



**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 studentenhuysvesting. (met bijlagen)

Openbare bijlage(n)

- 20230119_DO_SSW_TCOV_reflectie stadsdiensten.pdf



Themacommissie studentenhuisvesting: reflectie stadsdiensten

12 januari 2023

Entiteit Dienst Wonen, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Dienst Preventie Voor Veiligheid

Departement Stedelijke Ontwikkeling & Departement Welzijn en Samenleven

Contactpersoon Ad Coenen, Anne-Lies Goossens, Chantal Smits, Liesbet van Loo

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Betaalbaarheid	2
3. Regelgeving studentenhuisvesting	2
4. Vergunningsprocedure	3
5. Samenleven	4
6. Studenten met een beperking	5
7. Rol hoger onderwijs	5

1. Inleiding

Op 8 november vond de eerste thematische gemeenteraadscommissie op verplaatsing plaats. Deze tekst is een antwoord op de aangereikte punten en gedane suggesties op dit overleg.

We willen:

1. de suggesties bundelen en structureren;
2. deze suggesties linken aan het werk en actieplan studentenhuisvesting waar we binnen de stad al mee bezig zijn en;
3. punten destilleren uit de suggesties waarvoor we op vandaag over te weinig kaders beschikken om hier een antwoord op te formuleren.

De input van de gemeenteraadscommissie over de punten waar wij zelf over te weinig kaders beschikken is meer dan welkom. De problematiek van de zeer sterk gestegen huurprijzen voor een kot en te kleine aanbod **betaalbare koten is het grootste en belangrijkste punt** dat aan bod kwam tijdens de avond.

Een kanttekening die we bij deze suggesties en opmerkingen willen plaatsen, is dat niet van alle uitspraken te achterhalen is door wie deze gedaan werd. Gelet op het gemengde publiek dat aanwezig was, is het belangrijk in het achterhoofd te houden dat sommige uitspraken gedaan zijn vanuit de belangen van de specifieke spreker zonder daarbij de puzzel te leggen die ontstaat wanneer alle belangen naast elkaar moeten gelegd worden.

2. Betaalbaarheid

Het grootste en belangrijkste deel van de discussie op de themacommissie ging over de betaalbaarheid van studentenkamers. De hoge prijzen voor studentenkamers zetten ook druk op huurmarkt waarop gezinnen aangewezen zijn. Hoewel het slechts in uitzonderlijke gevallen toegestaan is dat studenten een één- of meergezinswoning delen, kiezen veel studenten ervoor zo'n woning onrechtmatig te bewonen omdat dit voor hen vaak de goedkopere optie is. Omdat 3 of 4 studenten samen vaak meer kunnen betalen dan een gezin, drijven ze zo echter de prijs op de reguliere huurmarkt omhoog.

Hoewel het aanbod verruimen hier een deel van de oplossing kan zijn, zal dit alleen niet tot beter betaalbare koten leiden. Het minimumpercentage van 20% basiskamers, de kleinste kamers die enkel beschikken over een wastafel, verhogen was eveneens een gesuggereerde oplossing. Hiervoor zijn we zelf ook vragende partij en willen we in de nabije toekomst initiatieven nemen. Echter zal ook dit niet afdoende zijn als oplossing. Het ontbreekt ons als Stad vandaag echter aan andere instrumenten om te wegen op die betaalbaarheid. We zijn dan ook vragende partij om andere en betere oplossingen te kunnen uitwerken.

Een **verantwoordelijkheid hierin ligt ook bij de hoger onderwijsinstellingen** en de beheerders van studentenhuysvesting. We gaan hierover verder met hen in gesprek. Verder zien we hier ook een rol weggelegd voor de hogere overheid, die de hoger onderwijsinstellingen hier een **duidelijke opdracht en ondersteunende financiering** in kan geven.

3. Regelgeving studentenhuysvesting

Veel suggesties gingen over het evalueren van de huidige regels en kaders waaraan studentenhuysvesting moet voldoen. Deze suggesties hadden onder andere betrekking op;

- > de regelgeving rond studentenhuysvesting en het invoeren van een **uitbatingsvergunning**;

- > het invoeren van specifieke reglementering met betrekking tot **akoestische isolatie**;
- > het verplicht invoeren van **conformiteitsattesten** voor studentenkamers;
- > het evalueren van de **minimumaantallen** voor grootschalige studentenhuisvestingcomplexen.

In het kader van het actieplan studentenhuisvesting is het onderzoek naar de juridische kapstok om een uitbatingvergunning in te voeren en de mogelijke vorm die deze vergunning kan aannemen opgenomen. Dit onderzoek is lopende. Ook de invoering van het verplichte conformiteitsattest wordt onderzocht. Wat betreft de akoestische isolatie, zijn er nog geen acties genomen en staan er evenmin acties gepland.

Wanneer het over bestaande regelgeving rond studentenhuisvesting gaat, was een veel herhaald standpunt dat de regel over **de minimaantallen studentenunits** in een grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten geëvalueerd moet worden. Deze liggen vandaag op 30 units in geval van renovatie of op 50 units voor nieuwbouw. Voor kleinere vergunde of vergund geachte kamerwoningen is een renovatievergunning te verkrijgen indien het aantal vergund of vergund geachte kamers niet verhoogt en de woning, na renovatie, voldoet aan de Vlaamse Wooncode. Anderen suggereerden het **toelaten van meer dan één kamer in de hospita-woonformule**. In het actieplan studentenhuisvesting is het onderzoek naar beide mogelijkheden reeds ingeschreven. Het onderzoek naar het hospita-wonen kreeg de hoogste prioriteit en is vandaag lopende. Het onderzoek naar de klein- en midschalige studentenprojecten zal volgend jaar uitgevoerd worden.

Uitgangspunt bij beide onderzoeken is het vrijwaren van het broze en noodzakelijke evenwicht tussen het woon- en studentenhuisvestingsbeleid. De Stad moet namelijk niet alleen rekening houden met de nood aan studentenhuisvesting maar ook de betaalbaarheid van de woningmarkt voor de Gentse huishoudens behartigen. Daarom moet in dit onderzoek die nood aan studentenhuisvesting afgewogen worden aan de impact van deze initiatieven op de woningmarkt. Meer specifiek gaat het dan over de mate waarin gezinswoningen zullen omgezet worden in studentenhuisvesting en de prijzen op de woningmarkt bijgevolg nog verder zullen stijgen. Het toelaten van versoepelingen is daarom verre van evident.

4. Vergunningsprocedure

Een verzuchting van veel, eerder grotere, projectontwikkelaars betrof de lange en soms complexe vergunningsprocedure. Zij pleitten voor een **snellere doorlooptijd van projecten waarbij zo veel mogelijk zo vroeg mogelijk duidelijk is**. Eerst en vooral moet erop gewezen worden dat wij als Stad niet de volledige verantwoordelijkheid dragen voor het vergunningsproces, maar enkel in eerste aanleg aan zet zijn. Daarnaast dragen ook de bouwheer en architect een verantwoordelijkheid in de snelheid van het voorbesprekingstraject en het vergunningsproces. Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning levert wel de nodige inspanning om de eigen processen te optimaliseren. Zo wordt onder andere verder gewerkt op de engagementen die aangegaan werden door de ondertekening van het charter 'Bouwen aan dialoog' en worden inspanningen geleverd worden om de coördinatie tussen de interne diensten beter af te stemmen. Ook met de reeds gelopen actie *"Tweetrapse matchmaking die gronden en panden die in aanmerking komen voor ontwikkeling koppelen aan projectontwikkelaars"* proberen we aan deze verzuchting tegemoet te komen. We blijven attent voor de te leren lessen uit deze actie en bekijken hoe we deze moeten vertalen in het vergunningsproces van alle grootschalige verblijfsaccommodaties voor studenten.

5. Samenleven

Een volgend thema betrof het samenlevingsaspect tussen buurtbewoners en studenten en tussen studenten onderling. Eerst en vooral werd ook op de thema-avond opgeroepen om proactief te **controleren op het onrechtmatig samenhuizen van studenten in een- en meergezinswoningen**. Dit niet enkel voor de samenlevingsproblemen maar zeker ook voor de betaalbaarheid van de private woon- en huurmarkt. In dezelfde lijn werd ook over de hierboven genoemde **uitbatingsvergunning** gesproken. Zowel uit de studie studentenhuisvesting als uit de ervaringen van Gent blijkt dat het merendeel van de samenlevingsklachten gaat over studenten die samenhuizen in eengezinswoningen. Dit komt door het anders gebruiken van de woning en de vaak verschillende leefritmes van studenten en gezinnen. Evenveel overlast ontstaat door passage van en naar het uitgaan. Een laatste belangrijke bron van samenlevingsproblemen zijn kleinschalige studentenpanden die niet goed beheerd worden en structurele problemen die ontstaan door de locatie of het ontwerp van het studentenkot/gebouw.

Deze ervaringen worden meegenomen in de mate van het mogelijke bij de beoordeling van nieuwe projecten. Dit is uitgewerkt in een aantal instrumenten:

- > er is de handleiding voor private projectontwikkelaars waarin richtlijnen staan voor de draagkracht van de straat
- > er is de beheersovereenkomst met essentiële eisen rond beheer die verplicht bij de vergunning moet worden ingediend.
- > er is de flow die gevolgd wordt bij locatie onderzoeken naar aanleiding van binnengekomen vragen voor nieuwe ontwikkelingen van studentenpanden. Bij deze locatie onderzoeken gaan we met de Diensten Wonen, Stedenbouw, Beleidsparticipatie en Preventie voor Veiligheid in een eerste stap na of de locatie en het perceel geschikt zijn volgens deze richtlijnen en of daarop een goed ontworpen studentenhuisvesting mogelijk is.
- > tot slot worden projecten op geschikt geachte locaties door hetzelfde team van A tot Z opgevolgd met oog op het intern samenleven en het samenleven met de buurt. Hierbij hebben we speciale aandacht voor de gemeenschappelijke ruimtes, de buitenruimtes en de locatie van de fietsenstalling.

Buurtbewoners vroegen terecht om **vroeger betrokken te worden** bij nieuwe studentenpanden, het eerder voorzien van een duidelijk aanspreekpunt voor bestaande en toekomstige projecten en het beter inzetten op gedeeld ruimtegebruik. Zowel de beheersovereenkomst die moet afgesloten worden bij nieuwe projecten als de handleiding "Ruimte voor studenten" hebben al modaliteiten ingeschreven over communicatie tussen studenten, projectontwikkelaar/beheerder en buurtbewoners. Deze communicatie wordt nu echter vaak pas verder in het vergunningsproces voorzien. Een evaluatie van deze richtlijnen en een uitklaring van de rol die we als Stad moeten spelen in toekomstige projecten kan echter opportuun zijn.

Daarnaast werd regelmatig verwezen naar de **draagkracht van de buurt**, of het aantal studenten dat een buurt kan dragen zonder dat het samenleven in de buurt in het gedrang komt. Uiteraard is een belangrijk aspect van dit vraagstuk zicht krijgen op het aantal studenten in elke buurt of wijk. Deze informatie hebben we vandaag niet. In het kader van het actieplan studentenhuisvesting onderhandelen we wel met de hoger onderwijsinstellingen om via hen deze informatie, geaggregeerd naar straat, te verkrijgen. Uiteraard is het ook belangrijk te weten wat deze draagkracht bepaalt en wanneer deze overschreden wordt. Hierover zitten we momenteel in een studiefase om antwoorden op deze vragen te zoeken. Bepalen hoe dit vertaald kan worden in acties of kaders komt vandaag te vroeg. Wel al relevant is de belangrijke verzuchting van veel buurtbewoners dat studenten, als niet-gedomicilieerden, niet meegeteld worden om de noden, bv.

wat betreft publiek groen in de buurt of afvalophaling, te bepalen. Hoe deze studenten wel kunnen meegeteld worden, moet onderzocht worden.

6. Studenten met een beperking

Een kleiner thema in de suggesties en vragen ging over de specifieke groep van studenten met een beperking. In het [actieplan studentenhuysvesting staat over deze groep niets opgenomen](#). Wel moeten op vandaag grootschalige projecten al voldoen aan de gewestelijke verordening integrale toegankelijkheid. Deze gaat echter enkel over ontwerpcriteria om de fysieke toegankelijkheid te verbeteren en komt slechts deels tegemoet aan de noden van studenten met een handicap. Wie voor de studentenhuysvesting van studenten met specifieke beperkingen welke rol moet spelen, is op vandaag niet bepaald.

7. Rol hoger onderwijs

Verskillende deelnemers verwezen ook naar de rol en verantwoordelijkheid van de hoger onderwijsinstellingen. Deze koppelen we terug met de hoger onderwijsinstellingen. Enerzijds werden verschillende suggesties gedaan die de nood voor studenten om op kot te gaan verkleinen. Hierbij werd gesproken over een betere afstemming in lessenroosters zodat lessen beter geclusterd zijn. Hierdoor zouden springuren kunnen vermeden worden of lesvrije dagen ontstaan. Tegelijk werd voorgesteld verder in te zetten op hybride onderwijs. Tot slot werd ook gesproken over een performanter openbaar vervoer.

Anderzijds werd er tijdens de avond gewezen op de verantwoordelijkheid van de hoger onderwijsinstellingen om zelf te voorzien in studentenhuysvesting en het aanbod te vergroten. We geloven dat de hogeronderwijsinstellingen een grote impact kunnen hebben op de [betaalbaarheid van studentenhuysvesting](#). Initiatieven kunnen in verschillende formules, waarbij de instelling niet voor alles zelf moet instaan maar ook samenwerkingen met private partners mogelijk zijn. Zoals hierboven reeds aangehaald, zien we hierin ook een rol weggelegd voor de hogere overheid, die de hoger onderwijsinstellingen hier een [duidelijke opdracht en ondersteunende financiering](#) in kan geven.

