

Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad
Botermarkt 1
9000 Gent

Advies gericht aan:
College van Burgemeester en Schepenen
Schepen Tine Heyse

28/10/2021

WORA-ADVIES 2021-17 over de Studie Studentenhuisvesting

Aard van het advies

- Gunstig
- Gunstig onder voorwaarden
- Ongunstig
- Onthouding

Soort advies

- Verplicht
- Spontaan
- Op vraag van ...

Reglement, wet of decreet op basis waarvan advies werd verleend

De Stedelijke Woonraad is een door de Gemeenteraad van 20/10/1997 ingerichte lokale adviesraad. Hij kan advies verlenen op vraag van het stadsbestuur en spontaan advies verlenen op eigen initiatief. Hier verleent de adviesraad een spontaan advies op de resultaten, bevindingen en aanbevelingen die een grootschalige studie over studentenhuisvesting (uitgevoerd in 2020) heeft opgeleverd.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

Op vraag van de Stad Gent heeft studie bureau Mpiris in samenwerking met Leidsman een studie uitgevoerd over studentenhuisvesting in Gent.

De eerste grote studie studentenhuisvesting bestond uit drie deelopdrachten: het nagaan van de mogelijkheden voor de initiatie van een register studentenhuisvesting, het in kaart brengen van de woonbehoeften van de studenten en het verdiepen van een globale visie op studentenhuisvestingsbeleid. Uit dat laatste kwamen vijf ambities die ertoe moeten bijdragen dat Gent zowel als studentenstad als woonstad verder groeit: voldoende gereguleerde studentenhuisvesting, studenten en bewoners leven samen in harmonie, studenten wonen in daartoe voorziene studentenhuisvesting, studentenhuisvesting is veilig en kwalitatief en het studentenhuisvestingsbeleid is effectief en efficiënt.

Advies en motivering van het advies

Voorafgaande bedenkingen:

De visienota erkent de noodzaak aan, en staat positief ten aanzien van, de uitbreiding van studentenhuisvesting in de studenten- en woonstad Gent. Het zoekt faciliterende randvoorwaarden om dit te realiseren en extra draagvlak te creëren.

De visienota noemt voldoende aanbod aan gereguleerde shv "een gerechtvaardigd streefdoel dat de ambitie van Gent als woonstad niet in de weg staat, zelfs integendeel."

In het onderzoek werden projectontwikkelaars bevroegd, maar er werd geen opsplitsing gemaakt tussen ontwikkelaars die na realisatie verdwijnen en ontwikkelaars die eveneens beheerder zijn. Dat is een fundamenteel verschil.

Suggestie prioriteiten:

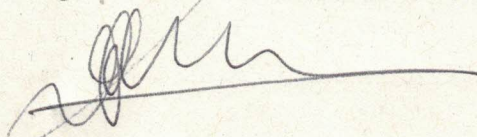
- Efficiëntie van de vergunningsprocedure verhogen
Stadsdiensten hebben elk hun eigen visie en beleidsinterpretaties over bv. ruimtelijke ordening, stadsontwikkeling, studentenhuisvesting, waardoor projectontwikkelaars geconfronteerd worden met tegenstrijdige belangen en doelstellingen. Ook ontbreekt een duidelijke, transparante lange termijnvisie over studentenhuisvesting.
Een multidisciplinair 'Team Studentenhuysvesting' dat omgevingsvergunningen beoordeelt op basis van een dienstoverschrijdende langetermijnvisie op studentenhuysvesting kan dit remediëren. Ook de plannen op (M)LT van de hogere onderwijsinstellingen in Gent worden daarbij best betrokken Als dit gebeurt is de vraag of matchmaking tussen gronden/panden en projectontwikkelaars en een recurrente, thematische oproep aan projectontwikkelaars nodig zijn.
- Studentenhuysvesting als mogelijk onderdeel van programma stadsontwikkelingsprojecten beschouwen, zeker op grote sites, maar dat mag niet ten koste gaan van andere preciaire doelgroepen woonbeleid
- Pleidooi voor meer gevarieerd aanbod dan klein- of grootschalig; 'tussenvormen' moeten bespreekbaar zijn alsook modulair bouwen; quid 'transit' voor tijdelijke verblijfsnood van internationale studenten;
- Hospitawonen niet beperken tot één kamer (zie Leuven)
- Een gelijk speelveld creëren voor alle shv door middel van een verplichte uitbatingsvergunning voor kleinschalige shv en een Vlaamse beheerserkenning voor grootschalige shv op basis van duidelijk beschreven en afdwingbare kwaliteitsnormen.
- Strenge handhaving bij onwettige studentenhuysvesting
Oneigenlijke en onwettige studentenkamers zijn nefast op meerdere vlakken: het interfereert met de ambitie van Gent als woonstad, het brengt prijsstijgingen met zich mee op een al verhitte reguliere huurmarkt, er wordt geen kwaliteit gegarandeerd voor de studenten, zowel op vlak van bouw als onderhoud en beheer, en het is een doorn in het oog van heel wat buurtbewoners.
De strengere handhaving van onwettige studentenhuysvesting is sowieso noodzakelijk maar moet in het bijzonder worden opgevoerd indien een verplichte uitbatingsvergunning voor kleinschalige shv er niet komt.

Hoe kwam dit advies tot stand? Wie werd betrokken bij het advies?

De visienota "Studentenhuysvesting in de Gentse woonstad" werd voorafgaand, en na toelichting op de vorige Woonraad door Mpiris, gestuurd naar de leden van de Woonraad met de vraag daaruit hun prioriteiten en opmerkingen te distileren.

Deze werden besproken in de plenaire Woonraad van 28 oktober 2021.

Hoogachtend



Willy Du Bois
Voorzitter Stedelijke Woonraad