

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 studentenhuysvestingcomplexen.

In het kader van het actieplan studentenhuysvesting 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 studentenhuysvesting 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 studentenhuysvesting 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 studentenhuysvestingsbeleid. De Stad moet namelijk niet alleen rekening houden met de nood aan studentenhuysvesting maar ook de betaalbaarheid van de woningmarkt voor de Gentse huishoudens behartigen. Daarom moet in dit onderzoek die nood aan studentenhuysvesting 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 studentenhuysvesting 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 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 studentenhuysvesting 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 studentenhuysvesting 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 studentenhuysvesting 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.

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 studentenhuysvesting (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 huysvesting te voorzien, ... Huysvesting 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 **studentenhuysvesting** 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 studentenhuysvesting (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 huysvesting 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 huysbewaarder 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 hospitawonen.

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 studentenhuysvesting 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 studentenhuysvesting? 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 studentenhuysvesting 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

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'.

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?

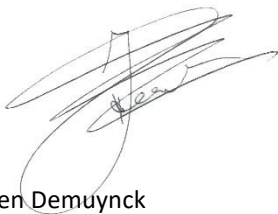
- Ruimte voor nieuwe projecten
 - × Sectoraal RUP maken om toe te laten hoger te bouwen op plekken door privé? Universiteiten kunnen ook gronden openstellen voor de privé via erfpacht.
 - × Randon knooppunten/campussen, eventueel met erfpacht?
- Ruimte binnen bestaande woningen
 - × Hospitawonen
 - × 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_advies woonraad_2023-01_studentenhuisvesting.pdf

Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad
Botermarkt 1
9000 Gent

Advies gericht aan:
Voorzitter van de Gemeenteraad
Christophe Peeters

13/01/2023

WORA-ADVIES 2023-01 over studentenhuisvesting in het kader van de themacommissie op verplaatsing

Aard van het advies

- Gunstig
 Gunstig onder voorwaarden
 Ongunstig
 Onthouding

Soort advies

- Verplicht
 Spontaan
 Op vraag van de voorzitter van de Gemeenteraad

Reglement, wet of decreet op basis waarvan advies werd verleend

De Stedelijke Woonraad is een door de Gemeenteraad van 20/10/1997 ingerichte lokale adviesraad. Hij kan advies verlenen op vraag van het stadsbestuur en spontaan advies verlenen op eigen initiatief.

Hier verleent de adviesraad een advies op vraag van de voorzitter van de Gemeenteraad naar aanleiding van de themacommissie op verplaatsing dd 8/11/2022.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

Met het oog op een sterkere beleidsparticipatie richt de voorzitter van de Gemeenteraad themacommissies op verplaatsing in. Een eerste sessie op 8/11/2022 handelde over studentenhuisvesting. Gemeenteraadsleden gaan in dialoog met burgers en partnerorganisaties.

Aan de adviesraad werd gevraagd om bijkomend advies te geven op dit thema naar aanleiding van deze themacommissie. Onderstaand advies is een aanvullend advies op de eerder geformuleerde adviezen van de Stedelijke Woonraad dd 28/10/2021 en 17/03/2022.

Advies en motivering van het advies

De Stedelijke Woonraad geeft aan dat dit thema reeds uitvoerig werd besproken en resulteerde in twee adviezen (28/10/2021 en 17/3/2022). Gelet op de krappe tijdsperiode om dit bijkomend advies te formuleren én gelet op het feit dat de bevindingen op de themacommissie op verplaatsing grotendeels sporen met de eerdere geformuleerde adviezen, beperkt de Stedelijke Woonraad zich tot de volgende weliswaar zeer belangrijke aandachtspunten :

- Er moet bijkomende aandacht gaan naar de betaalbaarheid van studentenhuisvesting. De huidige ruimtelijke verplichting om 20% basiskamers te voorzien in grootschalige studentenhuisvestingsprojecten is niet voldoende om de betaalbaarheid voor elke student te garanderen.

- De Woonraad herhaalt expliciet zijn bezorgdheid over de druk die bijkomende studentenhuysvesting zou kunnen geven op de reguliere woonmarkt bij het ondoordacht versoepelen en/of uitbreiden van klein- en midschalige studentenhuysvesting. Studentenhuysvesting mag niet in concurrentie gaan met de reguliere woonmarkt.

De Stedelijke Woonraad drukt expliciet zijn appreciatie uit over de werkwijze en de organisatie van de themacommissie op verplaatsing. Deze methodiek was zinvol en succesvol om participatie te bevorderen.

Tot slot wenst de Stedelijke Woonraad een suggestie te doen voor een volgende themacommissie op verplaatsing : de verkoop van publieke gronden en panden met in het bijzonder de verkoop van sociale woningen.

Hoe kwam dit advies tot stand? Wie werd betrokken bij het advies?

De verslaggeving van de themacommissie op verplaatsing werd aan de leden van de woonraad bezorgd.

De adviesraad is vertrouwd met de Beleidsnota Wonen.

Hoogachtend

Willy Du Bois
Voorzitter Stedelijke Woonraad

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

Openbare bijlage(n)

- 20230119_DO_SSW_advies woonraad_2022-03_studentenhuisvesting.pdf

Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad
Botermarkt 1
9000 Gent

Advies gericht aan:
College van Burgemeester en Schepenen
Schepenen Tine Heyse

17/03/2022

WORA-ADVIES 2022-03 over studentenhuisvesting: prioritering acties

Aard van het advies

- Gunstig
- Gunstig onder voorwaarden
- Ongunstig
- Onthouding

Soort advies

- Verplicht
- Spontaan
- Op vraag van

Reglement, wet of decreet op basis waarvan advies werd verleend

De Stedelijke Woonraad is een door de Gemeenteraad van 20/10/1997 ingerichte lokale adviesraad. Hij kan advies verlenen op vraag van het stadsbestuur en spontaan advies verlenen op eigen initiatief. Hier verleent de adviesraad een spontaan advies over het actieplan 'Van studie naar acties' mbt studentenhuisvesting.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

Na de oplevering van een studie mbt studentenhuisvesting (bestaande uit een wetenschappelijk onderzoek enerzijds en een enquête anderzijds) gaat Stad Gent aan de slag met de aanbevelingen. De Woonraad gaf al een eerste advies met betrekking tot de beleidsaanbevelingen zoals geformuleerd in het eindrapport van de studie.

Vandaag geeft de Woonraad advies met betrekking tot de vervolgstappen mbt het thema studentenhuisvesting. De beleidsaanbevelingen werden geclusterd en geprioritiseerd tot een actieplan dat zal voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Advies en motivering van het advies

De Stedelijke Woonraad formuleert een GUNSTIG advies met bijkomende aanbevelingen :

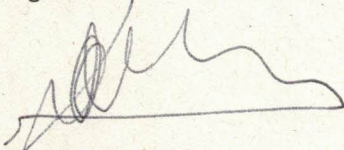
- Het aspect handhaving van bestaande woningen waar onrechtmatig gewoond wordt door studenten mag sterker in de verf gezet worden en uitgewerkt worden;
- De studentenhuisvesting mag niet in concurrentie gaan met de (betaalbare) huisvesting.

Hoe kwam dit advies tot stand? Wie werd betrokken bij het advies?

Dienst Wonen lichtte de context toe en de geclusterde beleidsacties die gevat worden door het actieplan tijdens de plenaire WORA-vergadering van 17/03/2022. Het WORA-advies 2022-03 werd geformuleerd in dezelfde vergadering.

De adviesraad is vertrouwd met de Beleidsnota Wonen en de eindrapporten van de studie
Studentenhuisvesting (wetenschappelijk luik en enquête).

Hoogachtend

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Willy Du Bois', written over a horizontal line.

Willy Du Bois
Voorzitter Stedelijke Woonraad

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

Openbare bijlage(n)

- 20230119_DO_SSW_advies woonraad_2021_studentenhuisvesting.pdf

Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad
Botermarkt 1
9000 Gent

Advies gericht aan:
College van Burgemeester en Schepenen
Schepen Tine Heyse

28/10/2021

WORA-ADVIES 2021-17 over de Studie Studentenhuisvesting

Aard van het advies

- Gunstig
- Gunstig onder voorwaarden
- Ongunstig
- Onthouding

Soort advies

- Verplicht
- Spontaan
- Op vraag van ...

Reglement, wet of decreet op basis waarvan advies werd verleend

De Stedelijke Woonraad is een door de Gemeenteraad van 20/10/1997 ingerichte lokale adviesraad. Hij kan advies verlenen op vraag van het stadsbestuur en spontaan advies verlenen op eigen initiatief. Hier verleent de adviesraad een spontaan advies op de resultaten, bevindingen en aanbevelingen die een grootschalige studie over studentenhuisvesting (uitgevoerd in 2020) heeft opgeleverd.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

Op vraag van de Stad Gent heeft studie bureau Mpiris in samenwerking met Leidsman een studie uitgevoerd over studentenhuisvesting in Gent.

De eerste grote studie studentenhuisvesting bestond uit drie deelopdrachten: het nagaan van de mogelijkheden voor de initiatie van een register studentenhuisvesting, het in kaart brengen van de woonbehoeften van de studenten en het verdiepen van een globale visie op studentenhuisvestingsbeleid. Uit dat laatste kwamen vijf ambities die ertoe moeten bijdragen dat Gent zowel als studentenstad als woonstad verder groeit: voldoende gereguleerde studentenhuisvesting, studenten en bewoners leven samen in harmonie, studenten wonen in daartoe voorziene studentenhuisvesting, studentenhuisvesting is veilig en kwalitatief en het studentenhuisvestingsbeleid is effectief en efficiënt.

Advies en motivering van het advies

Voorafgaande bedenkingen:

De visienota erkent de noodzaak aan, en staat positief ten aanzien van, de uitbreiding van studentenhuisvesting in de studenten- en woonstad Gent. Het zoekt faciliterende randvoorwaarden om dit te realiseren en extra draagvlak te creëren.

De visienota noemt voldoende aanbod aan gereguleerde shv "een gerechtvaardigd streefdoel dat de ambitie van Gent als woonstad niet in de weg staat, zelfs integendeel."

In het onderzoek werden projectontwikkelaars bevroegd, maar er werd geen opsplitsing gemaakt tussen ontwikkelaars die na realisatie verdwijnen en ontwikkelaars die eveneens beheerder zijn. Dat is een fundamenteel verschil.

Suggestie prioriteiten:

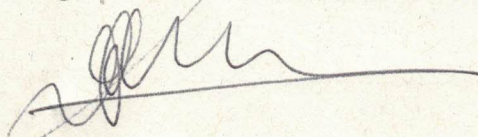
- Efficiëntie van de vergunningsprocedure verhogen
Stadsdiensten hebben elk hun eigen visie en beleidsinterpretaties over bv. ruimtelijke ordening, stadsontwikkeling, studentenhuisvesting, waardoor projectontwikkelaars geconfronteerd worden met tegenstrijdige belangen en doelstellingen. Ook ontbreekt een duidelijke, transparante lange termijnvisie over studentenhuisvesting.
Een multidisciplinair 'Team Studentenhuysvesting' dat omgevingsvergunningen beoordeelt op basis van een dienstoverschrijdende langetermijnvisie op studentenhuysvesting kan dit remediëren. Ook de plannen op (M)LT van de hogere onderwijsinstellingen in Gent worden daarbij best betrokken Als dit gebeurt is de vraag of matchmaking tussen gronden/panden en projectontwikkelaars en een recurrente, thematische oproep aan projectontwikkelaars nodig zijn.
- Studentenhuysvesting als mogelijk onderdeel van programma stadsontwikkelingsprojecten beschouwen, zeker op grote sites, maar dat mag niet ten koste gaan van andere preciaire doelgroepen woonbeleid
- Pleidooi voor meer gevarieerd aanbod dan klein- of grootschalig; 'tussenvormen' moeten bespreekbaar zijn alsook modulair bouwen; quid 'transit' voor tijdelijke verblijfsnood van internationale studenten;
- Hospitawonen niet beperken tot één kamer (zie Leuven)
- Een gelijk speelveld creëren voor alle shv door middel van een verplichte uitbatingsvergunning voor kleinschalige shv en een Vlaamse beheerserkenning voor grootschalige shv op basis van duidelijk beschreven en afdwingbare kwaliteitsnormen.
- Strenge handhaving bij onwettige studentenhuysvesting
Oneigenlijke en onwettige studentenkamers zijn nefast op meerdere vlakken: het interfereert met de ambitie van Gent als woonstad, het brengt prijsstijgingen met zich mee op een al verhitte reguliere huurmarkt, er wordt geen kwaliteit gegarandeerd voor de studenten, zowel op vlak van bouw als onderhoud en beheer, en het is een doorn in het oog van heel wat buurtbewoners.
De strengere handhaving van onwettige studentenhuysvesting is sowieso noodzakelijk maar moet in het bijzonder worden opgevoerd indien een verplichte uitbatingsvergunning voor kleinschalige shv er niet komt.

Hoe kwam dit advies tot stand? Wie werd betrokken bij het advies?

De visienota "Studentenhuysvesting in de Gentse woonstad" werd voorafgaand, en na toelichting op de vorige Woonraad door Mpiris, gestuurd naar de leden van de Woonraad met de vraag daaruit hun prioriteiten en opmerkingen te distileren.

Deze werden besproken in de plenaire Woonraad van 28 oktober 2021.

Hoogachtend



Willy Du Bois
Voorzitter Stedelijke Woonraad

