



Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad

Actienota

20 april 2022

Entiteit Departement Stedelijke Ontwikkeling - Dienst Wonen

Contactpersoon Geert Van Lierde – Liesbet van Loo – Anne-Lies Goossens

Inleiding

Op 20 jaar tijd groeide de studentenpopulatie in Gent aan met 34.000 studenten (uitwisselingsstudenten niet inbegrepen), terwijl er slechts 3.800 erkende studentenhuisvestingsunits bijkwamen. Dit structurele tekort drijft de huurprijzen omhoog en heeft ook als gevolg dat kotstudenten in toenemende mate eengezinswoningen en appartementen betrekken, waardoor de druk op de Gentse woonmarkt nog meer toeneemt.

In 2020 schreef de Stad Gent een studieopdracht uit over **'Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad'**.¹ De studie, uitgevoerd door Mpiris-Leidsman, is afgerond in 2021 en beslaat vier luiken:

- Register studentenhuisvesting: onderzoek met betrekking tot de initiatie van een register studentenhuisvesting om jaarlijks te monitoren op welke adressen de studenten in Gent wonen en hoeveel studenten in Gent wonen
- Woonbehoeften: in kaart brengen en analyseren wat de woonbehoeften van studenten zijn
- Het verdiepen van een globale visie op studentenhuisvesting in Gent, met opsplitsing in een aantal deelthema's: aanbodverruiming, ruimtelijk aspect, beheer en handhaving
- Het perspectief van bewoners die in de directe omgeving van een groot studentenpand wonen

Op basis van de studie en een brede stakeholderbevraging, worden de volgende ambities als **speerpunten voor het Gentse studentenhuisvestingsbeleid** naar voor geschoven:

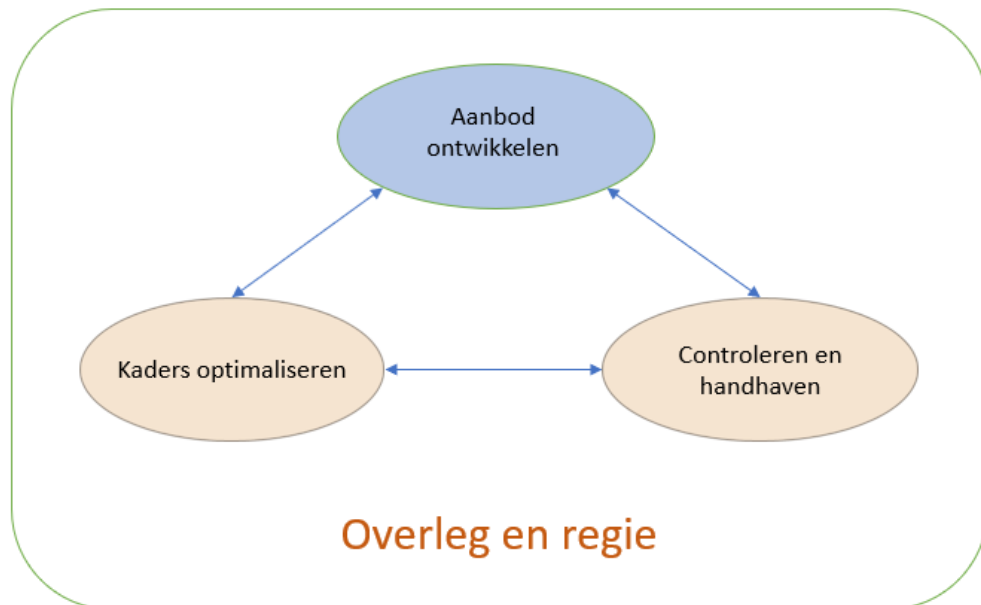
- Er is voldoende gereguleerde studentenhuisvesting in Gent
- Studenten en bewoners leven samen in harmonie
- Studenten wonen enkel in daartoe voorziene studentenhuisvesting
- Studentenhuisvesting is veilig en kwalitatief
- Het studentenhuisvestingsbeleid is effectief en efficiënt

Het studierapport koppelt aan elke ambitie een reeks actie-voorstellen, die vervolgens ambtelijk en politiek verder zijn doorgesproken. **Deze nota bundelt de prioritaire acties in vier domeinen**:

¹ Alle informatie en documenten rond de studie 'Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad' is te vinden op de website van de Stad Gent: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/huren-verhuren/studentenhuisvesting/studentenhuisvesting-de-gentse-woonstad-studie>

- 1.1 Aanbod ontwikkelen
- 1.2 Kaders optimaliseren
- 1.3 Controleren en handhaven
- 1.4 Overleg en regie

Schematisch:



De kernuitdaging is om het **aanbod van kwaliteitsvolle studentenhuysvesting** in Gent de komende jaren sterk op te schalen, op een manier die ook de betaalbaarheid bevordert, druk wegneemt van de reguliere woonmarkt en het harmonieus samenleven ten goede komt. De Stad Gent wil daarom ook de **kaders voor reguliere initiatieven optimaliseren** en niet-conforme studentenhuysvesting via **gerichte controle en handhaving** ontmoedigen en tegengaan.

De resultaten op deze actiefrenten, die meerdere beleidsdomeinen overspannen, zijn onderling afhankelijk. De Stad Gent wil daarom inzetten op een solide samen- en wisselwerking tussen verschillende diensten en stakeholders, waaronder de hogeronderwijsinstellingen (HOI) en projectontwikkelaars. Dit vereist **zowel overleg op maat als coördinerende regie**.

Deze nota vormt de stadsinterne basis voor de verdere ontwikkeling en implementatie van de acties om de doelstellingen van het Gentse studentenhuysvestingsbeleid te realiseren. In het eerste deel worden de verschillende actiedomeinen beschreven. Het tweede deel duidt voor elke actie aan welke diensten het eigenaarschap opnemen of nauw betrokken zijn, en behandelt de rolverdeling en verantwoordelijkheden binnen de stadsorganisatie.

1. Actiedomeinen rond studentenhuysvesting

1.1. Aanbod ontwikkelen

Er is vandaag een **groot tekort aan reguliere studentenhuysvesting** in Gent. De vraag is veel hoger dan het aanbod, waardoor de huurprijzen de hoogte inschieten en de reguliere woonmarkt onder nog grotere druk komt te staan. Uit de studie 'Studentenhuysvesting in de Gentse woonstad' blijkt bovendien dat de huidige huysvesting bij 26% van de kotstudenten niet overeen stemt met hun voorkeur, omwille van het beperkte aanbod.

Ook de **betaalbaarheid van studentenhuysvesting** is zeker een aandachtspunt voor de verdere aanbodontwikkeling. Voormelde studie toont aan dat 43% van pendelende studenten liever op kot in Gent had gezeten, maar dit meestal niet deed omwille van de hoge kost. Ook het KotKompas 2021 beschrijft – naast het grote tekort – de stijgende huurprijzen als voornaamste reden om niet op kot te gaan. Nieuwe projecten zitten vaak in het hogere prijsgamma.²

De huysvesting van internationale studenten vormt voor de HOI een specifieke uitdaging, omdat de opleiding en het verblijf van deze groep vaak op afwijkende momenten start en korter duurt. Dit zorgt niet zelden voor een hopeloze zoektocht naar geschikte huysvesting op een verzadigde markt. Internationale studenten gaan dan op zoek naar alternatieve huysvesting, bvb. in toeristische logies dat hiervoor niet bedoeld is.

Bijkomend studentenhuysvestingsaanbod is absoluut noodzakelijk om het bestaande tekort weg te werken en te anticiperen op het stijgende aantal (kot)studenten en de verdere groei van de HOI. Dit vormt de komende jaren een centraal aandachtspunt voor projecten van private initiatiefnemers en de ruimtelijke ontwikkeling in Gent.

De dienst Wonen en de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning zijn de trekkers van acties om de bijkomende ontwikkeling van het studentenhuysvestingsaanbod binnen het ruimere woonbeleid te stimuleren en ondersteunen. Voor een zo efficiënt mogelijk verloop van procedures, wordt de **dienstoverschrijdende samenwerking** versterkt (transversaal 'team studentenhuysvesting').

Via **matchmaking** kunnen gronden en panden gekoppeld worden aan mogelijke projecten voor studentenhuysvesting. De Stad zal interessante te ontwikkelen locaties zoeken en na een haalbaarheidsonderzoek projectontwikkelaars oproepen om een kandidatuur voor ontwerp en uitvoering in te dienen. Dit kan een stimulans zijn om het potentieel van versnipperde gronden beter te benutten.

Ook met periodieke **thematische oproepen** aan projectwikkelaars zoekt de Stad mogelijkheden om versnipperde gronden te activeren. De thematische keuze bepaalt de mate van verdere begeleiding en projectdefinities. Door thematisch te werken kunnen waar gewenst accenten gelegd worden (typologie, schaal, ligging, locatie,...). Door de oproep kan grond geactiveerd worden die mogelijks niet opgemerkt wordt (optopping). De intensieve begeleiding door het team studentenhuysvesting neemt een deel van de ontwikkelingsrisico's weg.

De nood aan studentenhuysvesting hangt samen met de groei van de HOI in Gent, die in dit verhaal ook een duidelijke verantwoordelijkheid hebben. Met een **studentenhuysvestingsnorm** kunnen criteria vastgesteld worden om de resp. noden en lasten in verhouding te brengen. De Stad en HOI

² Bron: <https://www.diggitstudentlife.eu/nl/kotkompas>

onderzoeken samen hoe dit op elkaar kan afgesteld worden. Aanvragen voor nieuwe locaties of uitbreiding van campussen worden getoetst aan het kader van goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de inpasbaarheid in de buurt. Er wordt nagegaan of terreinen optimaal ingezet zijn voor bijkomende studentenhuisvesting. Dit alles kadert ook binnen het onderzoek van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning rond stedenbouwkundige lasten.

1.2. Kaders optimaliseren

Zowel voor nieuwe als bestaande studentenhuisvesting wil de Stad Gent binnen haar bevoegdheden als lokaal bestuur grondig nagaan of en hoe de bestaande regels rond **veiligheid en kwaliteit, capaciteit en beheer** van studentenhuisvesting geoptimaliseerd kunnen worden. Er wordt ook onderzocht of en hoe studentenhuisvesting meer betaalbaar kan worden voor een ruim publiek.

Met een **aangepast afwegingskader** kunnen de bevoegde diensten meer variabelen, thema's en dimensies in overweging nemen bij nieuwe ontwikkelingen, met aandacht voor de **draagkracht van de buurt**. De huidige handleiding voor ontwikkelaars en beheerders van studentenhuisvesting wordt aangevuld en verfijnd.

Daarnaast bekijkt de Stad of er ruimte is voor een versoepeling aangaande nieuwe **kleine- of midschalige voorzieningen**. Het huidige Algemeen Bouwreglement legt dit sterk aan banden. De vraag rijst of er eventueel toch wat meer variatie op schaalorde mogelijk is, bvb. door typologieën van panden ter herbekijken. De implicaties worden in kaart gebracht om te bepalen of een herziening van huidige verbod al dan niet wenselijk is.

Hospitawonen levert maar een klein aandeel in de studentenhuisvesting op. Vandaag is dit in Gent beperkt tot één kamer in de woning van de eigenaar-bewoner. We onderzoeken of een uitbreiding (van 1 naar 2 kamers) binnen deze formule leidt tot meer aanbod voor studenten én of er hierbij geen (al te grote) negatieve effecten optreden voor het ruimere woonbeleid.

Er is nood aan een meer heldere definitie of omschrijving voor huisvesting die bedoeld en geschikt is voor studenten. **In welke panden kunnen studenten wonen?** De vraag wordt onder meer bekeken in de context van het Algemeen Bouwreglement en het Gentse politiereglement op de kamerwoningen.

In het kader van het studentenhuisvestingsbeleid onderzoekt de Stad Gent verder de mogelijkheid en opportuniteit om een **uitbatingsvergunning** in te voeren, in functie van de veiligheid, de kwaliteit en het goed beheer bij verhuur aan studenten (beperken van overlast).

Ook de mogelijke verplichting van het **conformiteitsattest**, als bewijs dat studentenhuisvesting voldoet aan de veiligheids- en woonkwaliteitsnormen, wordt in overweging genomen.

Binnen de lokale fiscale autonomie vormt de belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister – de zgn. **belasting tweede verblijf** – een belangrijk flankerend instrument voor het Gentse studentenhuisvestingsbeleid. De uitkomst van voormelde onderzoekspistes kan aanleiding geven tot een herziening van het huidige belastingreglement.

Tot slot wil de Stad Gent sterk blijven inzetten op het gebruik van instrumenten die een harmonieus samenleven tussen studenten en andere bewoners bevorderen en ondersteunen. Zo zullen we handvaten aanreiken voor een **goed beheer van studentenhuisvesting**. Voor grootschalige

initiatieven³ zijn er reeds duidelijke regels en afspraken, handleidingen en modellen (ook voor huishoudelijke reglementen). Die kunnen als verdere inspiratie dienen voor uitbaters van meer kleinschalige studentenhuysvesting. Deze instrumenten en andere goede praktijken zullen via o.m. Kotatgent⁴ verder worden ontsloten en ingezet bij de werking van de studentenpreventiecoaches.

1.3. Controleren en handhaven

Mede door het tekort aan reguliere studentenhuysvesting, betrekken kotstudenten in Gent vaak gezinswoningen en appartementen. Hierdoor komen ze in 'concurrentie' met andere kandidaat-huurders en komt de betaalbaarheid van de reeds krappe Gentse huurmarkt nog meer in het gedrang. Daarom is het niet toegestaan dat studenten samen een gezinswoning of appartement huren, tenzij in bepaalde uitzonderingssituaties.⁵

Het is belangrijk dat zowel eigenaars/verhuurders als de studenten en hun ouders zich bewust zijn van het ontwrichtende effect van irreguliere studentenhuysvesting op de evenwichtige uitbouw van Gent als woonstad. Via een **sensibiliseringscampagne** wil de Stad samen met de HOI de nefaste gevolgen nog beter duiden en overtredingen sterker ontraden.

Er wordt verder ingezet op een **gericht controle- en handhavingsbeleid** m.b.t. de bouw-, veiligheids-, kwaliteits- en andere voorschriften (zie ook 1.2 kaders optimaliseren). Dit behelst zowel een proactieve benadering (screening) binnen voormelde kaders als een doelmatig optreden bij klachten en vastgestelde inbreuken.

De combinatie van sensibilisering, preventie en controle/handhaving, vanuit de Gentse visie op studentenhuysvesting en het ruimere woonbeleid, vergt opnieuw een goede wisselwerking tussen verschillende betrokken diensten, waaronder de dienst Wonen, de dienst Preventie voor Veiligheid (studentenpreventiecoaches) en de dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu.

1.4. Overleg en regie

Een gedegen afstemming en samenwerking tussen de verschillende betrokken spelers werkt versterkend over de actiedomeinen heen. De uitvoering zit bij verschillende diensten, met de dienst Wonen in een overkoepelende regisserende rol. Dit betekent dat de Dienst Wonen het overzicht houdt op de globale actienota, rapporteert over de voortgang en resultaten en de nodige samenwerkingen tot stand brengt.

Binnen de stadsorganisatie wordt een functioneel **team studentenhuysvesting** samengesteld, met medewerkers van verschillende bevoegde diensten.

Daarnaast zijn er ook diverse **overlegstructuren met externen**: er is het strategisch overleg Stad en HOI, overleg tussen stadsdiensten en studentenvoorzieningen van HOI, werk- en stuurgroep Kotatgent, overleg met projectontwikkelaars, ...

³ <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/bouwvoorschriften-studentenhuysvesting>

⁴ <https://stad.gent/nl/student-gent/kotatgent>

⁵ <https://stad.gent/nl/student-gent/kotatgent/samenwonen-onder-studenten>

Ook **adviesorganen** zoals studentenoverleg StuGent, de Woonraad, de Jeugdraad, de GECORO zijn belangrijke partners en worden betrokken in de verdere beleidsontwikkeling.

Studentenhuisvesting heeft een bijzondere impact op de directe omgeving. Bij de ontwikkeling van nieuwe grootschalige huisvesting moeten **buurtbewoners** een stem hebben.

Op deze manier wil de stad samen met haar partners:

- een vinger aan de pols houden en zicht krijgen op de noden van studenten, HOI, de buurt en de ruimere samenleving,
- de ambities van de HOI leren kennen en toekomstige ontwikkelingen tijdig inschatten en richting geven,
- concrete projecten zo goed mogelijk vorm geven, intensief begeleiden en een vlotte behandeling ervan behartigen,
- acties op elkaar afstemmen en de gemeenschappelijke doelstellingen waarmaken,
- de nodige cijfers en informatie verzamelen en uitwisselen met elkaar, een brede kennis van het studentenlandschap en de noden voor huisvesting opbouwen en ontsluiten, inzichten delen.

2. Overzicht acties en rollen

Onderin **zijn de prioritaire acties opgenomen volgens de indeling in de vier domeinen:**

1. Aanbod ontwikkelen
2. Kaders optimaliseren
3. Controleren en handhaven
4. Overleg en regie

In deze tabellen zijn bij de acties de eigenaar en de betrokken diensten vermeld. De huidige status is vermeld en in een laatste kolom is de prioriteit opgenomen.

De **eigenaar** van de actie is verantwoordelijk voor opvolging en realisatie. Dit houdt de concrete invulling bij de actie in: een gecoördineerde aanpak met structuur, planning, timing cfr. de ambities op korte en langere termijn. De eigenaar van de actie is tevens verantwoordelijk voor de afstemming met de eigen leidinggevenden, departementshoofd en bevoegde schepen. De eigenaar zorgt ook voor besluitvorming en de nodige rapportering.

Betrokkenen zijn de diensten die zich bij de actie engageren tot actieve medewerking en ondersteuning. Dit komt telkens voort uit hun expertiserol in ontwikkeling, advies en besluitvorming. De betrokkenen werken samen binnen het voorziene tijds kader dat de eigenaar van de actie voor ogen heeft. De betrokkene is verantwoordelijk voor de informatiedoorstroming naar bevoegde directie, departementshoofd en schepen. Hiervoor wordt een concreet aanspreekpunt (SPOC) aangeduid.

De Dienst Wonen houdt vanuit de **overkoepelende regisserende rol** het overzicht op de voortgang en realisatie van de acties.

Legende bij de gebruikte afkortingen:

Dienst Wonen	team Betaalbare en diverse woningen	team BDW
	team Kwalitatieve woningen	team KW
	team Kennis en Communicatie	team K&C
Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning	team Begeleiden en Beoordelen	team B&B
	team Ruimtelijk Ontwerp en Beleid	team ROB
	team Informeren en Administratie	TIA
	team Gis Data en Ondersteuning	team GIDO
Dienst Preventie voor Veiligheid: DPV		DPV

1. Aanbod ontwikkelen

Actie	Eigenaar	Betrokken diensten	Status	Prioriteit
Tweetrapse matchmaking die gronden en panden die in aanmerking komen voor ontwikkeling (zonder projectontwikkelaar) koppelen aan projectontwikkelaars	Dienst Wonen – team BDW	DPV– studentenpreventiecoach DSRP– team ROB en team B&B Team Stadsbouwmeester Dienst Beleidsparticipatie Dienst Milieu en Klimaat	Opstart 2022	1
(Twee)jaarlijkse thematische oproep aan projectontwikkelaars om SHV-projecten in te dienen. Een beperkt aantal geselecteerde dossiers wordt door ‘team studentenhuysvesting’ intensief verder begeleid.	Dienst Wonen – team BDW	DPV– studentenpreventiecoach DSRP – team ROB Team Stadsbouwmeester Dienst Beleidsparticipatie Dienst Milieu en Klimaat	Opstart 2022	1
Invoeren studentenhuysvestingsnorm	DSRP – team ROB	DPV – studentenpreventiecoach Dienst Wonen – team BDW	In vooronderzoek	2

2. Kaders optimaliseren

Actie	Eigenaar	Betrokken diensten	Status	Prioriteit
Uitbatingvergunning voor studentenhuisvesting	Dienst Wonen – team KW	Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu Dienst Belastingen DSRP – team ROB, team B&B en team TIA	In vooronderzoek	1
Handleiding goed beheer uitbreiden naar kleinschalige studentenhuisvesting	DPV – studentenpreventie-coach	Dienst Wonen – team KW	Opstart 2022	1
Handleiding huishoudelijke reglementen	DPV – studentenpreventie-coach	Dienst Wonen – team KW	Opstart 2022	1
Uitbreiden van het huidige afwegingskader om de draagkracht van buurten beter in overweging te kunnen brengen bij het beoordelen van nieuwe omgevingsvergunningaanvragen voor (grootschalige) studentenhuisvesting	DSRP – team ROB	DPV – studentenpreventiecoach Dienst Wonen – team BDW Team Stadsbouwmeester Dienst Beleidsparticipatie Dienst Milieu en Klimaat	Opstart 2022	1

Communicatie van het afwegingskader dat gehanteerd wordt bij het beoordelen van nieuwe omgevingsaanvragen voor (grootschalige) studentenhuisvesting	DSRP – team B&B en team TIA		Na realisatie	2
Verplicht conformiteitsattest	Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu	Dienst Wonen – team KW Dienst Belastingen	Verbonden aan vooronderzoek uitbatingsvergunning	2
Voorwaarden voor ontheffing aan de ‘belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister’ voor panden met studentenhuisvesting aanscherpen	Dienst Belastingen	Dienst Wonen – team KW	In relatie tot andere kaders	2
Mogelijkheid onderzoeken om twee kamers in hospitawoning aan te bieden	Dienst Wonen – team KW	Dienst Belastingen Dienst Wonen – team BDW	Vooronderzoek 2022	2
Opties evalueren om kleine- en midschalige studentenhuisvesting toe te laten	Dienst Wonen – team KW	DPV – studentenpreventiecoach Dienst Belastingen	Vooronderzoek 2023	2

3. Controleren en handhaven

Actie	Eigenaar	Betrokken diensten	Status	Prioriteit
Sensibilisering van eigenaars, studenten en hun ouders over nefaste effecten van oneigenlijk gebruik van appartementen en een eengezinswoning als studentenhuisvesting	Dienst Wonen – team KW	DPV – studentenpreventiecoach Jeugddienst Dienst Belastingen	Opstart 2022	2
Handhaving bij onwettige studentenhuisvesting	Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu	DPV – studentenpreventiecoach Dienst Wonen – team KW DSRP – team B&B en team TIA	In uitvoering	2
Meer controles op studentenhuisvesting door Woontoezicht	Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu	DPV – studentenpreventiecoach Dienst Wonen – team KW	In uitvoering	2

4. Overleg en regie

Actie	Eigenaar	Betrokken diensten	Status	Prioriteit
Optimaliseren van bestaande overlegstructuren om de regierol op te nemen. Partners gericht en actief betrekken om te informeren, adviseren of gezamenlijke beslissingen te nemen.	Dienst Wonen – team BDW	DPV – studentenpreventiecoach DSRP	2022	1
Inzetten op een betere monitoring en mapping van (effectieve) studentenhuisvesting en studentenhuisvestingsbehoeften	Dienst Wonen – team K&C	DSRP – team GIDO en team ROB Dienst Data en Informatie	2022	1
Resultaten studentenbevraging nadrukkelijk kenbaar maken bij projectontwikkelaars en zoeken naar huisvestingsoplossingen die verzoenbaar zijn met voorkeur studenten en belangen projectontwikkelaars	Dienst Wonen – team BDW	DSRP – team B&B en team TIA	2022	1
De communicatie, beheer en handhaving van nieuwe grootschalige studentenhuisvesting afstemmen op de directe omgeving	DPV - studentenpreventiecoach	Dienst Wonen – team BDW en team KW DSRP – team B&B en team TIA Dienst Beleidsparticipatie	Reguliere werking in kader van aanvraag omgevingsvergunning	1