



Opschrift

Vergadering van 16 mei 2024

Nummer: 2024_MV_00291

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Stijn De Roo: Aanbevelingen voor studentenhuisvesting

Raadslid(-leden):

Stijn De Roo - CD&V

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Filip Watteeuw

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Tijdens de zitting van 19 december 2023 keurde de gemeenteraad een nota goed met aanbevelingen voor studentenhuisvesting. Deze aanbevelingen werden gericht aan de Stad, aan de Vlaamse overheid, de hogeronderwijsinstellingen en de sector van ontwikkelaars. Voor de Stad ging het onder meer over aanbevelingen rond wijzigingen in het ABR en het uitbreiden van beheersovereenkomsten naar kleine en midschalige projecten.

Vraag:

Graag had ik van de schepen een antwoord gekregen op volgende vragen:

1. Op welke manieren is de Stad aan de slag gegaan met de aanbevelingen? Welke trajecten lopen er?
2. Heeft de Stad signalen of reacties ontvangen vanuit de andere actoren naar wie aanbevelingen werden gericht? Zo ja, welke?

Antwoord

We proberen beknopt een antwoord te geven over de lopende trajecten.

- Algemeen geef ik graag mee dat we een actieplan Studentenhuisvesting hebben. Vrij veel van de aanbevelingen sluiten aan bij acties die opgenomen zitten in dit actieplan - uiteraard worden er nog bijkomende accenten gelegd.
- Voor sommige aanbevelingen, zoals de aanbeveling over datamonitoring en mapping, liep hierdoor reeds een concreet traject.

- Hiervoor werd binnen de schoot van kot@gent, een structurele samenwerking tussen de stad en de HOI, vorm gegeven aan een jaarlijkse bevraging van studenten bij de start van het academiejaar. In september 2023 vond deze bevraging een eerste keer plaats.
- Dit brengt me ineens bij uw tweede vraag. De aanbevelingen die werden geformuleerd aan de HOI, werden met de HOI doorgesproken.
- Er vindt dan ook op regelmatige basis overleg plaats met de HOI, onder andere binnen de schoot van kot@gent. De aanbevelingen zijn daar met hen doorgesproken.

Er waren een aantal generieke aanbevelingen

Verkort de doorlooptijd

- Dit wordt bekeken voor alle grote projecten (inclusief SHV).

De stad is regisseur en facilitator

- Deze rol wordt opgenomen.

Bij aanbevelingen met prioriteit 1

Realiseer een ‘student village’

- Iets waarmee we aan de slag moeten en zijn. De idee om in onze stad een studentendorp te realiseren mét aandacht voor aanvullende functies afgestemd op de noden van de ruimere buurt, is ons dan ook genegen.
- De Loop is inderdaad een interessante locatie om te transformeren tot een ‘levendige stationsbuurt met ruimte voor een studentendorp’.
- Upgrade Estate beschikt over gronden op de Loop, ze zijn één van de eigenaars.
- Deze aanbeveling strookt met hun ambitie om er een grootschalig project te realiseren.
- Op dit moment bevinden we ons in de fase van het masterplan, er is input van Upgrade Estate hiervoor ingewonnen. Begin 2025 zal mogelijks gestart kunnen worden met de opmaak van het RUP. Dit zal zijn tijd vragen.

Breid de toepassing van beheersovereenkomst voor klein- en midschalige projecten

- De Vlaamse regering werkte het kaden voor een ‘uniform’ Kotlabel uit.
- We hebben hier wat een dubbel gevoel bij. We hadden immers gehoopt om beheersaspecten voor studentenhuisvesting hierin op te kunnen nemen.
- Het Vlaamse kotlabel laat echter niet toe om extra elementen toe te voegen aan het label, wat wel kan is ‘bovenop’ het label zaken toevoegen (“kotlabel+”).
- De dienst onderzoekt hoe we dit best kunnen invoeren. We zullen dit waarschijnlijk vrijwillig doen.

Vervolgens zijn er twee aanbevelingen die te maken hebben met het ABR:

- Pas de 30/50 regel aan in het ABR
- Er wordt een afwegingskader opgesteld om na te gaan wat voor- en nadelen kunnen zijn van een mogelijke wijziging.
- We moeten daarbij goed het evenwicht bewaken tussen studentenhuisvesting en wonen. Bij een eventuele wijziging mogen we zeker niet te laag gaan, dit kan gezinswoningen immers weer in gevaar brengen.

- Daarbij geef ik graag mee dat het aanpassen van een ABR een hele procedure vraagt: openbaar onderzoek, gecoro, adviezen deputatie en Vlaams gewest, ... Dus niet iets dat snel-snel kan.

De Diensten zijn hier dus voorbereidend werk aan het ondernemen, maar in het geval een wijziging wenselijk blijkt, zal dit de nodige tijd vragen.

- Verhoog het percentage basiskamers in (grootschalige) projecten
- Als stad hebben we weinig instrumenten in handen om te wegen op betaalbaarheid, dit is iets wat we wel kunnen opnemen.
- Zal ook via ABR dienen te gaan.
- In de praktijk blijkt het gemiddeld percentage hoger dan 20%. De praktijk is m.a.w. beter dan het minimum percentage, maar dit wil niet zeggen dat we dit niet formeel moeten verhogen.

Geef meer aandacht aan studenten met een beperking

- Gewestelijke verordening geldt tot aan de kamerdeur van studenten. De verordening voorziet dus in de toegankelijkheid van de gemeenschappelijke delen.
- In de praktijk is het zo dat in de meeste projecten reeds kamers worden voorzien voor studenten met een beperking. Zo werd vorige week een vergunning toegekend voor een project van 310 units, waar 3 rolstoel toegankelijke kamers worden voorzien.
- Maar het gaat uiteraard om meer dan rolstoegankelijkheid. De dienst wonen en de HOI plannen hierover een bevraging om na te gaan welke noden er leven. Bv, SHV die inzet op prikkelarme ruimten.

Ontwikkel een ruimtelijke visie

- De diensten zijn hier mee bezig.

Prioriteit 2

Uitbreiding van aantal hospitakamers

- Uitbreiding naar 2 kamers wordt binnen de Gentse context bekeken. Er zijn verschillende zaken die meespelen en waar we rekening mee dient te worden gehouden: brandveiligheid, regelgeving kamerwoningen, bescherming van eengezinswoning, ...
- We zijn daarom vragende partij om deze woonvorm decretaal te laten verankeren.

Breng de minimumnormen van het ABR in lijn met Vlaamse codex

Prioriteit 3

versterk de controle op illegaal opgedeelde woningen

- Diensten zijn hier mee bezig.

Voor andere actoren

Financiering van HOI door Vlaanderen

Ga in overleg met de buurgemeenten over een verdeling van de lasten

- Uit de nieuwe jaarlijkse bevraging weten we dat 5% van de Gentse studenten op kot zitten in de buurgemeenten.
- DW en DSB hebben samengezeten met de gemeente Merelbeke om ervaringen te delen rond SHV (o.a. rond impact op gezinswoningen).
- On hold tot fusie Merelbeke-Melle rond is.

Organiseer een structureel driehoeksoverleg tussen de stad, HOI en sector van ontwikkelaars

- Er wordt gekeken hoe hier op de korte termijn werk van kan worden gemaakt.
 - Er zal gestart worden met thematisch overleg (niet structureel).
 - Niet om individuele projecten te bespreken, maar strategische lijnen samen uitzetten.
-