



Mpiris

Informing policy choices
through innovative social science research

Leidsman

STUDENTENHUISVESTING IN DE GENTSE WOONSTAD

visienota

31/03/2021

Auteurs : Johan Desseyn, Evelien Vanderlinden, Sara Huysmans

Studie-opdracht 'Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad'

De studie-opdracht 'Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad' gebeurde in opdracht van Stad Gent – dienst Wonen en werd uitgevoerd door Mpiris bv in samenwerking met Leidsman bv.

De studie liep van april 2020 tot maart 2021 en behelsde in totaal drie luiken:

- (1) een onderzoek met betrekking tot de initiatie van een register studentenhuisvesting;
- (2) een grootschalige enquête bij de Gentse studenten naar hun woonbehoeften en tot slot
- (3) het verdiepen van een globale visie op studentenhuisvesting.

Parallel voerde Stad Gent in samenwerking met Hogent ook nog een aansluitende studie naar het perspectief en de beleving van bewoners op studenten in de omgeving van grootschalige studentenhuisvesting. Naar deze studie wordt verwezen als luik 4.

Deze nota vormt, samen met een afzonderlijke lijst van actie-ideeën om de visie concreet gestalte te geven, het sluitstuk van luik 3. Met betrekking tot de drie andere luiken zijn afzonderlijke rapporten opgeleverd. Zoals zal blijken gaven de uitkomsten van de drie andere luiken mee input aan de huidige nota. Omgekeerd inspireerde het proces richting visie ook de uitwerking van de andere luiken en in het bijzonder de bevraging van studenten

Inhoud

Inleiding	3
Situatieschets	4
Voorgeschiedenis	6
De beleidsdoelstellingen: een overzicht	7
A. Er is voldoende gereguleerde studentenhuisvesting in Gent	8
B. Studenten en bewoners leven samen in harmonie	10
C. Studenten wonen enkel in daartoe voorziene studentenhuisvesting	11
D. Studentenhuisvesting is veilig en kwalitatief	12
E. Het studentenhuisvestingsbeleid is effectief en efficiënt	13
Bijlage 1: beschrijving van het voorafgaande participatieve proces	14
Bijlage 2: bibliografie	19

Inleiding

Studenten zijn een zegen voor de stad. Gent telt ongeveer 70 000 studenten¹. Ze zorgen voor dynamiek en verjonging. Ze zorgen voor een niet te onderschatten economische bijdrage, ze dwingen ons om kritisch te blijven, vooruit te denken, nieuwe oplossingen te bedenken. Gent zou niet hetzelfde zijn zonder studenten. Elk jaar opnieuw heten we hen meer dan welkom.

Gent is trots op zijn hogeronderwijsinstellingen. Zij staan in voor kennisopbouw en -transfer, voor de vorming van telkens nieuwe generaties.

De Stad Gent wil een aantrekkelijke stad zijn voor alle studenten. Een stad waar studenten zich welkom voelen en zich kunnen ontplooiën. Een stad waar studenten de faciliteiten vinden die hen toelaten het naar hun zin te hebben en die hen ondersteunen in hun groei.

Gent wil die rol opnemen voor alle studenten, voor studenten uit de eigen stad of de rest van Vlaanderen, maar evengoed voor zij die van de andere kant van de wereld komen om gedurende enkele maanden of jaren als internationale student aan een Gentse hogeronderwijsinstelling te studeren. Gent wil een stad zijn voor studenten die willen pendelen en voor zij die tijdens het academiejaar in Gent willen verblijven.

Gent koestert zijn inwoners. Gent is een stad met meer dan 260 000 permanente inwoners² en daarmee de tweede grootste stad van Vlaanderen. Gent is een stad dankzij zijn inwoners. Een stad met geschiedenis en met toekomst. Een stad van families die hier sinds jaar en dag wonen en van nieuwkomers die in Gent een nieuwe thuis vinden.

Via een weloverwogen studentenhuysvestingsbeleid wil de Stad bijdragen tot de realisatie van beide ambities: Gent verder uitbouwen als studentenstad EN Gent verder uitbouwen als woonstad.

In de uitvoering van haar beleid wil Gent eveneens een voorbeeldfunctie vervullen. Gent wil efficiënt zijn in de acties die ze realiseert. De Stad wil daartoe inzetten op het passend betrekken van alle stakeholders. Beleid wordt niet gemaakt in een ivoren toren, maar overlegd en afgetoetst. Een gedragen beleid wordt met vereende krachten uitgevoerd, resoluut en slagkrachtig. In transparantie en in samenwerking met alle partijen die er een rol in kunnen spelen.

¹ In het academiejaar 2018-2019 telden de Gentse hogeronderwijsinstellingen 69 668 unieke, actieve studenten (Arteveldehogeschool, Hogeschool Gent, Katholieke Universiteit Leuven, LUCA School of Arts, Odisee en Universiteit Gent; enkel vestigingen in Gent, Melle, Merelbeke en Zwijnaarde) (bron: Dienst Data en Informatie, Stad Gent). Inkomende uitwisselingsstudenten (de zogenaamde inkomende creditmobiliteit), in 2018-2019 goed voor 1955 studenten, zijn niet opgenomen in deze cijfers. Reguliere internationale studenten (de zogenaamde inkomende diplomamobiliteit) en studenten ingeschreven aan een Gentse hogeronderwijsinstelling maar op uitwisseling in het buitenland (de uitgaande creditmobiliteit – cijfer onbekend) zijn wel begrepen in de genoemde 69668 studenten.

² Op 1 januari 2020 telde Gent 263.927 inwoners (bron: Statbel, Bevolking per gemeente op 1 januari (1992-2020), <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/structuur-van-de-bevolking#figures>, geraadpleegd op 15/03/2020).

Situatieschets

De druk op de woonmarkt in Gent is de laatste jaren sterk gestegen. Hier zijn veel redenen en verklaringen voor. Ook de blijvende toename van studenten jaar na jaar draagt bij tot deze hoge druk. Op 20 jaar tijd kwamen er in Gent maar liefst 34.000 studenten bij, los nog van het aantal uitwisselingsstudenten. Ook al ontbreekt het aan accurate en actuele cijfers over studenten-huisvesting³, is het duidelijk dat een belangrijk deel daarvan 'op kot' zit. Gezien er in dezelfde periode slechts 3800 erkende units studentenhuysvesting bijkwamen, kan men niet anders dan vaststellen dat er een tekort is aan studentenhuysvesting en dat studenten panden en appartementen bewonen die niet bedoeld zijn als studentenhuysvesting.

Kleinschalige studentenhuysvesting

De hoofdmoot van de studenten woont echter in de klassieke koten: de particuliere kleinschalige kamerwoning. Studenten hebben er elk een kamer of studio. Bij kamerwoningen wordt minstens hetzij de keuken, hetzij de badkamer of het toilet gedeeld. De kotbaas sluit met elk van de studenten een apart huurcontract af. Behalve het 'bestand van geregistreerde kamerwoningen in Gent van 1 augustus 1996' met 1.723 panden heeft Stad Gent geen accuraat adressen- of vergunningenregister van kleinschalige studentenhuysvesting of kamerwoningen in Gent. Kamerwoningen voor studenten kunnen er niet meer bijkomen: de gezinswoningen in Gent zijn beschermd. Het is een principiële beleidskeuze van de Stad Gent om het bestand van eengezinswoningen maximaal voor te behouden aan gezinnen. Eengezinswoningen met een woonoppervlakte tot 220m² kunnen niet opgedeeld worden; eengezinswoningen tussen 220 en 250m² kunnen maximaal in 2 worden opgedeeld, waarbij de kleinste entiteit minimum 30m² moet zijn; eengezinswoningen die groter zijn, kunnen wel worden opgedeeld, maar in dat geval dient er een mix te zijn in woningtypes en woninggroottes. De gemiddelde grootte van een woning binnen een meergezinswoning dient 75m² te zijn. Het opdelen van grote eengezinswoningen naar kamerwoningen is dus niet mogelijk. Hospitawonen voor studenten is wel mogelijk: zo kunnen studenten een kamer huren in de woning van een eigenaar-bewoner.

Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten

Een tweede belangrijke huysvestingsvorm voor studenten zijn de zogenaamde grootschalige collectieve verblijfsaccommodaties. Onder die vorm voorzien de hoger onderwijsinstellingen samen een goede 3.000 woonunits voor studenten. De komende jaren zal dit aantal met enkele honderden units stijgen.

Om tegemoet te komen aan de nood aan huysvesting voor studenten, kunnen private ontwikkelaars sinds 2010 ook grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten bouwen. Er is al veel gebouwd en er zitten nieuwe projecten in de pijplijn, maar er is nog veel nodig. In totaal zijn op die manier reeds een 3.000 units bijkomen.

Hogescholen sluiten in bepaalde gevallen overeenkomsten af met private ontwikkelaars om kamers te verhuren aan hun eigen studenten.

Om als Stad garanties te kunnen afdwingen bij private ontwikkelaars voor het beheer en exclusieve verhuring aan studenten is er sinds 2018 een verplichte samenwerkings- en beheersovereenkomst toegevoegd aan het Algemeen Bouwreglement.

Ook het voorzien van studentenappartementen in grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is sinds juni 2018 mogelijk gemaakt: dit zijn studentenappartementen met 2 tot 5 slaapkamers. Zo'n studentenappartement wordt in zijn geheel verhuurd aan een groep van

³ Er bestaat niet zoiets als een register studentenhuysvesting. Omwille van dit gebrek aan gegevens werd in het kader van dezelfde opdracht als deze waarbinnen deze visienota vorm kreeg een luik voorzien waarin onderzocht werd welke opties er zijn om de adressen waarop studenten wonen en het aantal studenten op kot beter in kaart te brengen.

studenten. Hiermee probeert de stad Gent tegemoet te komen aan de vraag van studenten om samen te wonen. Binnen zo'n grootschalige accommodatie blijft een pakket van gewone studentenkamers verplicht (20%), om op die manier een mix te creëren in aanbod.

Studenten in gezinswoningen

Daarnaast begeven studenten zich ook op de particuliere woonmarkt van eengezinswoningen of appartementen. Een deel ervan woont in een eengezinswoning of –appartement dat eigendom is van hun ouders, een ander deel huist samen met vrienden. Dit laatste is in Gent niet toegelaten (collegebesluit 5 juli 2012 – nota samenhuizen). De Stad wil eengezinswoningen en appartementen immers voorbehouden voor gezinnen, want de 'concurrentie' tussen studenten en vaste inwoners in Gent op de woningmarkt maakt de private (huur)markt minder toegankelijk voor mensen met een laag inkomen.

Huisvestingsmodellen voor internationale studenten

De huisvesting van internationale studenten verdient een speciale vermelding. De hogeronderwijsinstellingen trekken actief internationale studenten aan. Deze studenten verblijven enkele maanden (in het geval van uitwisselingsstudenten – de zogenaamde inkomende creditmobiliteit) en soms ook een volledige opleiding in Gent (in het geval van reguliere internationale studenten – de zogenaamde inkomende diplomabiliteit). De diensten studentenvoorzieningen van het hoger onderwijs ondersteunen de studenten in het zoeken van een woonst, maar gepaste huisvesting vinden is voor hen hoe dan ook moeilijker.

Kwaliteit

De voorbije jaren heeft Stad Gent ook extra ingezet op controle van de kwaliteit van studentenhuisvesting. Geïnspireerd op het voorbeeld van Antwerpen (Gate15 (nu STAN) en Kotweb) is Gent gestart met het screenen van koten op eigen initiatief, zonder klacht dus. De stadsdiensten en de brandweer screenen de koten die op Kotatgent worden geadverteerd op de minimale woonkwaliteitsnormen en brandveiligheid en controleren of ze stedenbouwkundig vergund zijn. Met kotbazen waarvan de koten gebreken vertonen, wordt een traject opgestart om hun pand in orde te zetten.

Beheer

Daarnaast heeft Stad Gent ingezet op het waarborgen van eenheid van eigendom en beheer van grootschalige, collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. Met betrekking tot de grootschalige studentenhuisvesting heeft Stad Gent een verbod op stukverkoop ingevoerd. Een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten wordt in Gent vergund als gemeenschapsvoorziening. Dit wil zeggen dat ze niet beschouwd worden als meergezinswoning, en collectief moet blijven. 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 voorwaarden - een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is, én dat in dat geval voldaan moet worden aan de bepalingen van meergezinswoningen. Het verkopen van individuele kamers betekent het wegvallen van de collectiviteit en de gemeenschapsvoorziening, en is daarom impliciet niet mogelijk. De individuele verkoop leidt op termijn tot een versnipperde eigendoms- en beheertoestand. Deze situatie wil de stad vermijden: een versnipperde eigendomsstructuur kan immers afbreuk doen aan kwaliteitsvol beheer door verschillen in visie en motivaties tussen eigenaars en kan aanleiding geven tot een volledige blokkering bij verbouwings- of reconversienoden van het gebouw bij nieuwe stedenbouwkundige normen of inzichten.

Met deze situatie als achtergrond, schreef de Stad Gent begin 2020 een opdracht uit om de visie rond het studentenhuisvestingsbeleid te verdiepen. Voorliggende nota is er het resultaat van.

Voorgeschiedenis

De huidige visietekst is tot stand gekomen in het kader van de studie-opdracht 'Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad' waarin Mpiris en Leidsman gestructureerd, doelgericht en in overleg met de stakeholders de stedelijke visie op het studentenhuisvestingsbeleid verdiept hebben⁴.

Er werd geïnspireerd, geconsulteerd, bevraagd, en gediscussieerd.

Stakeholders kregen de kans om elk aan te geven wat zij verstonden onder 'Gent als studentenstad' en 'Gent als woonstad'. Er werd gepolst naar hoe zij invulling zouden geven aan een efficiënt beleid en welke stappen daarvoor volgens hen nodig zouden zijn.

De stakeholders gingen ook in dialoog. Ze wikten en wogen de voor- en nadelen van verschillende prioriteiten. Ze vergeleken en ze beslisten.

Ze schoven vijf ambities naar voren. Het zijn ambities die, gegeven de actuele situatie, unaniem de voorkeur van het beleid verdienen. Ze zijn specifiek. Ze vertegenwoordigen niet per se de ultieme ambities van alle stakeholders, maar ze dragen er wel elk toe bij dat Gent zowel als studenten- en als woonstad verder groeit. En ze scheppen kansen. Kansen om in de toekomst nog meer doelstellingen van nog meer stakeholders binnen handbereik te brengen.

Aansluitend op deze visienota, en via hetzelfde participatieve proces, werd tevens een lijst van 29 actie-ideeën gegenereerd, om elk van de vooruitgeschoven ambities te vertalen in concreet beleidsinitiatief. Ook deze lijst wordt als deel van deze opdracht opgeleverd, evenals de eerste feedback van stakeholders op deze ideeën.

⁴ Een beschrijving van de participatieve methodologie en een lijst van de stakeholders die betrokken werden in de oefening is opgenomen in Bijlage 1.

De beleidsdoelstellingen: een overzicht

De doelstellingen die de komende jaren als de speerpunten van het Gentse Studentenhuisvestingsbeleid zullen gelden, zijn:

- A. Er is voldoende gereguleerde studentenhuisvesting in Gent
- B. Studenten en bewoners leven samen in harmonie
- C. Studenten wonen enkel in daartoe voorziene studentenhuisvesting
- D. Studentenhuisvesting is veilig en kwalitatief
- E. Het studentenhuisvestingsbeleid is effectief en efficiënt

Deze visie onderscheidt zich niet alleen door de eensgezindheid onder de stakeholders over de prioriteiten, of door de mate waarin de doelstellingen volgen uit een rationele en datagedreven argumentatie, maar ook door de samenhang tussen de speerpunten, waarbij zelfs inzetten op slechts één ervan, de andere prioriteiten ten goede komt en waarbij finaal de toekomst van Gent als studentenstad en als woonstad er wel bij vaart.

Duiding bij elk van de beleidsdoelstellingen en de acties die gepland zijn om ze te realiseren, volgen in de komende hoofdstukken.

A. Er is voldoende gereguleerde studentenhuisvesting in Gent

Gent telt vandaag 69 668 studenten aan haar hogeronderwijsinstellingen⁵. Het aantal studenten steeg de afgelopen twintig jaar met 34 000. In diezelfde periode steeg het aantal gereguleerde en beschikbare units met 3 800. Een grootschalige bevraging bij studenten (zie kadertekst) leerde dat echter zowat 59 procent⁶ van de studenten ‘op kot’ zit. Bijna een kwart van de ‘kotstudenten’ geeft dan ook aan hun toevlucht te zoeken tot ééngezinswoningen of appartementen om er te verblijven – hoewel dit niet is toegelaten. Uit diezelfde bevraging leren we bovendien dat 43 procent van de studenten die nu pendelt eigenlijk liever op kot had gezeten, en dat bij bijna 26 procent van de kotstudenten hun huidige huisvestingssituatie niet overeenstemt met hun voorkeur door redenen die te maken hebben met een gebrek aan aanbod⁷. Hieruit blijkt overduidelijk dat er een onevenwicht is tussen het aanbod en de vraag aan studentenhuisvesting. Een onevenwicht bovendien dat niet snel spontaan zal verdwijnen. Mede gevoed door het financieringsmechanisme⁸ hebben de Gentse hogeronderwijsinstellingen immers de ambitie om verder te groeien en meer studenten aan te trekken.

Grootschalige bevraging bij studenten omtrent studentenhuysvesting en pendelgedrag

Deze visie kwam tot stand in het kader van een ruimere studie-opdracht waarin in een ander luik een grootschalige bevraging naar de woonbehoeften bij Gentse studenten gebeurde. Tussen 26 november en 21 december 2020 namen meer dan 6000 studenten aan Gentse hogeronderwijsinstellingen deel aan de webenquête. De hoge responsratio werd mede bekomen via een samenwerking met de Gentse Studentenraad, die mee de enquête ontwierp en hielp verspreiden. Ook de hogeronderwijsinstellingen en de Stad zelf droegen, via gerichte communicatie en incentives, bij tot het succes van de enquête.

Het zorgen voor een voldoende aanbod aan gereguleerde studentenhuysvesting is in deze context dan ook een gerechtvaardigd streefdoel en bovendien één die geacht wordt het minst de ambitie van Gent als woonstad in de weg te staan, zelfs integendeel. Exclusief voor studenten voorbehouden huysvesting kan zo ontworpen, ingeplant en beheerd worden dat ze zo aantrekkelijk

⁵ In het academiejaar 2018-2019 telden de Gentse hogeronderwijsinstellingen 69 668 studenten (bron: Dienst Data en Informatie, stad Gent). Inkomende uitwisselingsstudenten (de zogenaamde inkomende creditmobiliteit), in 2018-2019 goed voor 1955 studenten, zijn niet opgenomen in deze cijfers. Reguliere internationale studenten (de zogenaamde inkomende diplomabiliteit) en studenten ingeschreven aan een Gentse hogeronderwijsinstelling maar op uitwisseling in het buitenland (de uitgaande creditmobiliteit – cijfer onbekend) zijn wel begrepen in de genoemde 69668 studenten.

⁶ De vermelde 59 procent is het gewogen aandeel kotstudenten waarbij gecorrigeerd werd voor over- en ondervetegenwoordiging van deelgroepen met een andere balans tussen kot- en pendelstudenten (namelijk naargelang onderwijsinstelling en naargelang leeftijd). De niet gecorrigeerde verhouding tussen kotstudenten, pendelstudenten en studenten die thuiswonend zijn in Gent bij ouders, familie of voogd bedroeg respectievelijk 62 procent, 33 procent en 5 procent. (bron: Enquête Studentenhuysvesting en pendelgedrag, 2020)

⁷ Van alle kotstudenten, gaf 26 procent aan niet in de gewenste huysvestingssituatie te zitten omwille van minstens één reden die te maken heeft met aanbodtekort: *Betaalbaarheid: mijn huidige huysvestingssituatie is goedkoper vergeleken met andere opties; Er was geen aanbod meer bij de homes; Er was geen aanbod meer in grootschalige studentenhuysvesting zoals bijvoorbeeld bij Upkot of Xior; Er was geen aanbod meer op de reguliere kotenmarkt.* (bron: Enquête Studentenhuysvesting en pendelgedrag, 2020)

⁸ De werkingsuitkering van het hoger onderwijs in Vlaanderen is belangrijke mate afhankelijk van het aantal (opgenomen studiepunten door) ingeschreven studenten (Bron: Codex Hoger Onderwijs, deel 3; financiering; <https://data-onderwijs.vlaanderen.be/edulex/document.aspx?docid=14650#1276>; geraadpleegd op 3/03/2021)

als mogelijk is voor studenten en zo min mogelijk de verwachtingen van inwoners van 'Gent als woonstad' doorkruist.

Een voldoende aanbod komt verder ook de betaalbaarheid van studentenhuysvesting ten goede. Schaarste leidt tot hogere prijzen, bij voldoende aanbod is er minder opwaartse prijsdruk. De beschikbaarheid van studentenhuysvesting countert ook de concurrentie die er vandaag is tussen studenten en andere groepen bewoners op de woningmarkt. Enerzijds omdat er minder aanleiding voor studenten is om zich op de reguliere woningmarkt te oriënteren, anderzijds omdat de stad, bij aanwezigheid van gereglementeerde studentenhuysvesting, meer kan handhaven op het verbod om als student een eengezinswoning of appartement te bewonen.

Een voldoende aanbod definieert de ambitie bovendien in functie van de vraag. In tegenstelling tot het vooropstellen van een absoluut aantal creëert het meerdere pistes om de verwachting te voldoen: meer studentenhuysvesting voorzien en de vraag doen dalen⁹. Het suggereert ook het belang om geen aanbodoverschot te creëren.

De Stad moet dus zoeken naar een dynamisch evenwicht tussen het aantal studenten dat op kot wil in Gent en het (toekomstige) aantal beschikbare gereglementeerde studentenhuysvestingsunits¹⁰. In de mate van het mogelijke willen we uiteraard rekening houden met de voorkeuren van studenten naar typologie, locatie, prijs, e.a., maar het prioritaire streefdoel is zeer duidelijk een kwantitatief evenwicht creëren.

Geen uitspraken over gewenste typologieën of locaties door gestelde prioriteiten

De keuze om 'voldoende gereglementeerde studentenhuysvesting' als prioriteit naar voren te schuiven, verklaart waarom deze visienota zich verder niet (nadrukkelijk) uitspreekt over gewenste, te realiseren typologieën of over locaties die beter, minder goed of zelfs niet in aanmerking zouden moeten komen voor studentenhuysvesting.

Het is weliswaar uitdrukkelijk de ambitie van de Stad om waar mogelijk rekening te houden met de voorkeuren van de studenten omtrent hun woonst als student (vandaar ook de enquête in luik 2 van deze studie-opdracht), maar aangezien de gestelde beleidsdoelstellingen het typologisch tegemoet komen aan de wensen van de studenten een lagere prioriteit geven dan het realiseren van een kwantitatief evenwicht, wil de Stad zo weinig mogelijk opties a priori uitsluiten. In tegendeel, de via de enquête geïnventariseerde voorkeuren van studenten, kunnen eventueel zelfs de aanleiding vormen om regels te versoepelen zodat typologieën die beter beantwoorden aan de wensen van studenten, maar nu onmogelijk zijn of moeilijk te realiseren gefaciliteerd worden. Dit kan er immers toe bijdragen dat de doelstelling dat studenten enkel wonen in daartoe voorziene studentenhuysvesting gemakkelijker gerealiseerd wordt.

Een vergelijkbare redenering verklaart waarom deze nota evenmin specifieke voorafnames formuleert omtrent de plaatsen of gebieden waar bijkomende studentenhuysvesting gerealiseerd kan worden. De ruimte in Gent is immers hoe dan ook schaars en ook in deze kunnen best alle opties in eerste instantie open gehouden worden. Ook hier sluit dat daarentegen niet uit dat in het verlengde van deze studie verdere ruimtelijke oefeningen opgezet worden naar het bepalen van concrete locaties toe die uitermate geschikt zijn voor studentenhuysvesting.

⁹Voor een daling van de vraag naar studentenhuysvesting in Gent zijn verschillende theoretische scenario's denkbaar: het kan doordat een deel van de vraag door aanbod in de buurgemeenten wordt opgevangen of doordat de vraag naar studentenhuysvesting in zijn globaliteit daalt, bijvoorbeeld door een afname van het aantal studenten, maar evengoed door gemiddeld kortere studieduur per student of door meer pendelende studenten.

¹⁰ Deze ambitie verklaart mede waarom in het kader van deze studie-opdracht ook een luik voorzien werd omtrent de mogelijkheden om een register studentenhuysvesting te initiëren. (zie rapport luik 1).

B. Studenten en bewoners leven samen in harmonie

Studenten bevinden zich in een specifieke levensfase. Ze zijn jong. Ze verkennen en verleggen hun grenzen. Ze komen los van hun ouderlijke nest en tasten de grenzen van hun vrijheid af. Ze experimenteren. Ze ontdekken.

Ze doen dat overdag, 's avonds laat, 's morgens in alle vroegte.

Thuis, onderweg, op kot, op het openbaar domein en op de campus.

Alleen en onder vrienden; in de week en tijdens het weekend.

Bij afwezigheid van enig sturend beleid dreigen de neveneffecten van die ontdekkingstocht soms ten koste te gaan van anderen, in het bijzonder van zij die Gent als thuis hebben. De Stad engageert zich om de samenlevingsproblemen die studenten kunnen veroorzaken door het verschil in levensfase en ritme met vaste bewoners, zo veel mogelijk te beperken. Dit gebeurt vandaag al door in te zetten op:

- Grotendeels preventie (vb. beheersovereenkomst grootschalige studentenhuysvesting, handleiding ruimte voor studenten, workshops alcohol, campagnes nachtlawaai, voorbeeld huishoudelijk reglement voor koteigenaars...)
- Maar ook curatie (vb. bemiddelingsgesprekken, controles toezicht op samenhuizen in eengezinswoningen/appartementen na klacht, crime prevention through environmental design...)
- En tot slot repressie (vb. inzet politie bij nachtlawaai en vandalisme).

Samen leven tussen bewoners en studenten: de ene buurt is de andere niet

Luik 4 van deze opdracht zoomde in op het samenleven tussen bewoners en studenten. Het onderzoek bij buurtbewoners van grootschalige studentenhuysvesting bracht aan het licht dat de perceptie ten aanzien van studenten en samenlevingsproblemen die zich eventueel voordoen, afhankelijk zijn van het studentenvolume in de buurt (van lage concentratie studenten (fase 1) tot hoge concentratie studenten (fase 3)). In buurten met veel studenten zoals de Stropkaai (fase 2), of voornamelijk studenten zoals de Bagattenstraat (fase 3) spreken de buurtbewoners vooral over nachtlawaai, vandalisme en fietsgedrag als de grootste nadelen die de studenten met zich meebrengen. Waar nog maar weinig studenten wonen, zoals in de buurt Zuidkaai (volume fase 1) kwamen ook weinig voorbeelden van specifieke probleemsituaties naar voren.

De Stad wil echter nog verder investeren om het in harmonie samenleven van studenten en bewoners te verwezenlijken. Sommige maatregelen die in dat perspectief genomen kunnen worden, gaan overigens voorbij de scope van het studentenhuysvestingsbeleid. Het visievormingsproces zette de wisselwerking tussen het inperken van de overlast en de realisatie van andere beleidsdoelstellingen in het kader van studentenhuysvestingsbeleid in de verf. Het nodigt de stakeholders uit om in coördinatie met andere diensten en actoren in te zetten op campagnes om verschillende vormen van overlast aan te pakken.

C. Studenten wonen enkel in daartoe voorziene studentenhuisvesting

Uit de grootschalige studentenbevraging blijkt dat ongeveer 23 procent van de studenten die 'op kot' zit eigenlijk verblijft in een eengezinswoning die of een appartement dat niet bestemd is voor studenten. Rekening houdend met het feit dat studenten die voor deze woonvorm kiezen gemiddeld met 1 tot 2 andere studenten samenwonen¹¹, kunnen we vermoeden dat niet minder dan 3771¹² wooneenheden op die manier een oneigenlijke bestemming kregen. 3771 plaatsen dus niet in aanmerking komen voor gezinnen of andere vaste bewoners. Het 'verdringingseffect' dat studenten genereren is echter nog groter. Uit de enquête kunnen we immers afleiden, dat naast de 1723 panden met 'geregistreerde kamerwoningen' (bestand geregistreerde kamerwoningen van 1 augustus 1996), nog 600 tot 1400 panden de facto opgedeeld zijn als kamerwoningen¹³.

De concurrentie tussen gewone kandidaat-huurders en studenten (en hun ouders) verklaart ongetwijfeld ook een deel van de prijsstijgingen die we op Gentse woninghuurmarkt vaststellen. In vergelijking met 2 jaar geleden zijn de gemiddelde huurprijzen voor een rijwoning in Gent met 12,8 procent gestegen. Voor appartementen gaat het over een stijging van 8,7 procent.¹⁴

Deze situatie hypothekeert de evenwichtige uitbouw van Gent als woonstad, waar plaats is voor inwoners uit verschillende inkomensklassen, in verschillende gezinssamenstellingen, van verschillende leeftijden en met verschillende culturele en etnische achtergronden.

Om de gebalanceerde ontwikkeling van Gent als woonstad te vrijwaren zou dan ook ingezet moeten worden op het counteren en terugdringen van het verdringingseffect dat studenten vandaag met zich mee brengen.

¹¹ Bron: Enquête Studentenhuisvesting en pendelgedrag, 2020

¹² Berekening op basis van resultaten 'Enquête Studentenhuisvesting en pendelgedrag', 2020. 23% van de studenten op kot ($0,23 \cdot 69.668 = 41.104$), woont in een ééngezinswoning ($0,23 \cdot 41.104 = 9454$ studenten). Aangezien ze gemiddeld samen met 1,5 andere studenten wonen, nemen ze samen 3771 dergelijke wooneenheden in ($9454 / (1 + 1,507) = 3771$).

¹³ Volgens de studentenbevraging zou ongeveer 49 procent van de kotstudenten op een regulier kot op de private markt wonen. Rekening houdend met de actuele studentencijfers, betekent dit dat de particuliere markt van kleinschalige studentenhuisvesting 18.853 units vertegenwoordigt. Ervan uitgaand dat een kleinschalige studentenhuisvesting per pand zes of respectievelijk acht units telt, resulteert dit in een schatting van 3142, respectievelijk 2356 panden die door kamerwoningen ingenomen zijn. Uitgaande van het 'bestand van geregistreerde kamerwoningen in Gent van 1 augustus 1996' met 1723 panden, impliceert dat minstens 600 ($2356 - 1723$) tot 1400 ($3142 - 1723$) panden studentenhuisvesting voorzien, maar niet geregistreerd staan als kamerwoning.

¹⁴ CIB, Huurbarometer, 2020 p. 7.

(https://www.flexmail.eu/dyn/tpl_attributes/user_documents/user_30565_documents/Persbericht/Persbericht_Huurbarometer_zomer_2020_-_impact_corona_.pdf)

D. Studentenhuisvesting is veilig en kwalitatief

De Stad zet in op de veiligheid en kwaliteit van woonsten op zijn grondgebied. Dit geldt voor de permanente woonsten van haar inwoners, maar evengoed voor tijdelijke verblijfplaatsen van studenten.

Studenten en hun ouders moeten er op kunnen vertrouwen dat het aanbod beantwoordt aan de wettelijke voorschriften uit de Vlaamse Wooncode. Gebreken die bewoners zuur kunnen opbreken, maar die bij een eerste bezoek of evaluatie onder de radar blijven, moeten zo goed als uitgesloten zijn. Mochten die er toch zijn, dient er op zijn minst snel en doeltreffend tegen opgetreden te worden.

Immers, op een krappe markt met veel mobiliteit, moet de Stad ingrijpen om een race to the bottom te vermijden. Dit geldt in het bijzonder met betrekking tot huisvesting voor internationale studenten, die vaak zelf minder eisen stellen en minder goed geïnformeerd zijn. Zoals uit de grootschalige studentenenquête bleek zijn ze ook effectief vaak het slachtoffer van misbruik en fraude. 8 procent van de internationale studenten geeft aan problemen gehad te hebben met scammers. Ongeveer 7 procent werd gediscrimineerd. Gent beschouwt het als haar plicht dergelijke situaties te vermijden en er zonodig kordaat een einde aan te stellen.

E. Het studentenhuysvestingsbeleid is effectief en efficiënt

Een positief en gedragen studentenhuysvestingsbeleid moet zich ook vertalen op het terrein. Er zijn signalen nodig die duidelijk maken dat beleidsmakers, stadsdiensten, hogeronderwijsinstellingen en professionele ontwikkelaars/beheerders met één stem spreken als het op studentenhuysvesting aankomt. Het zal Gent als studentenstad, ook internationaal, positief op de kaart zetten.

Maar nog te vaak is informatie versnipperd aanwezig, en zeggen projectontwikkelaars bij elke aanvraag opnieuw geconfronteerd te worden met een ad hoc behandeling, met tegenstrijdige adviezen per dienst en krijgen ze de indruk dat studenten voor de Stad bijna synoniem zijn voor overlast.

Een effectief en efficiënt studentenhuysvestingsbeleid moet resulteren in duidelijke communicatie naar studenten en stadsbewoners, in heldere, stadsbreed gedragen en vastgelegde regels rond de bouw van nieuwe studentenhuysvesting, in transparante omgevingsvergunningsprocedures voor projectontwikkelaars, in duidelijke regels voor particuliere en professionele beheerders/eigenaars. Het moet tot slot kunnen steunen op betere data.

Bijlage 1: beschrijving van het voorafgaande participatieve proces

Deze visienota is het resultaat van een stapsgewijs traject, waarin aan de hand van input vanuit verschillende invalshoeken, gestaag toegewerkt werd naar een gedragen nota. De nota hoopt op die manier de gemeenschappelijke onderlegger van de Stad en de overige betrokken partijen te worden om doelgericht het studentenhuysvestingsbeleid vorm te geven.

Cruciaal in visievormingsproces was de samenwerking met het kernteam van de opdrachtgever. In het kernteam waren vertegenwoordigd:

Dienst Wonen

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning

Dienst Preventie voor Veiligheid

Dienst Data en Informatie

studentenambtenaar

kabinet Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Internationale Solidariteit Tine Heyse

Het kernteam kwam doorheen het traject zes keer samen en volgde ook tussentijds via ad hoc overleg en mailverkeer de opdracht en het visievormingsproces van dichtbij op. Het zag toe op de correcte uitvoering van de opdracht, maar gold ook als een inspiratiebron en klankbord voor het werk van het onderzoeksteam. Het was in de schoot van het kernteam dat stap voor stap het traject van input naar visietekst besproken en beslist werd.

Een tweede groep waarmee doorheen het traject structureel overleg was, en die van fundamenteel belang was om de prioriteiten die in de huidige nota opgenomen zijn, te bepalen was de begeleidingsgroep. Behalve de leden van het kernteam, omvatte de begeleidingsgroep nog (bijkomende) vertegenwoordigingen vanuit:

Dienst Wonen

Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning

Team Stadsbouwmeester

Jeugddienst – Huis van de Student

Dienst Belastingen

Kabinet Schepen van Onderwijs, Opvoeding, Outreachend Werk en Jeugd Elke Decruynaere

Kabinet Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en Stedenbouw Filip Watteeuw

Stuurgroepleden + werkgroepleden KotatGent (vertegenwoordigers
hogeronderwijsinstellingen: UGent, Arteveldehogeschool, Hogent, Luca School of Arts,
KULeuven en Odisee)

Over de looptijd van de opdracht kwam de begeleidingsgroep drie keer – virtueel – samen. Een eerste keer in september 2020, een tweede keer in januari 2021 en een derde keer in maart 2021. De

bijeenkomst in september 2020 stond in het teken van het opdoen van inspiratie. Een dag lang werden, als kick-off van de visievorming en als blikopener casussen uit andere Vlaamse studentensteden en vanuit Nederland gepresenteerd. In januari 2021 lag de focus op dialoog en prioritering van doelstellingen. Op basis van voorbereidend werk van het onderzoeksteam werden verschillende mogelijke doelstellingen in de context van het studentenhuysvestingsbeleid tegen elkaar afgezet. De deelnemers gingen in kleinere groepjes over in gesprek en scoorden de opties naargelang hun prioriteit. De vergadering focuste op het creëren van gedeeld perspectief en mondde uit in vijf prioriteiten, die ook het raamwerk vormen van de huidige visie. Op de afsluitende vergadering in maart 2021 werd de definitieve formulering van de prioriteiten en de visietekst die ze bundelt aan de groep voorgesteld. Op dezelfde vergadering presenteerde het onderzoeksteam ook een reeks concrete actie-ideeën om de vijf speerpunten te vertalen in concreet beleid.

Hoewel de genoemde bijeenkomsten met de begeleidingsgroep gelden als de mijlpalen in het visievormingsproces, is het voor een vol begrip omtrent de totstandkoming van de nota echter belangrijk elk van onderstaande stappen in beschouwing te nemen.

28/05/2020	Overleg kernteam	Startvergadering, m.b.t. het visievormingsproces wordt het concept van de inspiratiedag op voorstel van het onderzoeksteam besproken en verfijnd. Ook de manier waarop studenten, ouders van studenten, projectontwikkelaars en de stadsdiensten bevroegd zullen worden als insteek voor de visievorming worden overlegd. In het verlengde van deze bespreking wordt nagegaan hoe de hogeronderwijsinstellingen, de buurtbewoners (en de private koteigenaars) intenser in het visievormingsproces betrokken kunnen worden.
Juni – Augustus 2020	Deskresearch	Deskresearch omtrent referentiecasses, uitnodiging sprekers voor Inspiratiedag; verwerking relevante beleidsdocumenten
26/06/2020	Focusgesprek ouders	Online focusgesprek met negen ouders brengt het perspectief van ouders van studenten op studentenhuysvesting in beeld
Juli 2020	Uitbreiding onderzoek met Luik 4: buurtbewoners	Stad Gent beslist om via een belevingsonderzoek in samenwerking met HOGent het perspectief van buurtbewoners in kaart te brengen. Het onderzoeksteam engageert zich om de bevindingen te integreren in haar visievormingsproces.
17/08/2020	Interview met projectontwikkelaar ¹⁵	Peiling naar het perspectief van de projectontwikkelaar op studentenhuysvesting en het studentenhuysvestingsbeleid
19/08/2020	Interview met projectontwikkelaar ¹⁶	Peiling naar het perspectief van de projectontwikkelaar op

¹⁵ Naam bekend bij de opdrachtgever.

¹⁶ Naam bekend bij de opdrachtgever.

		studentenhuisvesting en het studentenhuisvestingsbeleid
20/08/2020	Overleg kernteam	Bespreking (inhoudelijke) aanpak bevraging stadsdiensten en hogeronderwijsinstellingen; finale aftoetsing van programma van de Inspiratiedag; bespreking structuur sneuvelnota die eerste aanzet moet zijn naar visienota toe.
3/09/2020	Inspiratiedag met begeleidingsgroep	Officiële kick-off van de visievorming met de stakeholders. Voorstelling van inspirerende cases als blikopener: Leuven, Kences (NL), Groningen (NL), Antwerpen (STAN), Team Vlaamse Bouwmeester. Behalve de begeleidingsgroep werden ook nog enkele andere medewerkers van Stad Gent uitgenodigd tot de virtuele bijeenkomst
10/09/2020	Interview met Arteveldehogeschool	Gesprek om zicht te krijgen op het perspectief van Arteveldehogeschool en het Gentse hoger onderwijs op studentenhuisvesting en het stedelijke studentenhuisvestingsbeleid
14/09/2020	Interview met Dienst Wonen	Gesprek over het perspectief van de dienst op studentenhuisvesting en het stedelijk studentenhuisvestingsbeleid
15/09/2020	Interview met Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu	Gesprek over het perspectief van de dienst op studentenhuisvesting en het stedelijk studentenhuisvestingsbeleid
16/09/2020	Interview met kabinetten van de Schepenen van Wonen en van Stedenbouw	Gesprek over het perspectief van de betrokken Schepenen op studentenhuisvesting en het stedelijk studentenhuisvestingsbeleid
18/09/2020	Interview met UGent	Gesprek om zicht te krijgen op het perspectief van UGent en het Gentse hoger onderwijs op studentenhuisvesting en het stedelijke studentenhuisvestingsbeleid
22/09/2020	Interview met Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning	Gesprek over het perspectief van de dienst op studentenhuisvesting en het stedelijk studentenhuisvestingsbeleid
1/10/2020	Overleg Gentse Studentenraad	Eerste overleg met Gentse studentenraad (studentenvertegenwoordigers UGent) over het samen organiseren van de enquête omtrent studentenhuisvesting
13/10/2020	Overleg kernteam	Bespreking bijgestuurd voorstel voor structuur sneuvelnota;
15/10/2020	Overleg Studentenvertegenwoordigers	Overleg met studentenvertegenwoordigers andere hogeronderwijsinstellingen over inhoudelijke aspecten en gezamenlijke promotie enquête
19/10/2020	Overleg WG KotatGent	Overleg met werkgroep KotatGent over inhoudelijke aspecten en gezamenlijke promotie enquête

November – december 2020	Opstellen sneuvelnota + longlist actie-ideeën	Op basis van de deskresearch en verzamelde input vanuit verschillende stakeholders-perspectieven via interviews ed. wordt een methodologie ontworpen om samen met de alle stakeholders vanuit een diversiteit aan prioriteiten op een gedragen manier tot een lijst van gedeelde speerpunten te komen. De methodologie suggereert ook hoe op basis van de gedeelde speerpunten en rekening houdend met eventuele praktische bezwaren, haalbare en gedragen actie-ideeën kunnen voortvloeien. Parallel wordt per mogelijke beleidsdoelstelling een inventaris gemaakt van actie-ideeën, met beschrijving van eventuele knelpunten.
10/11/2020	Interview Dienst Preventie voor veiligheid	Gesprek over het perspectief van de dienst en van buurtbewoners op studentenhuisvesting en het stedelijk studentenhuisvestingsbeleid
26/11/2020-20/12/2020	Webenquête Studentenhuisvesting en pendelgedrag	Grootschalige online enquête naar voorkeurs- en actuele huisvestingssituatie en pendelgedrag bij studenten aan Gentse hogeronderwijsinstellingen
30/11/2020	Interview CIB	Gesprek over perspectieven van private koteigenaars en immosector op studentenhuisvesting en het studentenhuisvestingsbeleid
02/12/2020	Interview Verenigde Eigenaars	Gesprek over perspectieven van private koteigenaars op studentenhuisvesting en het studentenhuisvestingsbeleid
04/12/2020	Oplevering luik 4	De finale resultaten van het onderzoek naar het perspectief van buurtbewoners wordt gedeeld met het onderzoeksteam
22/12/2020	Interview met projectontwikkelaar ¹⁷	Peiling naar het perspectief van de projectontwikkelaar op studentenhuisvesting en het studentenhuisvestingsbeleid
07/01/2021	Overleg kernteam	Presentatie sneuvelnota; bespreking verloop visievormingsbijeenkomst met begeleidingsgroep
14/01/2021	Begeleidingsgroep	Thematische zoektocht naar gedeelde visie via gesprekken in verschillende constellaties. De deelnemers evalueren het belang van bewoners versus dat van studenten in het stedelijk beleid en scoren de impact van het nastreven van mogelijke, specifieke doelstellingen van het beleid in relatie tot andere doelstellingen; het geaggregeerde resultaat van de scores resulteert in een

¹⁷ Naam bekend bij de opdrachtgever

		prioritering. De vergadering besluit met bevestigen van de top 5 prioriteiten als speerpunten voor het stedelijk studentenhuysvestingsbeleid.
15/01/2021-3/02/2021	Opstellen draft visienota + actie-ideeën	Op basis van de beslissing van de begeleidingsgroep bundelt het onderzoeksteam de geselecteerde prioriteiten in een ontwerp-visienota als de vijf speerpunten van het studentenhuysvestingsbeleid en verdiept het daarmee de bestaande visie. Het onderzoeksteam definieert in het verlengde en mede op basis van eerder gecapteerde ideeën en praktijken concrete acties die de visie kunnen vertalen in beleid.
4/02/2021	Overleg kernteam	Voorstelling en bespreking ontwerp-visienota en actie-ideeën
18/02/2021	Input Stadsbouwmeester Gent	Inhoudelijke feedback van Stadsbouwmeester op de ontwerp-visienota
Februari- maart 2021	Bijwerken visienota + verfijnen actie-ideeën	Op basis van de geïntegreerde feedback van het kernteam en de Stadsbouwmeester finaliseert het onderzoeksteam de visienota om uiteindelijk voor te leggen aan de begeleidingsgroep. Ook de actie-ideeën worden verder scherp gesteld met het oog op hun presentatie op de begeleidingsgroep.
9/03/2021	Overleg kernteam	Tussentijdse toetsing van de bijsturingen aan de nota en de actie-ideeën; Bespreking verloop begeleidingsgroep
25/03/2021	Begeleidingsgroep	Voorstelling visienota met oog op validering; presentatie actie-ideeën en verzamelen eerste feedback met het oog op verdere dialoog en besluitvorming.

Bijlage 2: bibliografie

- (2018). *Actieplan: signalen uit buurten met een hoge concentratie studenten en of doorgangstraten van en naar Overpoort*. Stad Gent.
- Balthazar, T., schepen van stadsontwikkeling, wonen en openbaar groen. (2014). *Studentenhuisvestingsplan 2014-2018*. Stad Gent.
- (sd). *Beheersovereenkomst voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie in Gent voor studenten opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende hogeronderwijsinstellingen*. Stad Gent.
- (2020). *Belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister*. Stad Gent.
- College van burgemeester en schepenen. (2020). *Stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent: Algemeen Bouwreglement - ontwerp van wijziging i.v.m. verbod op individuele verkoop van units binnen grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten - goedkeuring*. Stad Gent.
- College van burgemeester en schepenen. (2020). *Verbod op individuele verkoop van units binnen grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten - goedkeuring*. Stad Gent.
- Departement Onderwijs, Opvoeding en Jeugd. (2016). *Gent, meer dan studenten alleen, actieplan studentenbeleid*. Stad Gent.
- Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning. (2020). *Algemeen Bouwreglement*. Stad Gent.
- Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Dienst Wonen, Studentenpreventiecoach; Departement Stedelijke ontwikkeling. (2020). *Ruimte voor studenten*. Stad Gent.
- Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning; Departement Stedelijke Ontwikkeling. (2020). *Bijlage bij het collegebesluit - Verbod op stukverkoop bij grootschalige studentenhuisvesting*. Stad Gent.
- Dienst Wonen. (2014). *Beleidsnota samenhuizen*. Stad Gent.
- (2012). *Gent in cijfers, 2012; Gent, stad voor Gentenaars en Studenten*. Stad Gent.
- (2018). *Gent in cijfers, 2018; Omgevingsanalyse*. Stad Gent.
- Heyse, T., Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid. (2021). *Beleidsnota wonen 2020-2025*. Stad Gent.
- Hoofd van Huijsduijnen, L. v. (2019). *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2019*. Delft: Kences; ABF Research.
- <https://gemeente.groningen.nl/beleid-jongerenhuisvesting>. (sd).
- <https://leuven.be/regels-studentenhuisvesting>. (sd).
- <https://www.kences.nl/>. (sd).
- Open VLD - Groen - sp.a - CD&V. (2019). *Ambitie en durf voor gent, bestuursakkoord 2019-2024*. Stad Gent.

(2015). *Politiereglement op de kamerwoningen*. Stad Gent.

Rohmer, M. A. (2010). *bouwjong! Inspiratieboek woningmanifestatie jongerhuisvesting 2010-2014*. Gemeente Groningen.

(2018). *Samenwerkingsovereenkomst inzake de toepassing van de beheersovereenkomsten voor grootschalige collectieve verblijfsaccomodatatie voor studenten opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende hogeronderwijsinstellingen*. Stad Gent.

Smits, C., Studentenpreventiecoach, Dienst Preventie voor Veiligheid; Departement Samenleven, Welzijn en Gezondheid. (2017). *Nota: stijgende onverenigbaarheid tussen Gent als woonstad en Gent als studentenstad*. Stad Gent.

Team Vlaams Bouwmeester. (2019). *Studenten maken de stad*. Brussel: Leo Van Broeck, Vlaams Bouwmeester.

Vanbroeckhoven, S., departementshoofd Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen. (2018). *Inspiratienota: Woonstad Gent*. Stad Gent.

www.brik.be. (sd).

www.stanstan.be. (sd).