

gent:



STUDENTENHUISVESTING GENT 24/04/2019 - BRUSSEL

Algemeen

- **78.400 studenten** versus **259.579 inwoners Stad Gent**
- Groei studenten **42% op 12 jaar** tijd vooral door toenemend aantal **'oudere studenten'** (+24 jaar)
- **85%** studenten niét gedomicilieerd in Gent
- Iets minder dan de helft zit **op kot**.
- Dark number!

Uitdagingen

- ✓ Aanhoudende groei aantal studenten
 - **Tekort** aan kwalitatieve en betaalbare **studentenkamers**
- ✓ Meer campussen verspreid over de stad
 - Meer studenten in traditionele **woonbuurten**
(Studentification)
- ✓ Kwalitatieve **grootschalige** studentenhuysvesting (GSHV)
 - Locatie - gebouw - beheer?

Uitdagingen

- ✓ **Samenhuizen** studenten
 - Samenlevingsproblemen en pushfactor wooncrisis
- ✓ Veranderende **woonbehoeften** oudere studenten
 - divers en ruim aanbod voorzien
- ✓ Gebrek aan **data**
 - Kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoeftenstudie maken beleidskeuzes duidelijk(er)

GSHV: Algemeen bouwreglement

- Stijgende vraag naar studentenhuisvesting
- Druk wegnemen van de reguliere woningmarkt
 - ✓ 2010: **private ontwikkelaars** kunnen grootschalige studentenhuisvesting van minimaal **vijftig units** bouwen.
 - ✓ 2018: ook woongebouwen waarin na verbouwing **dertig studentenunits** gerealiseerd worden komen in aanmerking

GSHV: Algemeen bouwreglement

ABR 2018 aangepast om kwalitatieve GSHV te leveren:

- Exclusieve **verhuur aan studenten** verplicht
- **Beheersovereenkomst** afgesloten met een hogeronderwijsinstelling = **verplicht** deel aanvraagdossier.
- **Controle** sterker verankerd in het Bouwreglement.
- Ook '**studentenappartementen**' (twee tot vijf slaapkamers)
→ Grote vraag hiernaar bij studenten

GSHV: Ruimte voor studenten

- ✓ Handleiding voor het realiseren van collectieve grootschalige verblijfsaccommodatie:
 - **Private ontwikkelaars** wegwijs maken in het bouwen en beheren van GSHV
 - Aspecten waarmee de bouwheer rekening moet houden op het vlak van de **locatie**, het **gebouw** en het **beheer**.
 - Handleiding 'Ruimte voor studenten'
- ✓ **Traject** vóór de aanvraag van een omgevingsvergunning

Nota samenhuizen (2012)

- ✓ Eén huurcontract (volgens de Woninghuurwet) wordt afgesloten voor de volledige woning
- ✓ Alle bewoners worden in de huurovereenkomst vermeld en elke bewoner ondertekent de huurovereenkomst
- ✓ Alle bewoners nemen domicilie op het adres
- ✓ De woning mag fysiek niet opgedeeld worden

Nota samenhuizen (2012)

- ✓ Eigen kinderen kunnen samenhuizen zonder in te schrijven in het bevolkingsregister.
- ✓ MAAR van zodra er andere personen verschillend van het gezin komen bijwonen worden de regels uit de beleidsnota samenhuizen terug van toepassing.
- ✓ Let op: indien geen domicilie: eigenaar zal **belasting op 2de verblijf** moeten betalen (tenzij woonentiteit gelegen is in grootschalige collectieve verblijfsaccomodatie studenten of vergunde kamerwoning)

Nota samenhuizen: uitdagingen

- ✓ Geen **proactief** beleid: controle op basis van **klacht** (vb. overlast)
- ✓ **Juridische** weinig afdwingbaar: geen **Vlaamse wetgeving**
- ✓ **Bewijslast** bij controle op samenhuizen is moeilijk: eigenaars die niet meewerken gaan vrijuit?

Kwaliteitslabel voor koten

Operationeel in 2019

Minimale woonkwaliteits- en veiligheidsvereisten voor koten

Kleurencodes geven aan of een pand in orde is of niet:

- Conformiteitsattest?
- Onderzoek of werken in uitvoering
- Pand is nog niet onderzocht
- Besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid

<https://kot.gent.be/>

Kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoeftenstudie over SHV in Gent

Deel 1

- Het opstellen, afnemen en verwerken van een **enquête**
- Het verdiepen van de **globale visie op studentenhuisvesting** in Gent, met opsplitsing in een aantal deelthema's.

Deel 2

- Het **juridische aspect** uitdiepen betreffende de handhaving op het **verbod van studenten in gezinswoningen**
- Het uitwerken van een voorstel dat **draagvlak** vindt bij de stadsdiensten.



Vragen?

Chantal Smits en Rebecca De Bruycker

Studentenpreventiecoaches

Chantal.Smits@Stad.Gent

Rebecca.DeBruycker@Stad.Gent