



## **Opschrift**

Vergadering van 13 maart 2025

Nummer: 2025\_MV\_00211

Onderwerp:

**Mondelinge vraag van raadslid Sarah Van Acker: Bevraging studentenhuisvesting en prijszetting koten**

Raadslid(-leden):

Sarah Van Acker - Groen

Bevoegd: Filip Watteeuw

## **Omschrijving van de vraag**

**Toelichting:**

In november 2024 werd voor de derde keer een grootschalige bevraging geïnitieerd door Stad Gent rond studentenhuisvesting. Op basis van de verkregen inzichten over studentenhuisvesting in Gent kan de Stad haar beleid rond studentenhuisvesting verder vormgeven. In totaal namen 7.400 studenten deel aan de enquête.

38.5% van de respondenten die niet op kot zaten, geeft als (één van de) reden(en) dat het te duur is. 42.4% van de respondenten die een kot huren, vindt de huurprijs te hoog. Bij de kamers en studio's van grote private studentenaccommodaties stijgt dat cijfer tot respectievelijk 72.1% en 56.5%. De kotstudenten die de huurprijs te hoog vinden, betalen gemiddeld 603 euro per maand.

**Vraag:**

Kennen we het profiel van de deelnemers aan de bevraging over studentenhuisvesting?

- Wanneer we inzoomen op de studenten die nu niet op kot kunnen wegens de prijs van de studentenkamers, weten we dan wie dit zijn?
- Is er informatie over het aandeel (i) beurs-, niet-beurs, of bijna-beursstudent, (ii) hogeschool t.o.v. universiteit, en (iii) provincie van herkomst?

De betaalbaarheid van koten in Gent komt duidelijk naar voren als een pijnpunt. Met bepalingen omtrent studentenhuisvesting in het Algemeen Bouwreglement zet de Stad duidelijk in op een verhoogd aanbod van basiskamers, met een minimum van 20% studentenkamers zonder eigen voorzieningen als douche, toilet, keuken in grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. Die verplichting stuurt aan op meer betaalbare kamers zonder rechtstreekse prijsafspraken.

- Slaagt de Stad er voldoende in om het basissegment te vergroten en op die manier de prijs van koten te drukken?

- Welke andere pistes overweegt de schepen om op korte, middellange, en lange termijn het aanbod aan betaalbare studentenhuysvesting te vergroten? Wil de schepen pistes zoals prijsregulering verder onderzoeken?

Onze studentenenquête is een voorbeeld voor Vlaanderen; in de Commissie voor Wonen van het Vlaams Parlement van februari kwam ze ter sprake. Ook op dat niveau wil men data-gericht werken. De stijgende prijs van studentenkamers is immers geen louter Gents fenomeen en sommige aspecten worden beter op Vlaams niveau aangepakt.

- Wat zijn uw verwachtingen daaromtrent naar de Vlaamse regering en waarin zou de Vlaamse overheid een sterkere rol kunnen spelen om dit probleem samen aan te pakken?

## **Antwoord**

Mevrouw Van Acker

Ik zal antwoorden twee delen.

Eerst over de data:

In Gent zijn er 90.000 studenten waarvan er 42.500 op kot zitten. We deden een bevraging waaraan 7500 respondenten deelnamen.

38,5% van de niet-kotstudenten geeft als reden dat ze niet op kot zitten aan dat het te duur is. We hebben te weinig bijkomende gegevens om daar nog verdere conclusies uit te trekken.

We hebben gepolst naar leeftijd, geslacht en bij welke hoger onderwijsinstelling ze studeren. Maar we hebben meer cijfers nodig.

Ik maak een kanttekening: u zegt dat de gemiddelde huurprijs van een kot 603 euro is, de prijs die de studenten willen betalen is 485 euro.

We hebben een aantal elementen uit de bevraging die interessant zijn:

- Eerstejaarsstudenten gaan minder vlug op kot dan hogerejaarsstudenten. Dit hangt ook samen met de leeftijd van de student. Ze vinden het ook iets vlugger te duur.
- Mannen gaan minder vaak op kot dan vrouwen maar niet omdat het te duur is. Wel omdat ze vaker in Gent of omgeving wonen, of makkelijk kunnen pendelen.
- Belgen zitten vaker niet op kot dan niet-Belgen

We hebben ook bevraged in welke onderwijsinstelling de studenten zitten, we zien dat er meer op kot zitten aan de universitaire instellingen dan in de hogescholen. We hebben eigenlijk onvoldoende gegevens. We hebben in Gent gepionierd met de studentenbevraging. Dat is zelfs gisteren nog ter sprake gekomen in het Vlaams Parlement. Minister Depraetere kondigde aan dat ze ook een bevraging gaat doen. We moeten samenzitten met de minister om te maken dat we meer informatie kunnen krijgen. Ik wil bijvoorbeeld weten waarom sommige studenten niet in Gent komen studeren. Ik wil ook het verband weten tussen de huurprijs op de reguliere markt en de studentenmarkt? Welke factoren bepalen de huurprijs? We gaan er bijvoorbeeld van uit dat die huurprijs vooral bepaald wordt door de projectontwikkelaar. Dat is niet helemaal waar, deze wordt ook bepaald door de betaalcapaciteit van de studenten. In een schaarse markt duwen gegoede families onbewust de marktprijs omhoog. We moeten meer sociaal-demografische kenmerken kunnen linken aan die studentenmarkt. Bij een

volgende bevraging moeten we meer te weten komen om hier duidelijke beleidlijnen mee te kunnen uitzetten.

Deel twee van de vraag over de betaalbaarheid:

We hebben met de basiskamers een ruimtelijke ingreep gedaan. Bij grootschalige studentenhuisvesting moeten er 20% basiskamers zijn. Deze zijn basis: geen keuken en badkamer buiten de kamer, 12 m<sup>2</sup>. Door basiskamers te voorzien kan je er van uitgaan dat die minder gaan kosten dan niet-basiskamers. Ik heb even de laatste tien projecten laten controleren, er zijn er maar twee die zich houden aan die 20%, vier op de 10 zitten boven de 50% basiskamers. Dit heeft een onrechtstreekse impact op de prijs.

Daarom moeten we naar prijsregulering gaan kijken. Ik verwijs naar de Vlaamse Codex Wonen. Die legt op dat private ontwikkelaars een 'bescheiden woonaanbod' van minimum 20% woningen met een beperkt volume moeten realiseren

Gezien hun specifieke aard is er voor grootschalige studentenhuisvesting een afwijking voorzien op voorwaarde dat:

- er een samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten, dat is vandaag al het geval, in Gent moet men die overeenkomst aangaan met een hoger onderwijsinstelling.
- De samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor een periode van 27 jaar
- en er in de samenwerkingsovereenkomst afspraken over de huurprijs van individuele kamers zijn opgenomen.

U weet dat de Raad van State ons verbod op stukverkoop vernietigd heeft. Dat zorgt voor een versplintering van de studentenaccommodatie. Daarom is collectief beheer erg belangrijk. Er zijn hier verschillende methodes voor.

Wat nog belangrijker is, is het opnemen van huurafspraken: dit gaat over een richtprijs die duidelijk wordt vermeld voor een percentage van de kamers.

We moeten dus zorgen dat er bij een GSH kamers zijn met een gelimiteerde huurprijs. Dus moeten we streven naar een minimum aantal kamers met een gelimiteerde huurprijs. Die huurprijs moet onder die 485 euro liggen, dat is de prijs waar die studenten uit de bevraging naar verwezen toen hen gevraagd werd hoeveel ze voor een kot willen betalen. Dan gaan we die studenten die nu niet op kot gaan in Gent, wél krijgen. Ik ben niet tegen GSH, maar je moet het wel sturen. Zeker voor die studenten die het nodig hebben. Tenslotte nog: die GSH zijn nodig want nu wonen te veel studenten in gezinswoningen in Gent.

Nog een aantal andere zaken:

De vorige Vlaamse regering heeft voorzien in extra financiering voor de hoger onderwijsinstellingen voor de aankoop van gronden, bouw van basiskamers, renovatie van hun studentenhuisvesting.

Dat is positief maar de hoger onderwijsinstellingen moeten ook initiatief nemen, hiervoor reken ik ook op de Vlaamse regering.

Ik hoop ook dat het Vlaams kotlabel naar Gent komt, dat kan ons zeker helpen.

In het verleden heb ik aangegeven dat de GSH-projecten groter worden. In 2024 hebben we 1500 kamers vergund. Je ziet het aantal doorheen de jaren omhoog gaan, en dat is nodig.

Die zijn ook verspreid in het bebouwde deel van Gent, gaande van de Gestichtstraat tot de Stropkaai. Dat zal zich nog veel meer verspreiden naarmate de UGent zich meer in het zuiden zal vestigen.

