



Wijziging ABR – verbod op individuele verkoop van units binnen grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten

Ontwerpwijziging

25 maart 2020

Entiteit

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Departement Stedelijke Ontwikkeling

Contactpersoon

Kim Paduwat

Inhoud

- | | |
|---|---|
| 1. Voor wie is deze nota bedoeld en wat is het statuut ervan? | 2 |
| 2. Opbouw | 2 |
| 3. Voorstel van te wijzigen artikels | 2 |

1. Voor wie is deze nota bedoeld en wat is het statuut ervan?

Dit document is een bijlage bij het collegebesluit betreffende de ontwerpwijziging van de stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, meer specifiek de opname van het verbod op individuele verkoop van units binnen grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

Dit document geeft aan welke wijzigingen er worden voorgesteld in het Algemeen Bouwreglement.

2. Opbouw

Het document is opgebouwd aan de hand van kolommen.

De linkerkolom bevat het voorschrift zoals het is opgenomen in het huidige ABR. Eventuele wijzigingen / schrappingen / aanvullingen hieraan worden met track-changers aangeduid.

De middelste kolom is de motivatie van het voorschrift. Deze motivatie maakt deel uit van de verordening en zal ook in de (digitale) brochure vermeld worden. Dit maakt het voor burgers en vergunningverleners duidelijker waarom iets verordenend werd vastgelegd.

3. Voorstel van te wijzigen artikels

Deel 1 Algemeen

Noot: Deel 1 bevat de definities en het toepassingsgebied. Hieronder worden enkel de definities overgenomen die van belang zijn voor deze specifieke wijziging. De andere definities zijn niet opgenomen in onderstaande opsomming, maar blijven wel behouden.

Artikel 1	Definities
Voorschrift (=verordenend gedeelte)	Motivatie van het voorschrift (= toelichtend gedeelte, niet verordenend)
Voor de toepassing van deel 3 hoofdstuk 2 'Wonen' en hoofdstuk 4 'Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' van deze verordening wordt verstaan onder:	

woning: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.

Worden niet beschouwd als woningen: entiteiten die deel uitmaken van

a) toeristische accommodaties

b) collectieve verblijfsaccommodaties, zoals de tehuizen voor bejaarden, de erpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, de kloosters, de opvangcentra, de gevangenissen, ...

c) grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen, bestaande uit minstens 30 entiteiten die enkel verhuurd worden aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs.

Deze initiatieven zijn – omwille van de schaalgrootte en omwille van de verplichting tot afsluiten van een overeenkomst (zoals voorzien in artikel 39) met een erkende onderwijsinstelling – te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen.

Het feit dat deze vorm van studentenhuisvesting als een gemeenschapsvoorziening te aanzien is, hangt samen met de schaal, het collectieve karakter ervan en de specifieke overeenkomst die moet afgesloten worden met een onderwijsinstelling. Het is immers de bedoeling om zo nauw mogelijk aan te sluiten bij het begrip “verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen” in punt b.

Om die reden wordt een verbod op de verkoop (of overdracht van andere zakelijke rechten) van individuele units expliciet opgenomen in dit bouwreglement. Het is immers wenselijk om de eigendom van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie in één hand te houden (zie verder artikel 39bis).

Deze voorzieningen moeten voldoen aan de bepalingen van deel 3 hoofdstuk 4 én artikel 51 en 52 van dit reglement.

Dit impliceert ook dat het steeds om gemeenschapsvoorzieningen moet blijven gaan die in principe thuishoren in zones voor gemeenschapsvoorzieningen (zoals omschreven in het KB van 28/12/1972 op de gewestplannen, en opgenomen als gebiedscategorie 9.1. in het BVR “typevoorschriften RUP’s” van 11/04/2008), of in woongebieden volgens het gewestplan voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving (artikel 5.1. KB gewestplan), of in vergelijkbare woongebieden in RUP’s.

Dat het om gemeenschapsvoorzieningen gaat, heeft tot gevolg dat voor een functiewijziging naar wonen - die automatisch plaatsvindt van zodra de inrichting niet meer beantwoordt aan de onder uitzondering c) vermelde voorwaarden - een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is, én dat in dat geval voldaan moet worden aan de bepalingen van meergezinswoningen uit hoofdstuk 2.

De schaalgrootte (minimum 30 units) van deze verblijfsaccommodatie en het afsluiten van de overeenkomst met de onderwijsinstelling vormt een belangrijk onderscheid met andere vormen van studentenhuysvesting, die – hoewel ook bestemd voor huisvesting van studenten – volgens dit bouwreglement toch aanzien worden als woonentiteiten en niet als een gemeenschapsvoorziening.

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten zal verplicht een overeenkomst aangaan met een erkende onderwijsinstelling (zie artikel 39), om in de toekomst het behoud van de eigenheid en de goede werking van de grootschalige verblijfsaccommodatie te garanderen. Die eigenheid hangt samen met de eenheid en schaalgrootte van de inrichting, naast de exclusieve bestemming ervan voor de huisvesting van studenten.

(...)

Deel 3 Stedenbouwkundige voorschriften

Hoofdstuk 4 Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen

(...)

Noot: Artikel 39bis is een nieuw artikel.

Artikel 39bis Verbod op het verhandelen van zakelijke rechten op een of meerdere individuele units

Voorschrift (= <i>verordenend gedeelte</i>)	Motivatie van het voorschrift (= <i>toelichtend gedeelte, niet verordenend</i>)
<p><u>De verkoop van een of meerdere individuele units in een grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten is verboden, zelfs indien de verhuur aan studenten gegarandeerd blijft.</u></p> <p><u>Hetzelfde geldt voor de vestiging van een recht van erfpacht, opstalrecht of vruchtgebruik.</u></p>	<p><u>Voor de stad Gent en voor de hogere onderwijsinstellingen is de eenheid in de eigendomsstructuur een essentieel onderdeel van het karakter van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. Dit omwille van volgende redenen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><u>1. De kwaliteit van de verblijfsaccommodatie blijft beter gegarandeerd als de initiatiefnemers van bij het begin de eigendom en de uitbating van studentenhuisvestingsprojecten in eigen hand houden en niet uit beeld verdwijnen van zodra het gebouw gerealiseerd (en verkocht) is.</u><u>2. Het verkopen van (of toekennen van andere zakelijke rechten op) afzonderlijke units (bv. ter financiering van de bouw van het geheel) is nooit de bedoeling geweest van de invoering van het begrip 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' zoals in dit bouwreglement bedoeld als specifieke uitzondering op het begrip 'woning'.</u><u>3. De eigendomsstructuur heeft nog een bijkomende stedenbouwkundige relevantie die betrekking heeft op de volledige levensduur van de inrichting: op lange termijn kan een versnipperde eigendomsstructuur immers aanleiding geven tot een volledige blokkering bij grondige verbouwingen, functiewijzigingen of aanpassingsnoden van het gebouw aan nieuwe of gewijzigde stedenbouwkundige normen of inzichten.</u>

(...)