



Opschrift

Vergadering van 13 juni 2024

Nummer: 2024_MV_00353

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Anita De Winter: Open brief Te Duur vzw nalv ontwikkeling studentenkamers in de Brugsepoortstraat

Raadslid(-leden):

Anita De Winter - Groen

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Filip Watteeuw

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Te Duur vzw, (een deel van de initiatiefnemers van de volksraadpleging), heeft naar het college en de commissie een open brief geschreven. Dit naar aanleiding van het verlenen van een vergunning van een project met studentenkamers in de Brugsepoortstraat. Een heel aantal van de bezorgdheden die worden aangehaald in de open brief zijn ook de onze. We denken aan betaalbaarheid, druk op samenleven, extra sociale woningen en groenzones.

Daarom volgende vragen:

Vraag:

1. Op de site zien ze ruimte voor een park én sociale woningen. Er wordt ook gesteld dat dit kan afgedwongen worden. Klopt dit?
2. Is er nog nood aan bijkomende studentenhuisvesting? Ook in de binnenstad?
3. Hebben dergelijke nieuwbouw studentenhuisvestingsprojecten een prijsopdrijvend effect op de reguliere huisvestingsmarkt, zoals hier wordt beweerd? Of maken deze net dat er minder gezinswoningen ingenomen worden door studenten ?
4. De betaalbaarheid van de koten is ook een grote bezorgdheid. Hebben we in dit project een zicht op het aantal basiskoten dat wordt gerealiseerd? Is er een samenwerkingsovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling afgesloten?

Antwoord

Misschien eerst aangeven dat de open brief gericht is aan het college en aan de leden van deze commissie en de briefschrijvers mogen ook nog een schriftelijk antwoord verwachten op de brief. Wat ik hier zeg zal natuurlijk in de lijn liggen van wat we in het antwoord zullen opnemen.

De brief van Te Duur raakt inderdaad aan een aantal bezorgdheden die we ook als stadsbestuur (al langer) erkennen. Daarom stelden we in 2022 naar aanleiding van de studie 'SHV in de Gentse woonstad' het actieplan SHV op.

De briefschrijvers halen terecht aan dat er een tekort is aan betaalbare koten en dat er meer kamers zouden moet zijn voor (bijna) beursstudenten. De grootste nood situeert zich inderdaad in het segment van betaalbare kamers. Dit is opgenomen in de actienota en is ook een van de aanbevelingen uit de TCOV.

Als stad hebben we weinig instrumenten in handen om hierop te wegen, ik kom hier later op terug. Het is een taak van de HOI om te voorzien in kamers voor (bijna) beursstudenten, maar daar moeten zij natuurlijk voldoende en structureel voor gefinancierd worden door de Vlaamse overheid. We hopen dan ook dat de nieuwe Vlaamse regering hier werk van maakt. (Ook deze kamers zullen hun plaats moeten krijgen in onze stad. We zijn oa voorstander van een studentvillage op The loop) Bij het antwoord op uw vragen geef ik graag mee, dat dit ook raakt aan de bevoegdheden van schepen Watteeuw, hij zal mogelijks aanvullend antwoorden.

De site Regniers aan de Brugsepoortstraat is opgenomen in RUP stedelijk wonen. Het RUP voorziet op de site een groenzone met een minimale oppervlakte van 1000m². Er zal een 'semi publiek' park worden aangelegd, het wordt 's nachts afgesloten, overdag opengesteld. De aanleg van een park wordt dus voorgeschreven door het RUP. Wat betreft het voorzien van sociaal wonen, dit is mogelijk op deze site, maar deze vergunningsaanvraag gaat uit van een privaat initiatief waarbij er op vandaag geen dwingende regelgeving bestaat om (een aandeel) sociale huisvesting af te dwingen.

Zoals u weet hebben we deze legislatuur werk gemaakt van cijfers, dit om een beeld te krijgen van het aantal (kot)studenten, de verhouding tussen vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting etc (in 2021 was er het onderzoek 'studenten in Gentse woonstad' en in 2023 vond de eerste bevraging van studenten plaats in de schoot van kot@gent). Er blijkt een duidelijke mismatch tussen vraag en aanbod. Zo is er een groep studenten die geen kot vindt, en is er een groep van studenten die zijn toevlucht zoekt tot gezinswoningen en appartementen. Een recente analyse van de lopende projecten wees uit dat er de afgelopen jaren (van 2021 tot nu) 18 projecten zijn gerealiseerd, goed voor zo'n 1.200 kamer. Er zitten momenteel ook heel wat projecten in vooronderzoek of lopende procedure, maar het is duidelijk dat er nog een inhaalbeweging nodig is.

De briefschrijvers halen aan dat dure koten zorgen voor meer studenten op de reguliere woonmarkt en dat dit een prijsopdrijvend effect heeft. Studenten in appartementen/eengezinswoningen zorgen inderdaad voor extra druk op de klassieke woonmarkt. Voor studenten in gezinswoningen dient daarom een alternatief te bestaan en dit in reguliere SHV. Bijkomend aanbod, uitsluitend bedoeld voor studenten, zorgt dus juist voor verlichting op de klassieke woonmarkt.

We hebben niet zo veel instrumenten in handen om te wegen op betaalbaarheid, we zijn hiervoor afhankelijk van Vlaamse regelgeving en deze biedt zeer weinig handvaten. We proberen dit op te vangen via het ABR, dat schrijft voor dat er minimum 20% basiskamers moeten worden voorzien in nieuwe projecten, maar de relatie tot huurprijs is niet helemaal waterdicht.

De HOI zijn zelf ook vragende partij voor meer bijkomende betaalbare studentenhuisvesting en meer basiskamers. Zij botsen, zoals eerder aangegeven, op gebrekkige Vlaamse financiering. De diensten onderzoeken daarom samen met HOI of en hoe de betaalbaarheid van studentenhuisvesting kan gewaarborgd worden voor die studenten die het nodig hebben. Geen eenvoudig opgave door het ontbreken van concrete handvaten in de bovenlokale regelgeving.

Tot slot, in het project Brugsepoortstraat is de volgende verdeling voorzien van de 138 kamers:

- 36 basiskamers (13m²)=26%
- 81 kamers met badkamer (16m²)=59%
- 21 kamers met kitchenette en badkamer (22m²)=15%

Er werd een beheerovereenkomst afgesloten met Arteveldehogeschool. Het afsluiten van een dergelijke beheeroverkomst is verplicht.
