

Aanbevelingen voor studentenhuisvesting

1. Voor de Stad Gent

1.1 Generieke aanbevelingen

Verkort de doorlooptijd van projecten				
Gericht aan	Stad Gent			
Thema	Regelgeving en administratieve vereenvoudiging			
Omschrijving	De soms lange doorlooptijd van projecten (en dan gaat het niet over het formele vergunningsproces, waar verplichte deadlines op staan) zorgt ervoor dat het heel lang duurt om projecten ook effectief gerealiseerd te krijgen. Studentenhuisvesting kan, door het specifieke karakter, de relatief beperkte groep van aanvragers en de hoge nood, een perfect proefproject vormen om via een helder en eenduidig afsprakenkader projecten sneller te realiseren, door de doorlooptijd tussen concept en effectieve vergunningsfase in te korten.			

De Stad is regisseur en facilitator inzake studentenhuysvesting				
Gericht aan	Stad Gent			
Thema	Regelgeving en administratieve vereenvoudiging			
Omschrijving	De Stad heeft zelf geen rol in de realisatie van studentenhuysvesting, maar is louter regisseur en facilitator.			

1.2 Prioriteit 1

Realiseer een Student Village				
Prioriteit	1			
Gericht aan	Stad Gent	HOI		Ontwikkelaars
Thema	Uitbreiden en diversifiëren van het aanbod			
Omschrijving	Het concept van student village is letterlijk een studentendorp, aan de rand van de stad (bijvoorbeeld op The Loop). Net zoals in een echt dorp zijn ook hier de nodige voorzieningen aanwezig, zoals een studentenrestaurant, horeca, winkels, ontspanningsmogelijkheden, culturele voorzieningen, ... Ook de aanwezigheid en de kwaliteit van de publieke ruimte (park, buitensport voorzieningen, ontmoetingsplaatsen, ...) is belangrijk. Bovendien zijn er vlotte en veilige verbindingen met de fiets en het openbaar vervoer naar de campussen van de onderwijsinstellingen. Het is niet de bedoeling dat de Stad Gent dit zelf ontwikkelt, maar wel een belangrijke rol speelt in het faciliteren van het student village. De Stad legt vanzelfsprekend de stedenbouwkundige randvoorwaarden op, waaronder een voldoende aandeel betaalbare kamers (basiskamers, kamers voor beursstudenten), en er is samenwerking met de HOI.			

	Het initiëren en coördineren van een dergelijk project is de verantwoordelijkheid van de Stad Gent		
--	--	--	--

Breid de toepassing van beheersovereenkomst voor klein- en midschalige projecten			
Prioriteit	1		
Gericht aan	Stad Gent		
Thema	Leefbaarheid		
Omschrijving	<p>Momenteel is het verplicht om bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige projecten van studentenhuisvesting een beheersovereenkomst aan te gaan met een HOI.</p> <p>Door dit uit te breiden naar klein- en midschalige initiatieven, kan eventuele overlast voor de buurt worden beperkt, kunnen kwaliteitsnormen worden gehanteerd en is er een direct aanspreekpunt vanuit de beheerder voor de buurtbewoners, naast de studentenpreventiecoach.</p> <p>Het zal wel noodzakelijk zijn om aangepaste overeenkomsten uit te werken volgens de schaalgrootte, waarbij de eisen steviger worden naarmate de schaal toeneemt.</p> <p>Voor kleinschalige initiatieven kan het bijvoorbeeld gaan om een erkenning, eerder dan een overeenkomst.</p>		

Pas de 30/50-regel in het ABR aan			
Prioriteit	1		
Gericht aan	Stad Gent		
Thema	Uitbreiden en diversifiëren van het aanbod		
Omschrijving	<p>Artikel 37 van het ABR voorziet momenteel een minimumdrempel van 30 units bij renovatie en 50 units voor nieuwbouw.</p> <p>Door deze regelingen te versoepelen, of minstens een afwijking toe te staan, is het mogelijk om ook in kleinschaligere projecten een kwaliteitsverbetering of een (kleine) verruiming van het aanbod te bekomen, waarbij vele kleintjes een groot maken.</p> <p>Een voorwaarde hierbij moet wel zijn dat de algehele kwaliteit van accommodatie moet verbeteren, en dat er aandacht is voor de leefbaarheid (zie ook beheerserkenning / beheersovereenkomst).</p>		

Verhoog het percentage basiskamers in (grootschalige) projecten			
Prioriteit	1		
Gericht aan	Stad Gent		
Thema	Betaalbaarheid		
Omschrijving	<p>Artikel 40 van het ABR legt momenteel 20% basiskamers op bij grootschalige projecten.</p> <p>Door dit percentage stapsgewijs, in functie van het aantal units, te verhogen, kan het aandeel basiskamers worden uitgebreid.</p> <p>Hierbij moet wel in het oog gehouden worden dat de prijs van de basiskamers wel degelijk lager is dan die van meer uitgeruste kamers.</p>		

Geef meer aandacht aan studenten met een beperking			
Prioriteit	1		
Gericht aan	Stad Gent	HOI	
Thema	Regelgeving en administratieve vereenvoudiging		
Omschrijving	In elk nieuw (grootschalig) project moet een deel van de kamers zijn voorzien voor studenten met een beperking (doorgangen, draaicirkels, hoogte van keukenblad, toegankelijke douches, ...).		

Ontwikkel een ruimtelijke visie rond studentenhuisvesting			
Prioriteit	1		
Gericht aan	Stad Gent		
Thema	Leefbaarheid		
Omschrijving	<p>Door het uitwerken van een duidelijke ruimtelijke visie op studentenhuisvesting, kan worden aangegeven waar verdere ontwikkelingen gewenst zijn en waar niet.</p> <p>Concreet betekent dit dat voor bepaalde wijken geen bijkomende studentenkamers worden toegelaten, tenzij het bijvoorbeeld de omvorming betreft van bestaande studentenwoningen naar een grootschalig project met beheersovereenkomst.</p> <p>Een dergelijke visie laat toe enerzijds opgedeelde woningen te 'ontkoten', en anderzijds meer studentenhuisvesting in beheerssystemen te brengen.</p> <p>Deze visieontwikkeling moet de druk op bepaalde buurten verlichten en de woonkwaliteit vergroten, door studentenhuisvesting te spreiden in de Stad. Een kot moet niet noodzakelijk naast de campus liggen.</p>		

1.3 Prioriteit 2

Versoepel de regelgeving rond Hospitawonen, zodat dit ook kan voor 2 (of meer) kamers			
Prioriteit	2		
Gericht aan	Stad Gent		Vlaanderen
Thema	Uitbreiden en diversifiëren van het aanbod		
Omschrijving	<p>Momenteel kan in de regeling voor Hospitawonen 1 studentenkamer worden aangeboden.</p> <p>Door dit op korte termijn te versoepelen naar 2 kamers, is het mogelijk op heel korte termijn het aanbod uit te breiden.</p> <p>Vaak gaat dit immers om alleenstaanden in grote woningen, waar nog ruimte is voor een bijkomende student.</p> <p>Hiervoor is mogelijk ook een aanpassing van de Vlaamse regelgeving nodig, zodat dit kan gebeuren via een melding in het omgevingsloket (cf. zorgwoningen).</p>		

Datamonitoring en mapping			
Prioriteit	2		
Gericht aan	Stad Gent	HOI	

Thema	Visieontwikkeling
Omschrijving	<p>Om op een onderbouwde manier een visie te ontwikkelen, is het noodzakelijk om de nodige informatie te verzamelen en te bundelen. Het gaat dan voornamelijk om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geodata rond locatie campussen • Geodata rond vergunde studentenhuysvesting (locatie, omvang, ...) • Statistische informatie per wijk (dichtheid, ...) • ...

Breng de minimumnormen van het ABR in lijn met de Vlaamse Codex			
Prioriteit	2		
Gericht aan	Stad Gent		
Thema	Regelgeving en administratieve vereenvoudiging		
Omschrijving	In sommige gevallen is het ABR strenger dan de Vlaamse regelgeving. Dit aanpassen maakt de regelgeving transparanter en uniformer.		

1.4 Prioriteit 3

Versterk de controle op illegaal opgedeelde woningen			
Prioriteit	3		
Gericht aan	Stad Gent		
Thema	Leefbaarheid		
Omschrijving	<p>Een versterkte controle op illegaal / onvergund opgedeelde woningen kan versterkend werken voor de leefbaarheid. Vanzelfsprekend is dit gekoppeld aan het voorzien van alternatieven in de vorm van georganiseerde studentenhuysvesting.</p> <p>‘Ontkoten’ van gezinswoningen kan bijdragen tot een grotere leefbaarheid in wijken, en voor een grotere acceptatie van het beleid.</p> <p>Het is aangewezen dat Vlaanderen een globaal kader rond woningdelen zou ontwikkelen.</p>		

2. Voor andere actoren

Zorg voor een betere financiering van de HOI specifiek voor (bijna-)beursstudenten			
Prioriteit			
Gericht aan			Vlaanderen
Thema	Betaalbaarheid		
Omschrijving	<p>Ook de volgende Vlaamse Regering moet zorgen voor een structurele financiering van de HOI, waardoor deze kunnen instaan voor een tegemoetkoming voor (bijna)beursstudenten, voor kamers die zij zelf of private partners beheren.</p> <p>Wanneer er voldoende financiering is, kunnen de afspraken voor prijszetting voor deze specifieke doelgroep worden opgenomen in de beheersovereenkomst / beheerserkenning.</p>		

Ga in overleg met de buurgemeenten over een verdeling van de lasten			
Prioriteit			
Gericht aan	Stad Gent	HOI	
Thema	Uitbreiden en diversifiëren van het aanbod		
Omschrijving	<p>Het is duidelijk dat ook de buurgemeenten een deel van de verantwoordelijkheid voor studentenhuysvesting moeten opnemen, al was het maar omdat een aanzienlijk deel van de kotstudenten feitelijk tot hun inwoners behoren.</p>		

Organiseer een structureel driehoeksoverleg tussen de Stad, de HOI en de sector van de ontwikkelaars			
Prioriteit			
Gericht aan	Stad Gent	HOI	Ontwikkelaars
Thema	Visievorming		
Omschrijving	<p>Een structureel driehoeksoverleg tussen de actoren kan een beter zicht bieden op bestaande obstakels, proefprojecten mogelijk maken en een gestandaardiseerde werkwijze opleveren.</p> <p>We moeten er hierbij wel over waken dat dit overleg op sectorniveau verloopt, en op strategische lijnen, en geen 'dienstbetoon' wordt voor individuele vergunningsdossiers.</p>		