Studie studentenhuisvesting in de Gentse woonstad

De druk op de woonmarkt 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. het is duidelijk dat een belangrijk deel van de studenten 'op kot' zit. Gezien er in dezelfde periode slechts 3800 erkende units studentenhuisvesting bijkwamen, kan men niet anders dan vaststellen dat er een tekort is aan studentenhuisvesting en dat studenten panden en appartementen bewonen die niet bedoeld zijn als studentenhuisvesting.

De Stad Gent schreef een studieopdracht uit over 'Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad' om volgende zaken onder de loep te nemen:

* Register studentenhuisvesting: onderzoek met betrekking tot initiatie van een register studentenhuisvesting, met als doel om jaarlijks systematisch te kunnen monitoren op welke adressen de studenten in Gent wonen en hoeveel studenten in Gent wonen.
* Woonbehoeften van studenten: in kaart brengen en analyseren wat de woonbehoeften van studenten zijn.
* Het verder verdiepen van een globale visie op studentenhuisvesting in Gent, met opsplitsing in een aantal deelthema's: aanbodverruiming, ruimtelijk aspect, beheer en handhaving.

Na gunning van de studieopdracht werd in samenspraak met de inschrijver nog een vierde luik toegevoegd. Luik 4 behandelt het perspectief van bewoners die ervaring hebben met het wonen dichtbij een groot studentenpand. Hun kijk vanuit het oogpunt samenleven geeft aanvullend inzicht, betekenis en richting aan een evenwichtig beleid tussen Gent als woonstad en Gent als studentenstad.

**Praktische info**

De studieopdracht werd uitgevoerd door het studiebureau Mpiris, met Leidsman in onderaanneming.

Het vierde luik betreffende het perspectief van bewoners werd uitgevoerd door Stad Gent in samenwerking met HOGENT. Meer bepaald door de stadsdiensten Preventie voor Veiligheid, Data en Informatie, en het onderzoekscentrum [eCO-CITY](https://www.hogent.be/onderzoekscentra/ecocity/) van HOGENT. Mpiris-Leidsman verwerkte de resultaten in hun eindrapport.

**Voor wie?**

De resultaten van deze studie dienen als onderlegger om het studentenhuisvestingsbeleid van de Stad Gent de komende jaren verder vorm te geven. Het college heeft akte genomen van de opgeleverde einddocumenten.

**Loopduur**

De studieopdracht ging van start in mei 2020 en werd opgeleverd in mei 2021.

**Verloop studietraject**

De opgeleverde einddocumenten vormen het resultaat van een stapsgewijs traject, waarin aan de hand input vanuit verschillende invalshoeken gestaag werd toegewerkt naar een gedragen eindresultaat. De studieopdracht werd van nabij opgevolgd door een kernteam bestaande uit leden van de dienst Wonen, dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, dienst Preventie voor veiligheid (studentenpreventiecoach), dienst Data en Informatie, de Jeugddienst (studentenambtenaar) en het kabinet van schepen Tine Heyse.

Een tweede groep waarmee doorheen het traject structureel overleg was en die van fundamenteel belang was om de prioriteiten te bepalen, was de begeleidingsgroep. Die bestond uit mensen van de dienst Toezicht Wonen, dienst Bouwen en Milieu, dienst Belastingen, Team Stadsbouwmeester, kabinet schepen Elke Decruynaere, kabinet schepen Watteeuw, stuurgroepleden en werkgroepleden Kotatgent (vertegenwoordigers hoger onderwijsinstellingen UGent, Arteveldehogeschool, HoGent, Luca School of Arts, Odisee, KU Leuven) en het kernteam.

Het studiebureau deed aan deskresearch, focusgesprekken en dieptegesprekken met projectontwikkelaars, kabinetten van schepenen Heyse, Watteeuw, Decruynaere, ouders van studenten, hoger onderwijsinstellingen, stadsdiensten, studentenraden, studentenvertegenwoordigers, de werkgroep Kotatgent, CIB (Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen), Verenigde Eigenaars. Via het vierde luik werd het perspectief van bewoners in kaart gebracht door middel van 30 diepte-interviews.

**Inhoud studie-opdracht**

**Register studentenhuisvesting**

Een onderzoek met betrekking tot initiatie van een register studentenhuisvesting, met als doel om jaarlijks systematisch te kunnen monitoren op welke adressen de studenten in Gent wonen en hoeveel studenten in Gent wonen. De Stad ondernam in het verleden reeds initiatief om te weten hoeveel studenten in Gent op kot zitten en op welke adressen ze op kot zitten. Men kwam niet tot een sluitend resultaat. Gedurende de studieopdracht onderzocht het studiebureau Mpiris-Leidsman deze onderzoeksvraag uitgebreid: hoe kunnen we weten hoeveel studenten op kot zitten en waar ze op kot zitten.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd:

1) Een nieuw register opzetten op Vlaams niveau, maar hier zijn heel wat (juridische) hindernissen aan verbonden en hangt af van een incentive voor de studenten bij het (vrijwillig) invullen en ook een handhavingsbeleid bij het nalaten van registreren.

2) De hoger onderwijsinstellingen bevragen aan hun studenten of ze op kot zitten en op welk adres. Hier moet de toets van de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) doorstaan worden, en is uiteraard cruciaal de bereidwilligheid van de hoger onderwijsinstellingen en van de studenten om mee te werken aan een dergelijke bevraging.

3) De verantwoordelijkheid kan ook bij de verhuurder gelegd worden om een registratie/vergunning in te voeren bij verhuring aan studenten. Tevens kan hier de brandveiligheid en basis woonkwaliteitsvereisten mee in opgenomen worden

**Woonbehoeften van studenten**

Het in kaart brengen en analyseren wat de woonbehoeften van studenten zijn.

Hiervoor ontwikkelde Mpiris-Leidsman samen met de Gentse Studentenraad een webenquête. De enquête liep in november en december 2020. De enquête werd verspreid via Stad Gent, studentenraden en de hoger onderwijsinstellingen. De enquête telde 6715 respondenten.

Een kleine greep uit de resultaten:

* Uit de enquête blijkt dat 59% van de studenten op kot zit in Gent. 36% pendelt en 6% woont in Gent bij de ouders. Bijna een kwart van de kotstudenten verblijft in een appartement of gezinswoning. Dit zou ongeveer 3700 wooneenheden betreffen.
* Bijna 43% van de pendelstudenten zou eigenlijk liever op kot hebben gezeten. De voornaamste reden waarom men niet op kot gaat, is de prijs.
* Bij meer dan 80% van de bevraagde kotstudenten betalen de ouders het kot. 1 op 10 kotstudenten betaalt mee voor zijn kot. Meer dan helft van de kotstudenten ervaart moeilijkheden met betalen sinds corona.
* Een regulier kot op de private markt kost gemiddeld 415 euro. Voor een gedeeld appartement betaalt een student gemiddeld 420 euro per persoon, voor een gezinswoning 376 euro per persoon. Voor een woonst in grootschalige studentenhuisvesting van een private speler wordt gemiddeld 493 euro betaald. Indien die grootschalige studentenhuisvesting gekoppeld is aan een onderwijsinstelling is dat gemiddeld 347 euro per persoon, en voor een studentenhome is dat 315 euro.
* Bij 26% van de kotstudenten stemt hun huidige huisvestingsituatie niet overeen met hun voorkeur door redenen die maken hebben met een gebrek aan aanbod. Hieruit blijkt overduidelijk dat er een onevenwicht is tussen het aanbod en de vraag aan studentenhuisvesting.
* Zowat de helft van de kotstudenten zit op kot in een regulier kot op de private markt, bijna een kwart in een appartement of gezinswoning, en de overige studenten (29%) verblijven in grootschalige studentenhuisvesting waarvan 15% van een hoger onderwijsinstelling,  9% van een private speler en 5% van een private speler gekoppeld aan een hoger onderwijsinstelling.
* Studenten geven over het algemeen aan tevreden te zijn over hun kot. De hoogste tevredenheid is er voor appartementen en gezinswoningen.
* Studenten wonen voornamelijk is de buurt van campussen. 72% van de respondenten die de voorkeur hebben om op kot te gaan, willen binnen een verplaatsingstijd van 13 minuten van de campus wonen.
* Ongeveer de helft van de bevraagde studenten geeft aan bij voorkeur typologie om een regulier kot op de private markt te verkiezen, iets meer dan een kwart grootschalige studentenhuisvesting (waarvan de helft privaat, de helft gekoppeld aan of van een hoger onderwijsinstelling), iets minder dan een kwart in een appartement of gezinswoning, en 5% in een appartement in grootschalige studentenhuisvesting. Naarmate het aantal jaar gevolgd hoger onderwijs wijzigt de voorkeur. Men wil dan minder in grootschalige studentenhuisvesting maar meer in regulier kot op de private markt of een appartement of gezinswoning, en men wil ook minder thuis wonen. 42% van de studenten geeft op het einde van hun studie-carrière ook overtuigd te zijn in Gent te willen blijven wonen na de studies, terwijl slechts 23% van de studenten dit aangeeft in hun eerste studiejaar.
* Studenten geven aan beheer van de studentenhuisvesting zeer belangrijk te vinden. Een kwart geeft aan ooit problemen te hebben gehad met de huisbaas, en dit vooral over slechte staat van de woning of late reparaties, en juridische kwesties. Meer dan de helft van de studenten weten niet wat een conformiteitsattest is.
* De factoren die studenten aangeven het belangrijkst te zijn voor een ideale woonst zijn vooral de prijs, de locatie (dicht bij de campus) en de voorzieningen (keuken, sanitair).
* We zien dat de pendelstudenten in Gent voornamelijk uit Oost- en West-Vlaanderen komen. Pendelstudenten die van verder komen (bv. provincie Antwerpen of Limburg), wonen op plaatsen die een gemakkelijke verbinding openbaar vervoer hebben met Gent. De kotstudenten komen daarentegen veel gelijkmatiger gespreid over heel Vlaanderen. Zoals al eerder aangegeven zou 43% van de pendelstudenten eigenlijk liever op kot hebben gezeten, maar doet dit niet omwille van de prijs.
* Bij internationale studenten zien we een ander beeld. Daar is grootschalige studentenhuisvesting de populairste woonvorm. De helft van de internationale studenten zou dan ook in grootschalige studentenhuisvesting wonen, en meer dan een kwart in een appartement of gezinswoning. Slechts 18% van hen woont in een regulier kot op de private markt. Internationale studenten hebben globaal gezien een lagere tevredenheid over hun huisvestingsituatie dan niet-internationale studenten

**Globale visie**

Het verdiepen van een globale visie op de studentenhuisvesting in Gent, met opsplitsing in een aantal deelthema’s: aanbodverruiming, ruimtelijke aspect, beheer en handhaving. Er werden vijf ambities naar voren geschoven, die ertoe bijdragen dat Gent zowel als studenten- als woonstad verder groeit. Aan de hand van hetzelfde participatieve proces werden actie-ideeën gegenereerd die elk een kapstok vinden onder de vijf ambities, om zo elk van de vooruitgeschoven ambities te vertalen in concreet beleidsinitiatief en acties.

* er is voldoende gereglementeerde 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

De opgeleverde einddocumenten betreffen:

* nota: ‘Meet- en monitoringsystemen’
* nota: ‘Visietekst studentenhuisvestingsbeleid’
* statische variant van het dynamisch dashboard via Power BI voor de resultaten van de studentenenquête

**Perspectief bewoners**

Na gunning van de studieopdracht werd in samenspraak met de inschrijver nog een vierde luik toegevoegd. Luik 4 behandelt het perspectief van bewoners die ervaring hebben met het wonen dichtbij een groot studentenpand. Hun kijk vanuit het oogpunt samenleven geeft aanvullend inzicht, betekenis en richting aan een evenwichtig beleid tussen Gent als woonstad en Gent als studentenstad.

Dit vierde luik werd uitgevoerd door Stad Gent in samenwerking met HOGENT. Meer bepaald door de stadsdiensten Preventie voor Veiligheid, Data en Informatie, en het onderzoekscentrum [eCO-CITY](https://www.hogent.be/onderzoekscentra/ecocity/) van HOGENT. Mpiris-Leidsman verwerkte de resultaten in hun eindrapport.

Er werd gekozen voor een kwalitatief onderzoek met 30 diepte interviews.

De onderzoeksvraag; ‘Wat betekent een grootschalig studentenhuisvestingsproject voor het samenleven in de buurt?’ werd verder opgesplitst in:

* Worden er vandaag door buurtbewoners nadelen ervaren van deze grootschalige projecten?
* Welke belangrijke voorwaarden worden door buurtbewoners gesuggereerd om dergelijke nadelen te voorkomen en welke rol kan de lokale overheid hierin kan opnemen.

Op basis van deze onderzoeksvraag werd er gekozen om te focussen op drie verschillende locaties waar er in de directe omgeving een grootschalig studentenpand aanwezig is en op basis van het aantal studenten dat bij ons gekend is namelijk:

* een buurt met weinig studenten
* een buurt met redelijk veel studenten (sommige straten meer dan 20% en andere minder)
* en een buurt met veel studenten (alle straten meer dan 20%)

De 30 interviews met personen die dagelijks ervaren hoe het samenleven met studenten er voor hen uitziet, wat het in de buurt teweeg brengt leverden inzichten en betekenis op met betrekking tot welke (nadelige) effecten ervaren worden bij de huidige studentenhuisvesting op het samenleven in woonbuurten. Deze 30 interviews kunnen echter niet veralgemeend worden, noch spreken ze voor een hele buurt. Ze leveren wel belangrijke inzichten en betekenis op. Vanuit het oogpunt samenleven geven ze inzicht, betekenis en richting om een evenwichtig beleid te kunnen voeren tussen Gent als woonstad en Gent als studentenstad.

Uit de diepte-interviews volgende inzichten:

* de nood om voldoende geïnformeerd te worden in de periode tijdens de werken
* de nood aan een aanspreekpunt bij het in gebruik nemen van het gebouw
* de nood aan toezicht: er werd vaak verwezen naar de nood aan een inwonende conciërge, iemand die verantwoordelijk is, zelf sensibiliseert en controle kan uitoefenen, actief en met gezag bemiddelt tussen bewonersverzuchtingen en het studentenhuis
* de oproep om studenten te sensibiliseren rond ‘goed gedrag’
* het tegengaan van studentificatie vanuit de nood aan balans in de buurt tussen bewoners en studentenvolumes
* bestrijden van overlast
* meer verdraagzaamheid van bewoners naar studenten
* wederzijds respect en verdraagzaamheid van vaste inwoners en studenten wat dan gaat over tolerantie richting studenten enerzijds en respectvoller gedrag van de kant van de studenten naar bewoners anderzijds
* betrekken van studenten bij buurtactiviteiten
* de nood om gecreëerde buitenruimte bij grootschalige studentenhuisvesting semi-publiek te maken. In een dichtbebouwde stad is buitenruimte belangrijk. De komst van een grootschalige studentenhuisvesting creëert buitenruimte voor de studenten die in het studentenhuis wonen. Maar die zijn er vaak niet (weekend, vakantie). De vraag om die semi-publieke ruimte te ontsluiten voor de buurt.
* de nood aan grootschalige studentenhuisvesting met duidelijk en kwalitatief beheer
* bouw met aandacht voor lawaai. Dat gaat dan zowel over geluidsisolatie in het gebouw (met de buren) als over de inplanting op zich.
* bouw met aandacht voor het hele plaatje, dus inclusief voldoende fietsenstallingen (op het eigen domein), plaats voor vuilbakken etc.
* de roep om meer buitenruimte, aan plaats om te zitten en te vertoeven, aan ‘proportionele faciliteiten’ als er meer bewoners op dezelfde ruimte zijn
* vraag naar een ruimtelijke visie op de balans bewoners/studenten, op woonbuurten en studentenbuurten bij campussen
* aandacht voor mobiliteit, afvalbeleid, woningkwaliteit, het samenleven tussen mensen die er wonen en ‘grote werken’, over toezicht op de toepassing van de regels en termijnen bij grote werken, …
* het zoek zijn van het evenwicht in sommige buurten tussen bewoners en studenten in aantallen, volume, verhouding en de vraag aan de Stad Gent om daar beleidsmatig iets aan te doen
* de kwaliteit van woningen, de (on)betaalbaarheid van wonen in Gent
* het samenhuizen van studenten in particuliere gezinswoningen en appartementen wat in Gent niet is toegelaten en de vraag om daar meer op te controleren

**Verder verloop traject**

Het studiebureau Mpiris-Leidsman heeft volgende ambities naar voor geschoven in het eindresultaat:

* er is voldoende gereglementeerde studentenhuisvesting in Gent
* studenten en bewoners leven in samen in harmonie
* studenten wonen enkel in daartoe voorziene studentenhuisvesting
* studentenhuisvesting is veilig en kwalitatief
* het studentenhuisvestingsbeleid is effectief en efficiënt

Deze ambities worden door de Stad Gent gedurende de komende periode verder vertaald in concrete beleidsacties.