



**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)**

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

Openbare bijlage(n)

- 20230119_DO_SSW_BR_Gecoro - advies 011 - studentenhuisvesting.pdf



Afz.: RPSTED

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
De heer Philippe Van Wesenbeeck
Botermarkt 1
9000 GENT

Contactpersoon
gecoro@stad.gent

Datum
18 november 2020

Uw kenmerk
-
Ons kenmerk
GEC-06-2020-00776028

Gecoro-advies 011 - Studentenhuisvesting

Geachte heer Van Wesenbeeck
Beste Philippe

Naar aanleiding van de advisering over de aanpassing van het algemeen bouwreglement, waarbij een verbod werd ingesteld op de verkoop van een of meerdere units binnen een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, is de Gecoro vragende partij naar een globale visie omtrent studentenhuisvesting. In dit kader gaf Kim Paduwat, ruimtelijk planner van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning (*hierna DSRP*), op dinsdag 6 oktober jl. een toelichting aan de Gecoro over een voorbereidende studie rond studentenhuisvesting die momenteel wordt uitgevoerd door de opdrachthouders Mpiris en Leidsman. Deze studie zal worden afgerond tegen het einde van februari 2021.

DSRP stelde aan de Gecoro voor om de opdrachthouder van de studie te adviseren over aandachtspunten die best aan bod komen in het onderzoek. In maart 2021 kan worden teruggekoppeld naar de Gecoro over de bevindingen, zodat vervolgens een inhoudelijke gedachtewisseling over studentenhuisvesting, samen met de stedelijke Woonraad, kan plaatsvinden.

Een Gecoro-werkgroep ontwikkelde, na aftoetsing tijdens de plenaire Gecoro-vergadering van 3 november 2020, onderstaand advies voor de opdrachthouder van de studieopdracht.

Postadres Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | <https://stad.gent/> | bouwen@stad.gent

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)



In Gent worden jonge gezinnen weggeconcurrerd uit de eengezinswoningen door eigenaars en investeerders die deze verhuren aan studenten, al dan niet hun eigen kinderen. Wil Stad Gent een duurzaam beleid inzake studentenhuisvesting voeren, dan zal ze in de eerste plaats moeten in kaart brengen, naar aantal en waar mogelijk naar spreiding over de stad (adrespunten gelinkt aan CRAB (Centraal Referentieadressenbestand/geopunt):

- » De hoeveelheid reeds aanwezige studentenhuisvesting en gehanteerde huurprijzen
 - Publiek (aangeboden door universiteit of hogeschool)
 - Privaat
 - × Collectief
 - × Gezinswoningen
 - × Hospitawonen
 - × Zorgwonen
- » Het aantal studenten
 - Op kot/niet op kot
 - Statuut
 - × Voltijds student, werkstudent, zelfstandig student, ...
- » Hoeveel koten zijn bewoond door niet-studenten?
 - Wat zijn de voorwaarden om een studentenkot te huren? Is een koppeling met inschrijving universiteit of hogeschool verzekerd?
- » In welke wijken is de discrepantie tussen aantal huishoudens en woningen zonder domicilie het grootst?
 - Hoeveel en welke studenten zijn gedomicilieerd in hun kot/gezinswoning en hoeveel niet?
- » Waar zitten de behoeften voor meer of minder studentenhuisvesting?

Postadres Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
| <https://stad.gent/> | bouwen@stad.gent

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

Je hebt altijd het recht om je gegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen.
Ga voor meer informatie naar www.stad.gent en zoek op 'Met respect voor uw privacy'.

» Waar zit de onderbenutte ruimte?

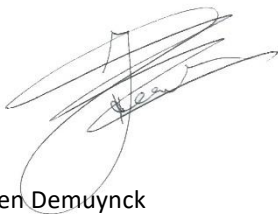
- Ruimte voor nieuwe projecten
 - × Sectoraal RUP maken om toe te laten hoger te bouwen op plekken door privé? Universiteiten kunnen ook gronden openstellen voor de privé via erfpacht.
 - × Randon knooppunten/campussen, eventueel met erfpacht?
- Ruimte binnen bestaande woningen
 - × Hospitawonen
 - × Zorgwonen
- Ruimte bovenop bestaande gebouwen
 - × Bovenop stads- of campusgebouwen met recht van opstal?

» Wat is de toegevoegde waarde van studentenhuisvesting aan een buurt?

- Voorzieningenniveau: winkels, horeca, ...
- Sociale controle
- Dynamiek

De Gecoro stelt voor om samen te werken met hogescholen, universiteiten en grote investeerders om aan de nodige gegevens te geraken (per onderwijsinstelling % kotstudenten op totaal en adressen van kotstudenten, mits respect voor de privacy van de studenten zelf in het kader van de GDPR: data die jaarlijks beschikbaar zijn).

Hoogachtend



Jeroen Demuyneck
Secretaris Gecoro Gent



Hans Leinfelder
Voorzitter Gecoro Gent

Postadres Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
| <https://stad.gent/> | bouwen@stad.gent

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

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

Openbare bijlage(n)

- 20230119_DO_SSW_BR_Gecoro - advies 023 - Eindrapport studie studentenhuisvesting.pdf



Afz.: RPSTED

Tine Heyse
Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Internationale
Solidariteit
p/a stadhuis, Botermarkt 1
9000 GENT

Contactpersoon
gecoro@stad.gent

Datum
16 november 2021

Uw kenmerk
-
Ons kenmerk
GEC-06-2021

Gecoro-advies over het eindrapport 'studie studentenhuysvesting in opdracht van Stad Gent'

Geachte schepen

Tijdens het overleg van de Gentse Woonraad op donderdag 9 september 2021 kreeg een delegatie van de Gecoro uitgebreid toelichting over het eindrapport van de studie over studentenhuysvesting. Op dinsdag 5 oktober werd door die delegatie ook verslag uitgebracht binnen de plenaire vergadering van de Gecoro, waarna een beraadslaging volgde. Op de vergadering van dinsdag 9 november 2021 werd door de plenaire vergadering Gecoro voorliggend advies goedgekeurd.

Algemeen kan de Gecoro zich vinden in de vijf speerpunten voor het Gentse studentenhuysvestingsbeleid die studie bureaus Mpiris en Leidsman naar voren brengen. De Stad moet zoeken naar een dynamisch evenwicht tussen het aantal studenten dat op kot wil en het (toekomstige) aantal beschikbare gereglementeerde studentenhuysvestingsunits binnen de stad. Omdat een aantal cruciale vragen in het eindrapport onbeantwoord blijven, leek het de Gecoro opportuun om een aantal suggesties voor bijkomend onderzoek te formuleren om tot onderbouwde beleidskeuzes ter zake te kunnen komen.

Postadres Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | <https://stad.gent/> | bouwen@stad.gent

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)



- De studie stelt vast dat 60% van de ongeveer 70.000 studenten in Gent op kot zit, maar 75% van de studenten op kot wil. Er is dus in principe voor 10.000 studenten die nu pendelen (43% van het totaal aantal studenten dat pendelt) een kot nodig om aan hun wensen tegemoet te komen. Bovendien wonen nog eens 10.000 studenten in een woning of appartement bedoeld voor gezinnen, waarbij de vraag moet worden gesteld of de Stad ook voor hen geen alternatief moet voorzien.
- Bijkomend onderzoek zou ook moeten verduidelijken waar in Gent de nood aan bijkomende studentenhuisvesting het hoogst is. Zo stelt de studie vast dat de Gentse studenten het liefst zo dicht mogelijk bij de hogeschool- of universiteitscampus verblijven, maar toont ze niet rond welke campussen de huisvestingsproblematiek het grootst is.
- Minstens even prangend is de vraag waar de opportuniteiten voor bijkomende studentenhuisvesting liggen, en waar de draagkracht van de buurt voor studentenhuisvesting verzadigd of overschreden is. Belangrijk hierbij is om te kijken naar zowel koppelkansen met bijvoorbeeld zorg en openbare voorzieningen, als naar de mogelijke instrumenten om bijkomende studentenhuisvesting te realiseren (RUP's, hospitawonen, recht van opstal, ...).
- Bijkomend inzicht is ook nodig in de verwachte groei van het aantal studenten in Gent. Nochtans is dat een cruciale vraag om het onevenwicht tussen het aanbod aan en de vraag naar studentenhuisvesting te herstellen. Dat onevenwicht zorgt er immers voor dat meer dan de helft van de kotstudenten dat zelf het kot financiert, moeilijkheden ervaart. Voor die studenten moet op korte termijn onderzocht worden op welke manier de Stad dan wel de onderwijsinstellingen het aanbod aan studentenhuisvesting voldoende kunnen differentiëren om aan hun financiële situatie tegemoet te komen.
- Verder brengt het bijkomend aantal studenten zonder huisvesting ook een enorme pendelbeweging en mobiliteitsproblematiek met zich mee. Zeker voor studenten die eigenlijk niet op kot willen gaan maar daartoe verplicht worden door een slechte bereikbaarheid van de campussen vanaf de treinstations, moet de Stad bekijken hoe de campussen beter ontsloten kunnen worden voor het fietsverkeer en het openbaar vervoer.

Postadres Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
| <https://stad.gent/> | bouwen@stad.gent

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)



Het aantal studenten in Gent steeg de afgelopen 20 jaar met 34.000, tot een populatie even groot als die van Oostende of Genk. Als deze tendens zich voortzet, overschrijdt ze tegen 2040 de kaap van 100.000 studenten. De Gecoro hoopt dan ook dat de Stad deze aanbevelingen voor bijkomend onderzoek ter harte neemt. Alleen zo zal ze een strategische langetermijnvisie bekomen die een leidraad kan zijn voor zowel de stad als projectontwikkelaars en onderwijsinstellingen. Een leidraad die in Gent het evenwicht kan herstellen tussen de studenten, de bewoners en het milieu.

Hoogachtend

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jeroen Demuynck".

Jeroen Demuynck
Secretaris Gecoro Gent

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hans Leinfelder".

Hans Leinfelder
Voorzitter Gecoro Gent

Postadres Stad Gent– Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
| <https://stad.gent/> | bouwen@stad.gent

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

Je hebt altijd het recht om je gegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen.
Ga voor meer informatie naar www.stad.gent en zoek op 'Met respect voor uw privacy'.

