriekspand): plekken van betekenis voor de buurt. In een geval in de Stationsbuurt staat er nu een hekken rond het terrein van een grootschalige studentenhuysvesting, en de buurt kan er enkel nog op mits reservatie.

Pleidooi voor een betere spreiding van nieuwe studentenhuysvesting in de **periferie**, en niet voor nog meer concentratie in de kern.

Een ex-werknemer van een ontwikkelaar van grootschalige studentenhuysvesting klaagde wantoestanden in deze sector aan op vlak van arbeidsvoorwaarden. Het ging over onhaalbare werkdruk (24/7) en over doelbewust geen energiebesparende maatregelen invoeren (isoleren) om hogere energiekosten te kunnen doorrekenen.

Er kwamen ook voorbeelden van andere hoger onderwijsinstellingen die met een studentenverantwoordelijke werken.

Een bewoner van de binnenstad vindt dat er een **registratiesysteem** moet zijn van kotstudenten in gewone huizen. Nu is er geen aanspreekpunt voor de bewoners van deze straten: de studenten wisselen altijd en de kotbazen zijn voor hen ongekend. De panden zijn verouderd en niet geluidsgeïsoleerd. De **anonimiteit** verhindert dat zij knelpunten kunnen aankaarten.

Groep 5 (lokaal 01.06) – moderator Bjorn Denaert

Een gesprek over de betaalbaarheid van studentenkoten, wie de nodige middelen moet voorzien, en de leefbaarheid en band met de stad.

De **betaalbaarheid** van studentenkoten wordt centraal gesteld als hét thema.
Wat zouden oplossingen zijn?

- **Capaciteit verhogen:** meer basiskamers voorzien. Ontwikkelaar zegt dat grootste vraag is naar comfortkamers met eigen sanitair => de studentenraad geeft mee dat dit meestal voor de middenklasse is en er een groep uit de boot valt.
- Verschillende pistes bewandelen:
 - Het huren van een kamer bij buurtbewoners minder reglementeren zodat dit terug in zwang komt (zoals in jaren 80). **Hospitawonen** meer mogelijk maken en promoten.
 - Kleinschalige studentenkoten mogelijk blijven maken, zeker bij renovatieprojecten.
 - Grootschalige projecten mogelijk maken met een **snellere doorlooptijd** bv. piste the Loop heeft doorlooptijd van 6 jaar: 3 à 4 jaar voortraject en twee jaar vanaf effectieve aanvraag vergunningen. Dit is te lang om op noden te kunnen inspelen.
- Gezien de capaciteit nu niet voldoet, zou op korte termijn het bespreekbaar moeten zijn om criteria te hanteren om **voorrang** te verlenen voor studenten die een kot echt nodig hebben omwille van afstand, moeilijke bereikbaarheid thuis/stage-studeerplek met openbaar vervoer, financieel, sociale redenen,....

Wie moet in eerste instantie de **middelen** voorzien om voldoende betaalbare studentenkoten te voorzien?

- Verwachting is om de betaalbaarheid via de universiteit te organiseren bv. via homes. In Gent zijn deze aan renovatie toe, maar er wordt binnen hoger onderwijs ook bespaard op huisvesting, dus finaal Vlaamse overheid?
 - Betaalbaarheid zal sowieso inhouden dat er **betuelaging** is vanuit overheid => eerder opdracht Vlaams niveau dan stad Gent
 - Voor hogescholen is kernopdracht onderwijs, daarnaast ondersteuning in voorzieningen, is patrimonium daar een onderdeel van?
 - Doel is studeren, moet dit steeds fysiek in Gent gebeuren? Worden alternatieven onderzocht in **afstandsonderwijs**
 - Oproep naar de stad om eerst aanbod aan te pakken alvorens regels ten voordele van andere doelgroepen in te voeren
 - Een voorbeeld, er is een samenwerking tussen een privé-ontwikkelaar en hoger onderwijsinstelling voor beperkt aantal koten, waar de hogeschool zelf middelen insteekt om betaalbaar te houden. Dit is echter niet houdbaar omdat de hogeschool er zelf teveel middelen moet insteken.

Leefbaarheid en band met de stad

- Studenten vinden het belangrijk om de **band** te **behouden**. Dus niet vervellen naar campussen buiten of afgezonderd van de stad.
- Bewoners vinden **evenwicht** in de wijk belangrijk: te groot aandeel van studenten in een wijk en in een cluster is niet per definitie goed => studenten zitten geïsoleerder in een apart gebouw en voelen zich minder deel van/verantwoordelijk voor de buurt (voorbeeld dat

werd gegeven van kotfeesten: vroeger werd er meer verwittigd, nu constateert men dat er één is). Bij overwicht van de studenten is er ook een aanpassing nodig van voorzieningen en aanbod van buurtwinkels.

- Er wordt ervaren dat ook **groenvoorzieningen** in de stad worden opgeofferd ten voordele van studentenvoorzieningen. Dit wordt wel tegengesproken door een aantal actoren aan de tafel. Dus belang van juiste informatie in het debat wordt onderstreept. Ook staan de neuzen ten opzichte van groenvoorziening niet allemaal in dezelfde richting: in de nieuwste ontwikkeling zal zelfs publiek domein gecreëerd worden binnen studentenhuisvestingsontwikkeling; dit stuit ook op kritiek in de buurt uit vrees voor overlast (hangjongeren).
- Bewoners vinden studenten in de buurt niet per definitie negatief, maar vinden dat de studenten veel **meer gehoor en aandacht** van het stadsbestuur krijgen ten nadele van de bewoners. Men stelt dat hun verzuchtingen ook meer gehoor zouden moeten krijgen en er meer met hen gecommuniceerd moet worden.

Groep 6 (lokaal 01.08) – moderator Eline Schmidt

Het was een gemoedelijk gesprek waarbij de verschillende perspectieven aan bod kwamen. De aanwezige gemeenteraadsleden vatten op het einde samen wat zij ervan opgestoken hebben. De deelnemers vragen om op de hoogte gehouden te worden van het vervolgtraject.

Sociale cohesie en **samenleven**

- Studenten willen in grote homes extra inspanningen doen om meer met de buurt te connecteren.
- Buurtbewoners ervaren het samenleven met studenten als fijn. Echter wanneer te veel gezinswoningen ingenomen worden door studenten ervaart de buurt overlast: lawaai van feestjes, fietsen, parkeerdruk, enz.

In grotere gebouwen kan men beter inzetten op (sociaal)**beheer** via overeenkomsten. Dit zou nog meer afgedwongen kunnen worden.

Er ligt nu een grote focus op grotere projecten (vanaf 30 kamers). De kleine kotbazen pleiten voor meer mogelijkheden (minder strakke regelgeving) voor hen.

Scheer niet alle studenten over dezelfde kam. Er moet ook voor hen een **diversiteit aan woonvormen** zijn.

Studenten trekken nu soms net **buiten Gent** (bv. Deinze, Eeklo). Het is daar goedkoper wonen en toch een vlotte verbinding met de trein. Hoger onderwijsinstellingen proberen rekening te houden met tussentijd. Ze willen de lessen beter plannen, zodat studenten niet steeds over en weer moeten.

Belang van **openbaar vervoer** in de buurt van een campus.

Een oproep voor meer **gedeeld gebruik**. Veel studentengebouwen staan leeg in het weekend of de vakanties. Daar kunnen slimme connecties met de buurt gelegd worden, zowel qua tuin, buitenruimte als qua binnenruimten.

Er komt een groeiende groep **internationale studenten**. Dit kan een de prijs van een kot echter ook omhoog stuwten.

Een pleidooi voor betaalbare koten. Dit kan een extra drempel zijn voor studenten om hun studies niet aan te vatten.

Groep 7 (lokaal 01.09) – moderator Ilse Van Wambeke

Een gesprek over betaalbaarheid, minimumnormen, student villages en een vraag om meer in te zetten op hospita wonen.

Vraag ontwikkelaar: is de 12m²-minimumnorm essentieel, in Londen heb je koten van 8m² die werken?

Antwoord aanwezige student: Dit is niet noodzakelijk.

Vraag ontwikkelaar: zijn gemeenschappelijke ruimtes belangrijk, die worden minst snel verhuurd?

Student: Die zijn belangrijk maar ze mogen niet te grootschalig zijn. Een blok van 50 douches is bv. niet ok (privacy, hygiëne), wel kleinere douche-units. De keuken is heel belangrijk, maar ook weer hier: niet met té veel delen, anders is het niet beheersbaar.

Andere ontwikkelaar benadrukt het belang van professioneel beheer. Vanaf 50 kamers heb je een conciërge nodig.

Voorstel student: kan, om meer koten te creëren, niet meer ingezet worden op hospita wonen?

Dat is het verhuren van een kamer in een huis waar de bewoners een kamer over hebben (wettelijk bepaald tot maximum één kamer).

Buurtbewoner: dat maakt het ook socialer, met meer sociale cohesie dan in de grote buildings. Een andere buurtbewoner is het hier niet mee eens en vindt die sociale cohesie maar niets. Ze ervaart hierdoor te veel lawaaioverlast. Als studenten in grotere complexen wonen, is er minder overlast voor de buurt.

Vraag van gemeenteraadslid of de buurt geen actie onderneemt naar de studenten toe? Dat is niet het geval.

Vanuit de Stad wordt aangegeven dat de dienst Toezicht ingeroepen kan worden om te controleren. Een ontwikkelaar geeft aan dat best een professioneel beheer op studentenhuisvesting gezet wordt, maar dat drijft de kost van het kot omhoog. Volgens hen is daar de laatste tien jaar meer nood aan, studenten zijn minder zelfredzaam geworden. En dat heeft niets te maken met het segment van studenten.

Hoe is de kijk van de groep op studenten villages?

Student: villages spreken niet elke student aan, sommige studenten houden van de charme van het stadscentrum. Het is wel makkelijk voor internationale studenten.

Ontwikkelaar: er is nood aan, nu zitten Gentse studenten al op kot aan het station in Kortrijk.

Buurtbewoner: dé student bestaat niet, er is diversiteit: sommige wonen liever in een village, andere in de stad.

Ontwikkelaar: waarom geven onderwijsinstellingen gronden en panden niet vrij voor studentenhuisvesting? Dit is jammer, er zijn veel gemiste kansen. De KUL gaat hier vlotter mee om.

Wat kunnen we doen om koten betaalbaarder te maken?

Ontwikkelaar: de Stad heeft daar impact op door meer vergunningen af te leveren, de duurtijd (4 à 5 jaar) te verkorten van de voorbesprekingen. De Stad wil nu het aanbod netjes verdelen onder de ontwikkelaars en dat zorgt voor gekibbel.

Andere ontwikkelaar: ontwikkelaars moeten volgens het afwegingskader van de Stad sneller keuzes maken, het advies wordt voorspelbaar op die manier. Dan gaat het vlotter.

Groep 8 (lokaal 01.12) – moderator Soumaya Zaougui

Ik merk dat de betaalbaarheid en bereikbaarheid/ontsluiting traject voor studenten heel belangrijk zijn. Ze zijn in staat tot compromissen om de druk op woonomgevingen te verlagen op voorwaarde dat met de twee B's rekening wordt gehouden.

Er is veel aandacht voor **aanbodverruiming** en betaalbaarheid van studentenhuisvesting; maar ook andere pistes kunnen verkend worden bijvoorbeeld bekijken van andere vormen van aanbieden van opleidingen (meer digitaal), of onderzoek naar welke studenten echt een kot nodig hebben. Waarom moeten alle studenten op kot kunnen gaan? Kan dit gedifferentieerd worden welke studenten echt nood hebben aan een kot en hierop worden ingespeeld door middel van regulering?

Veel aandacht voor betaalbaarheid maar reguleert **de markt** zichzelf niet; principe vraag en aanbod?

Studenten stonden negatief ten opzichte van de suggestie om meer online les te volgen (contact en samenwerking is belangrijk voor meer welbevinden). Er was wel de bereidheid om verder van de campus te wonen maar dan moet er wel een goede verbinding zijn met het openbaar vervoer en dat is niet altijd het geval. Aanwezigen merkten op dat studenten op kennisvlak ook een verrijking zijn en het toch jammer zou zijn om ze te laten pendelen uit een andere stad. Studenten zelf (omwille van welbevinden) zien dit ook minder zitten. Internationale studenten hebben daar iets minder problemen mee.

Een projectontwikkelaar geeft mee dat het veel **te lang** duurt om in gesprek te kunnen gaan met de vergunningverlenende diensten van de stad; ook de vragen worden te vaag beantwoord/er wordt teveel voorbehoud gemaakt, waardoor kostbare tijd verloren gaat. Dit geeft veel frustraties bij de ontwikkelaars; de termijnen om projecten te kunnen bespreken moeten korter en de adviezen van verschillende diensten moeten beter op elkaar afgestemd worden, soms is daar discrepantie.

Er was een heel duidelijke vraag naar **1 coördinatiepunt**. De diensten zijn niet op elkaar afgestemd en hebben elk hun eigen regels en geplogenheden. Dat bouwt heel wat drempels in voor bouwheren. Vooral de versnipperde werking van de stadsdiensten is een grote drempel. Een deelnemer gelooft ook minder in het verhaal van de **matchmaking** van stad Gent. Het zoeken naar geschikte gronden ziet hij als deel van zijn job (dat doet hij nu ook). *“Wij zijn competent genoeg om zelf gronden te vinden”*. De drempels liggen vooral op het vlak van coördinatie.

Studenten zouden ook moeten meegerekend worden bij de berekening van bijvoorbeeld huisvuilophaling of gemeenschapsvoorzieningen anders wordt de buurt te veel belast – de totaliteit moet binnen **de draagkracht van de buurt** liggen.

Aandacht voor nieuwe locaties (aan de stadsrand of daarbuiten) voor studentenhuisvesting maar makkelijk te ontsluiten via openbaar vervoer. Vraag vanuit buurtbewoners om ook gebruik te mogen maken van bv. groenzones bij nieuwe ontwikkelingen.

Feedback deelnemers

Op het einde van de groepsgesprekken vroegen we de deelnemers om een feedbackformulier in te vullen. We stelden hen 3 vragen:

- 'Wat was inhoudelijk nieuw voor u vanavond?'
- 'Welke suggesties over studentenhuysvesting wilt u nog meegeven aan het stadsbestuur?'
- 'Wat vond u van de organisatie en het verloop van de avond? Zijn er zaken die we nog kunnen verbeteren?'.

De antwoorden op de eerste 2 vragen komen in dit hoofdstuk aan bod. In totaal ontvingen we 86 ingevulde formulieren.

Groep 1 (lokaal 01.01) – moderator Ariana Tabaku

Doelgroep	Wat was inhoudelijk nieuw?	Suggesties voor het stadsbestuur?
Student	Samenwerking tussen private spelers en overheid	40% basiskamers. Wonen is een recht!
Student	Dat de vraag naar slim en menselijk reguleren ook gedragen wordt door de eigenaars/projectontwikkelaars.	Het percentage basiskamers omhoog trekken. Werken met marges bij regelgeving. Inzetten op openbaar vervoer voor studentvillages, alsook goed beheer.

Buurtbewoner	De 'dienst' van het 'matchen'.	<ul style="list-style-type: none"> * Minder strenge regels zodat de ruimte die er is toch benut kan worden. Sommige zijn blij minder oppervlakte te krijgen voor een lagere prijs. * Hebben scholen geen zolders (of ruimtes waar papieren archieven waren) die ze kunnen ombouwen tot koten? * Minder kosten voor aannemers (parking, vergunning,...) Zodat ze minder aan de kotbaas rekenen.
Medewerker onderwijsinstelling	<ul style="list-style-type: none"> * Nood aan samenhang - ook vraag van bewoners * Meer basiskamers is een nood voor studenten 	<ul style="list-style-type: none"> * Vraag en aanbod niet de pan laten uit swingen = prijszetting plafond * beheer van studentenhuisvesting gezamenlijk vorm geven (uniformiteit)
Medewerker onderwijsinstelling	Inhoudelijk hoorde ik niet veel nieuws, behalve dan concrete cijfers. De problematiek is gekend, zo werd vandaag opnieuw duidelijk.	Hospitawonen x 2! Maar: hoorden reeds vaak klachten over heel strenge regels en enorm duur, dus zeker ook reguleren.
Eigenaar kleinschalige studentenvoorziening	/	Betaalbaarheid kan maar indien er flexibeler omgegaan wordt met vergunningen. Er zijn heel veel regels die moeten gevolgd worden (soms terecht, bv. brandveiligheid), maar aantal koten (mix van kamers), naar vergunningen verlenen moet beter over nagedacht worden.

Student	Het matching-idee van de Stad Gent. Ook de cijfers kende ik nog niet maar zetten alles meer in perspectief.	Ik ben zeker voorstander van de studentvillages. De afstand naar de rand van de stad zal niet voor een drempel zorgen voor mij, mits er ook voldoende voorzieningen zijn.
Student	De concrete cijfers kende ik uiteraard niet, maar de algemene problematieken (betaalbaarheid, aanbod, overlast,...) kende ik wel al.	Betaalbaarheid is een big issue, maar dat probleem stelt zich pas als men een kot heeft gevonden. Het is enorm moeilijk een kot te vinden, los van de prijs, dus ik denk dat vooral het aanbod moet toenemen. Als aanbod stijgt, dan daalt de prijs.
Buurtbewoner	De wil om aan de huidige situatie te werken, maar komt er wat van?	De 'kotmadam' verantwoordelijk stellen voor o.a. reinheid op straat (o.a. omhalingen Ivago) en beheersen van geluidsoverlast.
Projectontwikkelaar grootschalige studentenvoorzieningen	/	Sneller vergunnen, werk maken van het studentendorp.
Buurtbewoner	/	Plaats voldoende nuance bij het aanbodbeleid en de spreiding naar de rand. Voorwaarden m.b.t.: * betaalbaarheid * randvoorwaarden naar beheer * bereikbaarheid en voorzieningen
Eigenaar kleinschalige studentenvoorziening	Niks, alle onderwerpen en meningen waren vooraf gekend.	Eenvoudiger maken van de ontwikkeling van bestaande (grotere) panden (uiteraard geen ééngezinswoningen). Eventueel met betere subsidie.

Andere: beheerder	Op zich niets nieuws, maar bevestiging dat iedereen pijnpunten erkent is ook nuttig.	Betere voorspelbaarheid (bv. welke zones, welke aantallen zijn toegestaan etc.)
-------------------	--	---

Groep 2 (lokaal 01.02) – moderator Evelyne Deceur

Doelgroep	Wat was inhoudelijk nieuw?	Suggesties voor het stadsbestuur?
Medewerker onderwijsinstelling	Neen, reeds betrokken via overleg HOI en Stad Gent via Stedenbouw.	Sneller vergunningstraject.
Andere: Medewerker Stad Gent	/	Inzetten op betaalbaarheid Verplichten van conformiteitsattest
Projectontwikkelaar grootschalige studentenvoorzieningen	Dat buurtbewoners extra willen connecteren met de studenten. Dat ze hen willen omarmen.	Studentendorpen Stadskankers aanpakken (meer groen) Uitbatingsvergunning voor studentenbeheerders Samenwerking met onderwijsinstellingen
Student	Zorgen van bewoners m.b.t. studenten overbevolking', verdwijnen van groene zones etc.	Standaardcontracten gaan adviseren aan verhuurders. Vooral omtrent de aanrekening van EGW zijn er vaak 'vage' clausules die niet verduidelijken of het om een forfait dan wel voorschot gaat. Meer controle op illegale samenwoning onder studenten.
Buurtbewoner	De manier van partijen samen te brengen zonder echt debat.	Studentenhuisvesting buiten de woonkern Veilige mobiliteit voor studenten
Buurtbewoner	De mate waarin het onderwerp rond studentenhuisvesting leeft in de stad.	In plaats van innemen van nieuwe gronden, meer focus leggen op herontwikkeling van bestaand patrimonium.
Projectontwikkelaar grootschalige studentenvoorzieningen	Co creatie woningen/studenten	Vergunningsprocedure versnellen zodat het sneller duidelijker wordt wat mogelijk is.
Andere: Medewerker Stad Gent	/	Maak een toekomstplan tot 2030 Verken diverse scenario's en wakker de creativiteit aan

Student	Moelijkheid in wetgeving om verschillende woonvormen samen te brengen	Inzetten op hernieuwbare energie en isolatie zowel in nieuwe projecten als bestaande koten.
Projectontwikkelaar grootschalige studentenvoorzieningen	Kostprijs zorgt dat mensen niet studeren Gemengde residentieel - studentenhuisvesting projecten	Duidelijke zonering Eenvoudiger vergunningstraject
Medewerker onderwijsinstelling	Het nieuwe was dat alle insteken op 1 moment gebracht en gedeeld werden. Die connectie zorgt voor inzichten en begrip.	Ik denk dat er nog onbenut potentieel is dat beperkt wordt door erfgoedbepalingen. Nu worden bepaalde sites zelfs niet overwogen wegens de erfgoedlast.
Buurtbewoner	De predisposities en het geschetste kader, ook wettelijk, hoezeer grootschalige studentenvoorzieningen al verankerd zijn.	Inzetten op plannen en zorg dat burgers ook mee kunnen genieten van de privatisering.

Groep 3 (lokaal 01.04) – moderator Filip De Rynck

Doelgroep	Wat was inhoudelijk nieuw?	Suggesties voor het stadsbestuur?
Medewerker onderwijsinstelling	De gelaagdheid van het probleem.	/
?	De noodzaak aan studentenhuisvesting werd des te duidelijker Voornamelijk de weinige tijd en urgentie die vereist is om het probleem het hoofd te kunnen bieden.	De traditionele kleinschalige studenten residentie wordt geromantiseerd en biedt geen oplossingen/bescherming aan de studenten. * OPEX kosten, hoge energieprijzen, niet duurzaam * toegankelijkheid voor andersvaliden
Eigenaar kleinschalige studentenvoorziening	/	1. 30-50 regel afschaffen 2. Stugge regelgeving bij renovaties van bestaande residentiële meergezinswoningen afschaffen. Bv. building met 6 appartementen van 120m ² + handelsruimte => ombouw naar 12 appartementen van 60 m ² + 1 appartement gelijkvloers (nu niet mogelijk)

Medewerker onderwijsinstelling	Regelgeving, 30/50 norm	Stimuleer het aanbod aan betaalbare studentenhuysvesting
Buurtbewoner	/	* Ongebreidelde vraag => wanneer stop? Tekorten manifesteren zich ook bij (sociale) woningbouw * Kruis databanken om zicht te krijgen op illegale verhuur *Verplicht draagkrachtstudies bij vergunningen
Eigenaar kleinschalige studentenvoorziening	30 of 50 koten in nieuwbouw Nadenken aub, het is maar een cijfer	Strenger zijn voor onwettige verhuring en minder heksenjacht op geregulariseerde koten die sowieso in orde zijn (eigen ervaring).
Student	Het beleid van de stad Gent, de meningen van verschillende spelers	Ook de middelgrote projecten alle kansen geven om meer studentenhuysvesting te creëren.
Eigenaar kleinschalige studentenvoorziening	Geen specifieke zaken	Vergroten van het aanbod kan vandaag enkel door grote projectontwikkelaars gebeuren door de strenge stedenbouwkundige regelgeving rond minimum 30 (renovatie) en 50 (nieuwbouw) eenheden.
Eigenaar kleinschalige studentenvoorziening	/	Bij verbouwing of nieuwbouw is de regel van 30/50 voorbijgestreefd om de kamers betaalbaar te houden. Kleine projecten kunnen niet gevalideerd worden.
Buurtbewoner	/	Grootschalige initiatieven zijn niet alleen de oplossing. Geef ook mogelijkheden aan kleinschalige initiatieven. Die zijn vaak waardevoller.
Eigenaar kleinschalige studentenvoorziening	/	Bekijk kritisch de wetgeving die tegen ieders belang is en contraproductief is.
Student	/	Meer aanbod toelaten => daling van de prijs.

Groep 4 (lokaal 01.05) – moderator Els Oyaert

Doelgroep	Wat was inhoudelijk nieuw?	Suggesties voor het stadsbestuur?
Andere: activist	Dat privatisering en neoliberale beleid niet in vraag gesteld worden door Stad Gent.	<ul style="list-style-type: none"> * Meer homes in handen van de overheid * Prijsplafonds op de private markt * Hoger percentage basiskamers
Andere: lid stedelijke adviesraad personen met een handicap en seniorenraad	/	Stad Gent verzoeken ervoor te zorgen dat er minder woningen verdwijnen van de reguliere markt naar studenten toe. Personen met een beperking zijn daar vaak het slachtoffer van.
Medewerker onderwijsinstelling	Problemen met het beheer van grotere panden.	<ul style="list-style-type: none"> * Blijvend alle betrokken partijen horen * Bij Vlaamse overheid navragen of er afspraken rond huurprijzen kunnen komen * Reglementering herzien
Medewerker onderwijsinstelling	Visie van buurtbewoner: 'studenten kunnen te anoniem wonen op kot / bij samenwonen'. Dat klopt eigenlijk wel. => kan een verplicht 'beheerdocument' met contactnummer per pand oplossing zijn?	Stad Gent moet meer kiezen voor studenten, bewoners, kwetsbare groepen en minder voor investeerders. De kotmarkt is al lucratief genoeg. Er mogen gerust meer grenzen komen, voorwaarden gesteld worden.
Buurtbewoner	Dat er 'matchmaking' bestaat. Is er ook een info/hulp punt voor buurtbewoners/studenten/... die zware situaties meemaken i.v.m. studentenhuisvesting? => gedwongen verkoop / onteigeningen, schrijnend slechte koten, problemen voor arbeiders,... ?	Buurtbewoners zijn creatief, inventief, geëngageerd: laat ons meedenken! En communiceer met ons allemaal, niet alleen met de usual suspects/klieken/ bekende gezichten.

Buurtbewoner	<p>* Er wordt nog ruimte gelaten voor groei van het onderwijsaanbod in Gent, wat nog meer studenten zal aantrekken, het draagvlak is overschreden.</p> <p>* Er wordt heel hard de nadruk gelegd op betaalbaarheid voor studenten, maar betaalbaarheid voor bewoners/Gentenaars is een minstens even grote uitdaging.</p>	<p>* Verplichting voor studenten om zich met naam en voornaam kenbaar te maken op bv. de bel van het kot.</p> <p>* Studentenkoten in bestaande woningen moeten strengere regels naar (akoestische) isolatie opgelegd krijgen en consequentere controles ondergaan.</p>
--------------	--	--

Groep 5 (lokaal 01.06) – moderator Bjorn Denaert

Doelgroep	Wat was inhoudelijk nieuw?	Suggesties voor het stadsbestuur?
Projectontwikkelaar grootschalige studentenvoorzieningen	Interactie met de buurt is zeer belangrijk geworden.	Snellere vergunningsprocedures voor nieuwe studentenhuisvesting.
/	Aangezien ik hier dagelijks met bezig ben niets nieuw gehoord, op de steun voor het studentendorp na.	Versnel de vergunningstermijn.
Buurtbewoner	/	<p>*Het uiteindelijke doel is jongeren kunnen laten studeren. Moet dit gelijk staan aan kunnen op kot gaan? Wat met beter pendelsysteem, fysieke lessen beter groeperen en deel online organiseren?</p> <p>*Vrijwaar bestaande groene ruimtes, laat deze niet ten koste gaan van bebouwing.</p>
Andere: niet gespecificeerd	De houding en input die zeer verschillend is afhankelijk van de buurtbewoner die spreekt.	Steek er vaart achter!
Student	Ik heb nog nooit met de kotenbazen gesproken. Interessant perspectief.	Misschien een harde vuist maken naar Vlaanderen om oplossingen af te dwingen want de stad zit met de problemen.

Student	Het perspectief van de kotbouwers.	Betaalbaar en zie ons (studenten) niet meteen als overlast en behandel ons als normale Gentenaar (niet als buitenstaander)
Andere: eigenaar van een woning met mogelijkheid om een verdiep voor 1 student te voorzien	Alles	Duidelijke website voor studentenhuysvesting.
Projectontwikkelaar grootschalige studentenvoorzieningen	/	*Snelheid van vergunnen. *Debat en overleg met de stadsadministratie
Buurtbewoner	/	Denk eerst aan de bewoners en niet iedere student moet op kot.
Medewerker onderwijsinstelling	Er is 7 jaar nodig voor vergunning van een nieuwe bouw.	Alle stakeholders blijven samenbrengen en durven maatregelen nemen.
Student	Vrij weinig, het perspectief van buurtbewoners is belangrijk.	*80% basiskamers *Voldoende voorzieningen *Mobiliteit

Groep 6 (lokaal 01.08) – moderator Eline Schmidt

Doelgroep	Wat was inhoudelijk nieuw?	Suggesties voor het stadsbestuur?
Eigenaar kleinschalige studentenvoorziening	Dat er een mega studentenproject komt aan The Loop.	Niet alleen focussen op grootschalige projecten aub. Ik vind het onderscheid dat de stad maakt in de wetgeving tussen enerzijds kleinschalige en anderzijds grootschalige (> 30 of 50 studentenunits) erg discriminerend.
Projectontwikkelaar grootschalige studentenvoorzieningen	Verademend om ook positief-kritische buurtbewoners te horen.	Beheer erkenning voor grootschalige studentenhuysvesting. Uitbatingsvergunning voor kleinschalige studentenhuysvesting

Buurtbewoner	<ul style="list-style-type: none"> *De cijfers over de verschillende studentenhuysvesting. *Het project matchmaking. *Regels over min. aantal entiteiten bij renovatie/nieuwbouw. 	<ul style="list-style-type: none"> *Evenwicht buurt/studenten moet bewaard worden. *Nadenken over parkeermogelijkheden. *Inzetten op betaalbaarheid zodat dit ook voor inwoners van Gent haalbaar blijft/terug haalbaar wordt.
Medewerker onderwijsinstelling	<ul style="list-style-type: none"> *De positieve houding van de buurtbewoners. * Het principe van samenleven/delen. 	Besef dat het onderwijslandschap ook volop in evolutie is door het inrichten van nieuwe studierichtingen, graduaatsrichtingen, banaba's internationale programma's. Die toestroom zorgt voor een hogere vraag op de markt van de studentenhuysvesting.
Medewerker onderwijsinstelling	Parkeerproblematiek: studenten komen met de auto, buurtbewoners hebben geen parkeerplek meer.	<ul style="list-style-type: none"> *Betaalbaarheid. *Evenwichtige mix grootschalige en kleinschalige studentenhuysvesting. *Regelgeving: wat met 'net niet ok voor verhuur?' Of hoe omgaan met veranderende regelgeving.
Student	<ul style="list-style-type: none"> *Verstremgde normen m.b.t. kleinschaligere projecten waardoor eerder gebouwde kleine projecten plots uit de boot vallen. *Parkeerproblemen bij buurtbewoners. 	<ul style="list-style-type: none"> *Student villages zijn een waardevol idee, openbaar vervoer (tram) is hierin cruciaal. *Goede communicatie met hoger onderwijsinstellingen behouden/opbouwen.
Student	De visie van de onderwijsinstellingen.	Zoeken naar een positieve balans tussen alle soorten van studentenhuysvesting en buurtbewoners. Zowel grotere als kleinere projecten.
Student	<ul style="list-style-type: none"> *Meer aandacht nodig voor de kleinschalige studentenvoorzieningen. *Groepen voor buurtbewoners samen met studenten van grootschalige projecten. *Niet helemaal nieuw, maar de belangrikheid ervan: teveel studenten met auto's, op straat. 	<ul style="list-style-type: none"> *Zoveel mogelijk basiskamers. *Grote projecten met beheer > aandacht voor contact met buurtbewoners. Kleine projecten niet uit het oog verliezen. *Openbaar vervoer: goede regeling en betaalbaar houden.

Student	De belangrijkheid van het 'beheer' > voor communicatie tussen buurt en studentenhuysvesting (zichtbaarheid verhogen). Groot deel van de oplossing > verweving en intermenselijke verhogen.	Tijdelijkheid > studenten zijn niet permanent aanwezig in de stad (denk maar aan de weekends en vakanties). Kunnen de buitenruimtes niet multifunctioneel ingezet worden? Open zetten voor de buurt bijvoorbeeld.
---------	--	---

Groep 7 (lokaal 01.09) – moderator Ilse Van Wambeke

Doelgroep	Wat was inhoudelijk nieuw?	Suggesties voor het stadsbestuur?
Buurtbewoner	/	*Sociale cohesie is belangrijk. *Betaalbaarheid. *Een divers aanbod.
Student	*De verschillende grote initiatieven, het tekort aan koten enkel gemeten op co-housing. *Samenzitten met de gemeenteraadsleden.	Maak hospitawonen eenvoudiger: meer dan slechts 1 kamer en 1 persoon. Dit is een mogelijkheid voor studenten.
Projectontwikkelaar grootschalige studentenvoorzieningen	Er bestaat niet iets als 'de student' dus grote variatie aan types nastreven, waaronder grootschalige en zelfs studentendorpen, ook in prijszetting.	Duidelijker traject naar vergunningen, keuzes maken, ook een buurt kiezen voor grootschalige studentenhuysvesting.
Andere: beheerder studentenhuysvesting	/	Duidelijker kader voor iedereen en sneller uitvoerbaar.
Buurtbewoner	/	Meer controle over co-housing want dit haalt de leefbaarheid helemaal onderuit. Vooral in september/oktober zou veel strenger moeten opgetreden worden tegen geluidsoverlast.
Projectontwikkelaar grootschalige studentenvoorzieningen	/	Verkoop van studentenhomes per stuk kan de betaalbaarheid ten goede komen. Zorgt voor extra inkomsten voor de investeerder wat de betaalbaarheid (huurprijs) ten goede komt.

Groep 8 (lokaal 01.12) – moderator Soumaya Zaougui

Doelgroep	Wat was inhoudelijk nieuw?	Suggesties voor het stadsbestuur?
Medewerker onderwijsinstelling	Buurtbewoner aan het woord. Horen dat ze vragende partij zijn voor een goed contact met studenten en dat ze dit ook soms missen nu kleine kotaanbieders overgaan naar grotere projecten in de straat.	*Kleinschalige studentenhuysvesting à la kotmadam ondersteunen en niet laten uitdoven. *Is 30 units als minimum in een renovatie nodig?
Andere: stadsmedewerker	Input vanuit ontwikkelaar over doorlooptijd/snelheid van dossier.	/
Andere: voorzitter Jong N-VA Gent	/	*Het is een en/en verhaal: meer aanbod (centraliseren, niet in centrum) en meer inzetten op openbaar vervoer en flexibelere vormen van onderwijs en ontkoppeling van recht op onderwijs en studentenleven van kotstudenten. *Olifant in de kamer: hoeveel studenten en koten willen we?
Projectontwikkelaar grootschalige studentenvoorzieningen	Dat de oplossing voor 10.000 koten komt van de studenten die in reguliere woningen zitten.	*Kritisch kijken naar normen (een zekere mate van versoepeling). *Match tussen reguliere woonvormen en studentenhuysvesting.
Andere: studiebureau	Niet echt aangezien ik betrokken ben bij de woonstudie.	Aanbod: snelheid in realisatie, grote aantallen en diversiteit in producten.
Andere: studentenvertegenwoordiger	Inhoudelijk heb ik niets nieuw gehoord.	Meer inzetten op grotere projecten, bv. homes Ugent en student villages in bv. Merelbeke, Mariakerke en Zwijnaarde.

Student	Het feit dat er een mogelijkheid is om de kotenmarkt te verbeteren zoals Leuven heeft gedaan in samenwerking met de KU Leuven.	<ul style="list-style-type: none"> *Een gecentraliseerde dienst oprichten voor projectontwikkelaars zodat er sneller een beslissing gemaakt kan worden. *Gehoor geven aan de noden van de studenten. *Goedkopere studentenhuysvesting is dringend nodig.
Student/ Bestuurder bij een organisatie voor huurgeschillen	/	Ik merk dat er veel kennis zit bij Kot@Gent. Echter duurt communicatie met deze instelling lang. Het zou mooi zijn dat dit verbetert, zodoende deze vruchtbare momenten te versterken.
Buurtbewoner	Matchmaking initiatief van de stad.	Toekomstperspectief waar dialoog tussen onderwijsinstellingen en de stad en buurtbewoners centraal staat.
Student	Visie van buurtbewoners, ik was daar niet vanop de hoogte en had geen idee of buurtbewoners studenten al dan niet verwelkomen.	Maak regels rond veiligheid maar overdrijf daar niet in zodat voorzieningen betaalbaar blijven m.a.w. lees grondig het standpunt van de Gentse Studentenraad.
Andere: stadsmedewerker	<ul style="list-style-type: none"> *De piste van ontwikkeling voor gemengd gebruik (studenten en bewoners). *Niet gedomicilieerde studenten worden niet meegenomen in de cijfers > huisvuilophaling niet op afgestemd, groenvoorzieningen, ... 	<ul style="list-style-type: none"> *Zet in op woonkwaliteit. *Verplicht conformiteitsattest voor koten. *Meer ondersteuning voor buitenlandse studenten.
Projectontwikkelaar grootschalige studentenvoorzieningen	Zeer weinig nieuwe info buiten een bevestiging van de problematiek die we al kenden. Graag had ik meer oplossingen gehoord.	Er moet dringend werk gemaakt worden van een sneller en efficiënter vergunningenbeleid. Zowel voor de studentenmarkt als residentiële markt. Vandaag gaat alles veel te traag. Bovendien moet men ook durven afzien van teveel regels die op de duur niks vergunbaar maken. Meer visie graag.
Andere: stadsmedewerker	Cijfers. Visie ontwikkelaars m.b.t. stadsdiensten (= teveel versnipperd, trage besluitvorming)	<ul style="list-style-type: none"> *Hoog bouwen. *Hospitawoningen uitbreiden en minder regelgeving m.b.t. studenten huisvesten in eigen woning (mogelijkheid tot eigen badkamer, keuken, enz.)

Andere: niet gespecificeerd

Rechtstreeks input tijdens gesprek in groepjes, concrete problematieken horen.

Verder mee aan de slag gaan om stapsgewijs oplossingen te bekomen en alle stakeholders hierbij betrekken.

Vervolgtraject

De uitdagingen rond studentenhuisvesting en het samenleven van studenten en bewoners zijn al langer actueel. Het thema leeft en vormde ook al meermaals het onderwerp van politiek debat. Het kreeg en krijgt ook binnen het stadsbestuur de nodige aandacht. Zo keurde het college van burgemeester en schepenen eerder dit jaar een actieplan voor meer en betere studentenhuisvesting in Gent goed.

Ook vanuit de gemeenteraad klinkt de vraag om verder aan de slag te gaan met dit thema. Het vormde dan ook het uitgelezen onderwerp voor onze eerste themacommissie op verplaatsing. Tijdens deze commissie brachten we raadsleden en inwoners samen. Het was voor de raadsleden een ideale gelegenheid om te luisteren naar de inwoners en zich (verder) te verdiepen in het thema.

Zoals aangegeven stopt het traject niet. In de gemeenteraadscommissie wonen van januari 2023 zullen de raadsleden in debat gaan met elkaar over studentenhuisvesting. De impressies en kennis die ze op 8 november opdeden zal daarbij de basis vormen.

Ter ondersteuning van het debat maken we deze nota ook over aan de betrokken stedelijke diensten (dienst wonen, dienst stedenbouw, dienst preventie voor veiligheid). We vragen hen om vanuit hun ervaringen en kennis een antwoord op de meest gehoorde opmerkingen en suggesties te formuleren.

Eenzelfde vraag richten we tot de betrokken adviesraden (de gecoro, de woonraad en de jeugdraad). We vragen hen om een advies te schrijven, eveneens op basis van deze nota. Het geven van een advies is facultatief.

Deze drie documenten vormen de basis voor het debat in de gemeenteraadscommissie.

We willen u nogmaals hartelijk bedanken voor uw actieve deelname aan deze themacommissie. En zoals aangegeven nodigen we u van harte uit om de commissie van januari bij te wonen, fysiek in de raadszaal, of digitaal via de website. Alle praktische informatie vindt u hieronder.

Praktisch:

- Commissie stedenbouw, stadsontwikkeling, natuur en wonen (SSW)
- Donderdag 19 januari 2023 om 19u
- Fysiek live te volgen in het stadhuis vanop de publieksbanken (opgelet: in tegenstelling tot de themacommissie kan u op de commissie van januari niet het woord nemen)
- Live online te volgen of achteraf te herbekijken via de raadpleegomgeving van de Stad Gent (<https://ebesluitvorming.gent.be>)
- Commissievoorzitter: Carl De Decker

