



# STUDENTEN HUISVESTINGSPLAN

2014-2018

Tom Balthazar  
schepen van stadsontwikkeling, wonen en openbaar groen  
Stad Gent

# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	1
<b>Inleiding</b>	2
Gent, studentenstad	3
Studentenhuisvestingsplan voor Gent	4
Opbouw en methodiek	5
<b>Omgevingsanalyse</b>	6
<b>Actoren</b>	7
Hoger onderwijsinstellingen in Gent	7
Studenten(vertegenwoordiging)	8
Stad Gent	9
Eigenaars/Verhuurders	9
Projectontwikkelaars/Investeerders	10
Bewoners	10
Hogere overheden	10
Andere Vlaamse studentensteden	10
<b>Beleidskader</b>	11
<b>De (kot)student in Gent</b>	12
Aantal studenten	12
Profiel van de student	13
Aantal kotstudenten: naar een realistische schatting	16
<b>Studentenhuisvesting in Gent</b>	17
Soorten studentenhuisvesting	17
Aanbod	18
Vraag	19
Spreiding studentenhuisvesting in relatie tot campussen, buurten en aantal woningen	20
<b>Harmonieus samenleven: studenten in de buurten</b>	22
<b>Informatiebehoefte over studentenhuisvesting en regelgeving</b>	23

<b>Beleidsvisie studentenhuisvesting in Gent</b>	<b>26</b>
<b>Actieplan studentenhuisvesting</b>	<b>30</b>
<b>Stad Gent</b>	<b>31</b>
De Stad Gent regisseert en faciliteert het studentenhuisvestingsbeleid	31
De Stad Gent informeert en adviseert via kotatgent	32
De Stad Gent werkt aan een behoeftedekkend aanbod	33
De Stad Gent streeft naar een kwaliteitsvol, veilig en duurzaam aanbod	35
De Stad Gent staat voor een transparante en werkbare lokale regelgeving	36
De Stad Gent streeft naar administratieve vereenvoudiging voor internationale studenten	36
De Stad Gent bevordert een harmonieuze samenleving in woonbuurten	38
<b>Hoger onderwijsinstellingen</b>	<b>39</b>
Hoger onderwijsinstellingen bieden informatie en advies	39
Hoger onderwijsinstellingen werken mee aan een behoeftedekkend aanbod	39
<b>Eigenaar van een studentenkot</b>	<b>41</b>
Naleving kwaliteits- en veiligheidsvereisten	41
<b>Ontwikkelaars en investeerders</b>	<b>42</b>
De Stad Gent regisseert en faciliteert in functie van ontwikkeling studentenhuysvesting	42
Maatschappelijke tendens naar meer collectiviteit	43
Gediversifieerd aanbod door de intrede van het studentenappartement	43
Betaalbare studentenhuysvesting: aangepaste tarieven	43
Informatie en harmonieus samenleven: buurtverbondenheid	43
<b>Beheerder van collectieve studentenvoorzieningen</b>	<b>44</b>
Verschillende soorten huysvesting: verhuur en beheer	44
Kwaliteitsvol collectief beheer	44
<b>Bewoner van de buurt</b>	<b>45</b>
Informatie bij nieuwe projecten	45
Harmonieus samenleven: bewustmakingsacties en meldpunt overlast	45
<b>Eigenaar-bewoner van een groot huys</b>	<b>46</b>
Nieuwe soorten huysvesting: hospitawonen	46
Informatie en advies: infopunt hospitawonen	46
<b>De Studenten</b>	<b>46</b>



# Voorwoord

Gent is een bijzondere stad. Vrij uniek in haar soort en de enige grootstad in Vlaanderen waarbij een studentenpopulatie van naar schatting 30.000 kotstudenten tijdens weekdagen in Gent verblijft. Op Leuven na, is de verhouding van het aantal studenten ten aanzien van het aantal inwoners nergens in Vlaanderen even groot. Gent is een stad aan Leie en Schelde met getijden van eb en vloed van onder andere tienduizenden studenten die dagelijks of wekelijks aanspoelen en terugtrekken. Gent is niet gewoon een stad van getijden en beweging. Het stadsbestuur voert een weloverwogen ruimtelijk beleid om alle bewegingen in goede banen te leiden. Zodat de ene beweging de andere niet overspoelt. Vanuit het woonbeleid onderzoeken we wat de optimale 'Ruimte voor wonen' is. Ruimte voor jonge gezinnen, ruimte voor ouderen, ruimte voor sociaal wonen. En ook: ruimte voor studenten.

Gent is een woonstad van 250.000 inwoners. Het woonbeleid is dan ook vanzelfsprekend gericht op deze inwoners en op de toekomstige inwoners. Gent is tegelijk ook een studentenstad, met haar 70.000 studenten de grootste studentenstad van Vlaanderen. Een belangrijk deel van die studenten kiest ervoor om gedurende de week in onze stad te wonen. We verwijzen af en toe naar de verhouding studenten ten aanzien van inwoners, ook al zijn er nog veel andere 'gentgebruikers'. We doen dit omdat de ruimte schaars wordt en niet door meerdere groepen tegelijk kan gebruikt worden. Het woonbeleid kent meerdere vragen naar ruimte, en de oefening bestaat erin ruimte vrij te maken voor de ene zonder ruimte te ontnemen aan de andere.

Dus juist daarom is er een actief studentenhuysvestingsbeleid nodig binnen het woonbeleid. Studenten hebben zeer specifieke huysvestingsnoden en -wensen doordat zij een ander budget hebben, tijdelijk verblijven, .... Bovendien leven zij tussen de inwoners, die ook bepaalde verwachtingen koesteren. Een harmonieus evenwicht bereiken en bewaren tussen de verschillende verwachtingen van bewoners en kotstudenten, vraagt inspanningen van alle betrokken partijen, zowel van de kotstudenten, de bewoners, de hoger onderwijsinstellingen, de kotbazen, de ontwikkelaars als van de Stad Gent. Niet onbelangrijk: zeer veel studenten blijven na hun studietijd in Gent wonen. Zij maken de omschakeling van kotstudent naar inwoner. Zij stellen van het ene jaar op het andere gewijzigde verwachtingen aan onze woonstad. Wat voor de student evident is, is dat niet voor de bewoner, en omgekeerd.

In het studentenhuysvestingsplan leggen we de focus op studentenverblijf, in het woonbeleidsplan zijn studenten een onderdeel van meerdere doelgroepen. Ruimte voor studenten, een uitdaging met heel speciale kenmerken.



Tom Balthazar, schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar groen  
Juli 2014

# Inleiding

# GENT, STUDENTENSTAD

Studenten zijn een zegen voor de stad. Ze zorgen voor dynamiek en verjonging. Ze zorgen voor een niet te onderschatten economische bijdrage<sup>1</sup>, niet alleen omdat zij zelf deelnemen aan het stedelijk leven maar nog meer voor de tewerkstelling die een grote studentenpopulatie genereert. Een studentenstad als Gent trekt ook spin-off bedrijven aan die op hun beurt voor tewerkstelling zorgen. Studenten dwingen ons om kritisch te blijven, vooruit te denken, nieuwe oplossingen te bedenken.

Gent is een stad van 250.000 inwoners. Op schooldagen vertoeven daarnaast ook nog eens 70.000 studenten hoger onderwijs in onze stad. De aanwezigheid van studenten heeft op verschillende manieren een impact op de stad. Naar schatting 30.000 van hen wonen in Gent tijdens de week en gaan in het weekend over en weer, een (even groot aandeel) ander deel pendelt elke dag. Dit brengt een specifieke dynamiek teweeg. Het studentenhuisvestingsbeleid richt zich concreet op de huisvesting van de geschatte 30.000 kotstudenten. Met oplossingen voor vandaag en mogelijkheden voor later.

Opvallend is dat kotstudenten liefst midden in de stad en midden tussen de gezinnen willen wonen, veeleer dan in een afgelegen 'studentencampus'<sup>2</sup>. Studenten willen niet zozeer een 'aparte groep' zijn maar willen deel uit maken van de stad. Zij ervaren wonen in de stad als zeer positief en genieten van de nabijheid van buurtwinkels, horeca, cultuur, bibliotheken, bioscopen, sportinfrastructuur, parken en pleinen die de stad te bieden heeft. Studenten doen een eerste zelfstandige woonervaring op, en terzelfder tijd leren ze samenleven met anderen. Studenten van twintig tot dertig jaar beïnvloeden het stadsgebeuren, zorgen voor diversiteit en leven. Meestal op een verrijkende manier, soms op een storende manier. De Stad houdt bij de uittekening van haar beleid zoveel mogelijk rekening met het evenwicht tussen de noden van de studenten en de noden van de stad en haar permanente inwoners. Onnodig gezegd dat ook tussen inwoners spanningen kunnen bestaan, en dat 'overlast' allerminst zomaar aan studenten kan toegeschreven worden. We herhalen uitdrukkelijk: studenten zijn een zegen voor de stad!

We weten hoeveel studenten er vandaag in Gent zijn, en we hebben geen glazen bol voor de komende jaren. Eén trend die alvast niet te onderschatten was de voorbije jaren en waar vooral op geanticipeerd moet worden de komende tien jaar is de toenemende internationalisering van het hoger onderwijs. De ambities van Europa zijn duidelijk: twintig tot dertig procent van de studenten die studeren aan hoger onderwijsinstellingen moet een uitwisselingsperiode van enkele maanden tot een half jaar meemaken in een ander land. Is onze stad voorbereid op zoveel rotatie? Hoe en waar vinden deze buitenlandse studenten een kot voor hun beperkte verblijfsduur? Wonen deze studenten graag samen of wonen zij liever tussen Gentse studenten? Hoe betrekken we hen in het dagelijks leven van een buurt? Buitenlandse studenten zijn niet alleen studenten, ze zijn ook ambassadeurs van onze stad.

---

1 Stad Gent (2012) Gent in cijfers 2012 - Gent stad voor Gentenaars en studenten. Data-Analyse & GIS

2 Brainstormsessies met alle betrokken actoren, incl. studentenvertegenwoordiging, 2013

# STUDENTENHUISVESTINGSPLAN VOOR GENT

Gent is de grootste studentenstad en het kenniscentrum van Vlaanderen en we zijn daar fier op. Een stadsbreed studentenhuisvestingsplan is noodzakelijk om de eventuele verdere groei van de studentenhuisvesting doordacht te spreiden, overlast te voorkomen en te vermijden dat studentenhuisvesting nog verder een negatieve invloed kan hebben op het woningaanbod, op de huurtarieven en de aankooprijzen.<sup>3</sup>

Even nuanceren: overlast is hier een woord dat zowel over geluid als leefgewoontes kan gaan, en wil zeker niet de indruk wekken dat studenten in het algemeen als ‘lastig’ ervaren worden. Het betekent vooral dat Stad Gent oog heeft voor mogelijke spanningsvelden en daar bewust aandacht aan schenkt.

Met negatieve invloed op het woningaanbod wordt bedoeld: er moet een betere match komen tussen woningaanbod voor studenten en woningaanbod voor gezinnen. Doordat de huisvestingsvoorzieningen voor studenten niet optimaal zijn, nemen heel wat studenten gezinswoningen in. We hebben de ambitie om hier evenwicht in te brengen.

Studentenhuisvesting staat - als onderdeel van het woonbeleid - hoog op de politieke agenda. Niet alleen ruimtelijk, ook maatschappelijk, sociaal en economisch krijgt studentenhuisvesting de beleidsmatige aandacht die zij nodig heeft. Voor het eerst zetten we een gecoördineerd Gents studentenhuisvestingsbeleid op papier met dit studentenhuisvestingsplan, als onderdeel van het woonbeleidsplan.

Ons woonbeleid vertrekt vanuit het recht op wonen. Ieder gezin heeft recht op een kwalitatieve woning met woonzekerheid tegen een betaalbare prijs in een goede woonomgeving. Studentenhuisvesting is hetzelfde en anders. Studenten hebben evenzeer recht op een kwalitatieve en betaalbare verblijfplaats in een goede woonomgeving. Maar een aantal aspecten zijn zeer eigen aan kotstudenten: ook al verblijven ze vijf dagen per week in de stad waar zij studeren, doorgaans wonen ze bij hun ouders. Ze hebben meestal een lager budget en lagere kwaliteitseisen dan gezinnen. Enkelen vertonen in hun jeugdige onervarenheid gebrek aan respect in het samenleven met de buurt. De woonwensen van studenten kunnen tijdens hun studieloopbaan wijzigen naarmate de studie succesvol is en ze de stad beter leren kennen. Sommigen zullen gaandeweg kwalitatiever willen wonen, of willen samenwonen met hun partner. Bovendien is de studentenpopulatie een jaarlijks veranderende groep en nam het aantal studenten in de afgelopen jaren toe. Onder hen ook steeds meer internationale studenten. Dat alles vraagt om een specifieke beleidsvoering. Dat kan gaan over: inzetten op de verbetering van de bestaande studentenkoten (brandveiligheid, kwaliteit, ...), nieuwe studentenhuisvesting gericht inplanten; samenleven van buurtbewoners en studenten actief bevorderen; specifieke woonvormen voorzien; studenten informeren over afvalbeleid; studenten stimuleren om het openbaar vervoer te gebruiken, .... Doorheen het studentenhuisvestingsplan worden huisvestingsgerelateerde aspecten die geen woonbeleid zijn, vermeld. Wij halen het raakvlak met studentenhuisvesting aan, de concrete uitwerking van beleidsacties omtrent deze aspecten vormt echter voorwerp van het studentenbeleidsplan, het mobiliteitsplan, het woonbeleidsplan, etcetera.

---

3 Uit het Bestuursakkoord 2013-2018 Stad Gent, 5. Wonen, 5.16



Voor de duidelijkheid: we hebben het in deze beleidsnota vooral over kotstudenten die (financieel) afhankelijk zijn van hun ouders. Wij houden ook rekening met zelfstandig wonende studenten, uitkeringsgerechtigde en werkende studenten (denk maar aan de vele doctoraatsstudenten). Aan jonge starters of de groep jongeren die de overgang maakt van student naar inwoner, schenken we aandacht in het woonbeleidsplan.

## OPBOUW EN METHODIEK

Om een zicht te krijgen op de noodzaak en behoeften aan studentenhuisvesting in onze stad, maken we eerst een omgevingsanalyse aan de hand van kwantitatief en kwalitatief onderzoek:

- de gegevens verzameld in ‘Gent in cijfers 2012, Gent stad voor Gentenaars én studenten’<sup>4</sup>;
- de gegevens verzameld in ‘Studentenonderzoek Gent, Perceel I en II, Stad Gent (2012), uitgevoerd door SumResearch’;
- de resultaten van twee brainstormvoormiddagen die we organiseerden in het najaar van 2013, waarbij we zowel studenten, kamerverhuurders, ontwikkelaars, investeerders, hoger onderwijsinstellingen, brandweer, stadsdiensten, ... uitnodigden om na te denken over de toekomst van Gent als studentenstad. En vooral: waar wonen de studenten en dienen we acties te ondernemen inzake studentenhuisvesting? Welke acties zijn nodig voor welke doelstellingen?

De omgevingsanalyse vormt de basis om te komen tot een visie op een aangepast studentenhuisvestingsbeleid voor Gent, met duidelijke klemtonen. Studentenhuysvesting realiseren, vraagt de juiste omstandigheden, samenwerking, gemeenschappelijke verantwoordelijkheid. We kiezen bewust voor de invalshoek die de verschillende partners ons aanreikten, met oog voor het geheel. Net zoals we als Stad niet als enige een visie ontwikkelen over studentenhuysvesting, doen we dat ook niet over het studentenhuysvestingsplan. We houden de pen vast om alle ideeën die we aangereikt kregen, te verzoenen met elkaar en met het gemeenschappelijk belang. Het studenten-huysvestingsplan is dan ook een scenario bestaande uit meerdere bedrijven, waarin we aangeven wie welke rol kan spelen, waarin de Stad regisseur is en waarbij de partners in beeld komen.

De visie vertalen we vervolgens in een concreet actieplan. De ene actie interfereert met de andere en geen enkele actie is ten bate van één exclusieve doelgroep. Om eenieders rol en bijdrage op elkaar te kunnen afstemmen, zijn de acties gegroepeerd per partner.

Om tot een gedragen studentenhuysvestingsbeleid te komen, werd dit plan voorgelegd aan alle partners. Om de klemtonen te verscherpen of net te verzachten, om bij te schaven en aan te vullen. Om plannen om te zetten in realiteit: standvastige richtlijnen, kwalitatieve bouwprojecten, goede en betaalbare studentenkotens, voldoende aanbod afgestemd op de verschillende behoeftes aan woningtypes, tevreden buurten.

4 Stad Gent (2012) Gent in cijfers 2012 – Gent stad voor Gentenaars en studenten. Data-Analyse & GIS. Te raadplegen op [gent.be](http://gent.be) > Bestuur > Cijfers en trends > Onderwijs > Aanverwante info

# Omgevingsanalyse

Het is belangrijk om te beschikken over voldoende kennis voor we knelpunten formuleren of doelen stellen. Enerzijds schetsen we de actoren en het beleidskader. Anderzijds maken we een foto van de huidige studentenpopulatie en hun huisvestingssituatie en beschrijven we enkele relevante maatschappelijke evoluties. Zo komen we tot een overzicht van de knelpunten.

We maken hierbij zoveel mogelijk gebruik van de cijfers die voor het eerst voor Gent gebundeld werden in het onderzoek 'Gent in cijfers 2012, Gent stad voor Gentenaars én studenten'<sup>5</sup>. Waar we over meer recente cijfers beschikken, nemen we die ook op. Voor meer duiding verwijzen we graag naar het onderzoek zelf, al zullen we de hoofdinzichten waar we mee werken toch graag vermelden.

Het onderzoek geeft al waardevolle cijfers, maar toont aan dat bepaalde belangrijke gegevens nog ontbreken om een 100% onderbouwd studentenhuysvestingsbeleid te voeren. Een nulmeting van de verschillende indicatoren in het rapport en een periodieke monitoring kunnen ons toelaten de verschillende aspecten van het studenthuysvestingsbeleid te stoelen op cijfers en de voortgang periodiek te meten. Daarnaast is er nood aan kennis van de woonbehoefte van de kotstudenten, te verwerven door regelmatige opvolging van maatschappelijke tendensen en een bevraging van de studenten<sup>6</sup>. Op basis van deze gegevens kunnen we het studenthuysvestingsbeleid systematisch evalueren en bijsturen.

---

5 Stad Gent (2012) Gent in cijfers 2012 - Gent stad voor Gentenaars en studenten. Data-Analyse & GIS. Te raadplegen op [gent.be](http://gent.be) > Bestuur > Cijfers en trends > Onderwijs > Aanverwante info; gebaseerd op de gegevens verzameld in Studentonderzoek Gent, Perceel I en II, Stad Gent (2012), uitgevoerd door SumResearch

6 Periodiek organiseren de hoger onderwijsinstellingen in samenwerking met Stad Gent een "kotenquête". De resultaten van 2014 worden najaar 2014 bekendgemaakt.

# ACTOREN

## Hoger onderwijsinstellingen in Gent

De hoger onderwijsinstellingen met studentenvoorzieningen in Gent behoren allen tot een associatie, een samenwerkingsverband tussen universiteiten en hogescholen:

- Universiteit Gent, Hogeschool Gent en Arteveldehogeschool behoren tot de associatie Universiteit Gent;
- HUB-KAHO vzw en de vzw Luca School of Arts behoren tot de associatie K.U. Leuven.

De associaties hebben tot doel het bevorderen van de wisselwerking tussen onderwijs en wetenschappelijk onderzoek in de opleidingen aan de hogescholen.

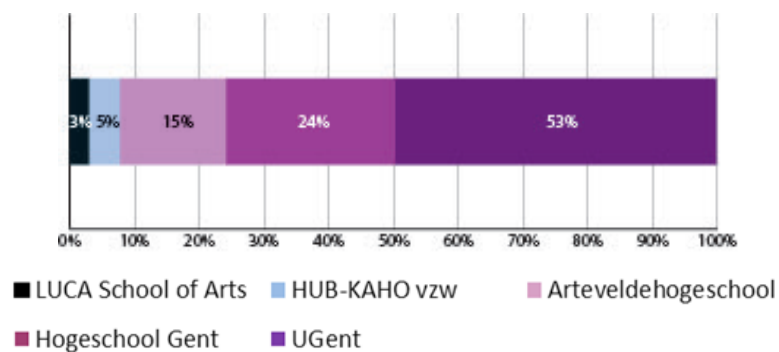
Voor de Stad is er uiteraard geen verschil in benadering van studenten van de ene of andere associatie. Toch is het belangrijk om te weten waar hoeveel studenten ingeschreven zijn, omdat dit vooral ruimtelijke implicaties heeft voor studentenhuisvesting.

De verhoudingen van de inschrijvingen bij de hoger onderwijsinstellingen kunnen belangrijk als referentie voor verschillende indicatoren.

De spreiding van de studenten over de verschillende hoger onderwijsinstellingen zegt bijvoorbeeld iets over de geografische spreiding van studenten in de stad, vooral als je weet dat studenten bij voorkeur in een bepaalde straal rond hun campus op kot verblijven.

Hieronder volgen de gegevens van de academiejaren 2010-2011 en 2012-2013:

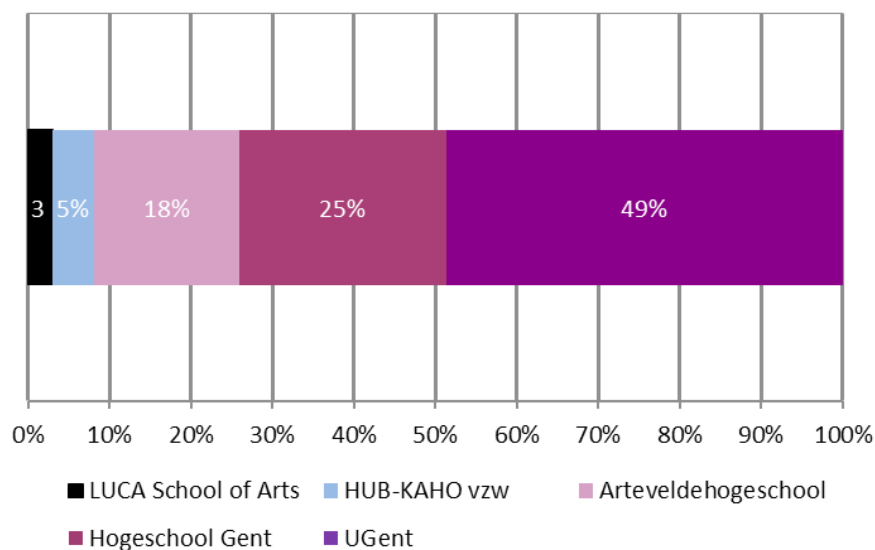
Verdeling van de inschrijvingen naar onderwijsinstelling<sup>7</sup>, inclusief uitgeschreven studenten; academiejaar 2010-2011; actief: 64.363, totaal: 66.714



Bron: Databank Hoger Onderwijs (15.12.2011)

7 Stad Gent (2012) Gent in cijfers 2012 - Gent stad voor Gentenaars en studenten. Data-Analyse & GIS, 3.2.3 Onderwijssituatie, Indicator 7 Verdeling van de inschrijvingen naar onderwijsinstelling. Deze cijfers dateren van toen Luca School of Arts vzw nog de Hogeschool voor Wetenschap en Kunst was en HUB-KAHO vzw nog KAHO St Lieven.

Verdeling van de inschrijvingen naar onderwijsinstelling, inclusief uitgeschreven studenten; academiejaar 2012-2013; actief: 68.039, totaal: 70.262



Bron: Databank Hoger Onderwijs (15.12.2013)

De Associatie Universiteit Gent is goed voor 92% van de inschrijvingen. De Associatie K.U. Leuven vertegenwoordigt 8% van de inschrijvingen.

Alle hoger onderwijsinstellingen hebben een eigen studentenvoorzieningsdienst, een zogenaamde stuvo, waar ze studenten onder meer informeren over eigen en/of privaat aanbod aan studentenhuysvesting. Ze ondersteunen de studenten met informatie over hoe een kamer te vinden, waar op te letten, wat hun rechten en plichten zijn.

De hoger onderwijsinstellingen hebben verschillende campussen in Gent. Deze omgevingsanalyse gaat over de regelmatig ingeschreven studenten voor een opleiding aan een of meerdere van de vijf hoger onderwijsinstellingen, aan een of meerdere campussen op het Gentse grondgebied en de campussen in Melle en Merelbeke.

## Studenten(vertegenwoordiging)

Elke hoger onderwijsinstelling heeft een vertegenwoordiging van studenten. De vertegenwoordigers worden regelmatig bevraagd in diverse kaders. Hun rol is zeer belangrijk in het kader studentenhuisvesting, omdat zij het beste weten wat er leeft binnen de doelgroep en omgekeerd ook een spreekbuis kunnen zijn naar de doelgroep. Studenten en Stad vinden elkaar in het overleg van Stugent<sup>8</sup> en Kotatgent<sup>9</sup>. Voor de analyse van de doelgroep in relatie tot studentenhuisvesting verwijzen we naar het hoofdstuk 'Omgevingsanalyse, de (kot)student in Gent'.

<sup>8</sup> Stugent is het overleg dat wordt georganiseerd door de studentenambtenaar van Stad Gent, waarbij alle aspecten van 'student zijn in Gent' aan bod komen.

<sup>9</sup> Kotatgent organiseert stuurgroepen en werkgroepen specifiek over studentenhuisvesting. Kotatgent neemt deel aan het overleg van Stugent en de studentenambtenaar neemt deel aan het overleg van Kotatgent.

De Stad Gent is regisseur voor het studentenbeleid en het woonbeleid. Op het kruispunt van deze twee beleidsdomeinen bevindt zich het studentenhuisvestingsbeleid. De Stad engageert zich om op te treden als regisseur en facilitator. De Stad zal hiervoor nauw samenwerken met de hoger onderwijsinstellingen als prioritaire partners en zal in dialoog treden met alle betrokken actoren.

### Samenwerkingsverband kotatgent

Kotatgent is de samenwerking tussen twee actoren: de Stad Gent en de hoger onderwijsinstellingen. Het betreft een samenwerkingsplatform<sup>10</sup> tussen Stad Gent, Universiteit Gent, Arteveldehogeschool, Hogeschool Gent, HUB-KAHO vzw en vzw Luca School of Arts. Kotatgent faciliteert en coördineert de communicatie onder de hoger onderwijsinstellingen, de Stad Gent, de burger, de verhuurder en de huurder. De werking van Kotatgent beperkt zich tot Gent en de deelgemeenten van Gent. In de schoot van het samenwerkingsplatform worden trends en tendensen besproken, wordt een visie uitgewerkt en wordt de vinger aan de pols gehouden omtrent wat er bij de studenten leeft, bijvoorbeeld aan de hand van de kotenquête<sup>11</sup>.

### Stadsdiensten

Verschillende departementen, stadsdiensten en stadsmedewerkers van de Stad Gent zijn betrokken bij het studentenhuisvestingsbeleid: Dienst Wonen (met beleidsmedewerkers en met Kotatgent), Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Dienst Administratie (met de Afdeling Bouw- en Woontoezicht en het Loket Stedenbouw), Dienst Burgerzaken, de studentenambtenaar, de studentenpreventiecoach, IVA Mobiliteitsbedrijf, Dienst Milieutoezicht, de brandweer, Data-analyse en GIS, Juridische Dienst en Kennisbeheer... Zij werken aan een gecoördineerde visie, doen beleidsvoorbereidend onderzoek en denkwerken staan in voor de beleidsuitvoering, handhaving, controle, en verdere ontwikkeling van de lokale regelgeving. De veelheid aan betrokken diensten wijst voor een deel op de complexiteit van studentenhuisvesting, vooral wanneer een synthese dient gemaakt van de diverse regelgeving die in deze materie van toepassing is. We gaan dieper in op het beleidskader iets verder in dit hoofdstuk.

## Eigenaars/Verhuurders

---

De eigenaar-verhuurders zijn eigenaar van één of een beperkt aantal kamers in één of meer kamerwoningen en niet van een grootschalige studentenvoorziening. Ze staan meestal zelf in voor de verhuur en het beheer van hun pand(en). Ze hebben geen vaste vertegenwoordiging in de overlegplatforms met hoger onderwijsinstellingen en studenten, maar ze worden wel regelmatig bevraagd. Ze worden via de Verenigde Eigenaars en de Confederatie van Immobiliënberoepen (het CIB) ook vertegenwoordigd in de Woonraad, dit is de stedelijke adviesraad voor het beleidsdomein Wonen.

---

<sup>10</sup> Bestuursakkoord 2013-2018 Stad Gent, 10. Onderwijs en kinderopvang: *10.29 We investeren in overleg met de hoger onderwijsinstellingen, waarbij een goede verstandhouding tussen bewoners en studenten ons uitgangspunt is. We zetten de inspanningen voort om tot goede afspraken te komen met alle betrokkenen. [...]*

<sup>11</sup> De resultaten van 2010 kan u vinden op [www.kotatgent.be/cijfers-en-trends](http://www.kotatgent.be/cijfers-en-trends)

## Projectontwikkelaars/Investeerders

---

De projectontwikkelaar-investeerders zijn eigenaar en/of beheerder van grootschalige studentenaccommodatie. Net zoals de eigenaar-verhuurder worden ze regelmatig bevestigd. De meest recente wijziging in het beleid is dat niet alleen hoger onderwijsinstellingen maar ook ontwikkelaars grootschalige studentenaccommodatie kunnen realiseren<sup>12</sup>. Bijkomende grootschalige initiatieven stellen de Stad voor nieuwe uitdagingen inzake ruimtelijk beleid en collectief beheer.

## Bewoners

---

Bewoners zijn een doelgroep die we in de toekomst meer en meer willen betrekken omwille van het toenemend aantal kotstudenten in de woonwijken. De Stad wil immers waken over een gezond evenwicht met een harmonieuze dynamiek tussen de verschillende doelgroepen die in de woonwijken wonen. Hoewel het studentenbeleidsplan dit verder zal concretiseren, kunnen en willen we toch niet aan bewoners voorbij gaan in het studentenhuysvestingsplan.

## Hogere overheden

---

Hogere overheden zoals Wonen Vlaanderen (bijvoorbeeld: kwaliteitsnormen), Ruimte Vlaanderen (bijvoorbeeld: Codex Ruimtelijke Ordening) en de federale overheid (bijvoorbeeld: fiscaliteit en BTW) bepalen het algemeen wettelijk kader rond huysvesting en zijn bijgevolg een belangrijke partner in het overleg aangaande studentenhuysvesting. Inzake aanbodverruiming zijn er enkel subsidiemogelijkheden voor sociale woningbouw, niét voor studentenhuysvesting. Op Vlaams niveau is de aangroei van studentenhuysvesting een vraagstuk dat tussen Woonbeleid en Onderwijsbeleid valt, en door geen van beide financieel ondersteund wordt.

## Andere Vlaamse studentensteden

---

Vlaanderen kent verschillende studentensteden die vergelijkbare problemen en uitdagingen kennen als Gent. Vandaag is er nog geen georganiseerde samenwerking, maar dat moet in de toekomst zeker een meerwaarde kunnen betekenen.

---

<sup>12</sup> Algemeen Bouwreglement: voorheen werd enkel aan de hoger onderwijsinstellingen toegestaan om grootschalige studentenhuysvesting te bouwen. Toen de rol van de private sector meer en meer wenselijk werd om aan de uitdagingen te beantwoorden, paste het stadsbestuur het Algemeen Bouwreglement aan.

# BELEIDSKADER

Studentenhuisvesting wordt gevat door verschillende regelgevingen, afhankelijk van de aard van de situatie. Hieronder overlopen we de voornaamste:

## Handhaving woonkwaliteit

- Vlaamse Wooncode of decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode met latere wijzigingen: “de grondwet” voor het woonbeleid in Vlaanderen. Het centrale uitgangspunt is het recht op ‘menswaardig wonen’. Om dit recht te verwezenlijken ijveren we voor zoveel mogelijk woningen van goede kwaliteit in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs én met woonzekerheid. De Vlaamse Wooncode bevat de veiligheids-, gezondheids-, woonkwaliteitsvereisten om de woningkwaliteit van woningen te verbeteren. Het voormalige ‘Kamerdecreet<sup>13</sup>’ werd in de Vlaamse Wooncode geïntegreerd<sup>14</sup>.
- Politiereglement op de kamerwoningen (Stad Gent): aanvulling op de Vlaamse Wooncode, specificeert de gemeentelijke kwaliteits- en veiligheidsnormen, de technische voorschriften inzake brandveiligheid voor wat betreft kamerwoningen<sup>15</sup>.

## Stedenbouwkundige bepalingen

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: regelgeving inzake ruimtelijke ordening/stedenbouw die geldt voor het Vlaamse Gewest.
- Algemeen Bouwreglement (Stad Gent): een stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent die opgemaakt is in uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het bevat diverse voorschriften van stedenbouwkundige aard die van toepassing zijn op het gehele grondgebied van Stad Gent<sup>16</sup>.

## Huurwetgeving

- Gemeen Huurrecht: de gemeenrechtelijke huurbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek artikelen 1708 tot 1762 bis van het Burgerlijk Wetboek. De meeste huurovereenkomsten voor kamerwoningen vallen onder het gemeen huurrecht. De modelhuurovereenkomst van Kotatgent is gebaseerd op het gemeen huurrecht.
- Woninghuurwet: 20 februari 1991 – Burgerlijk Wetboek - Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2. Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder, gewijzigd in 1997 en 2007. Omwille van het aspect ‘hoofdverblijfplaats’ komt deze vorm van huurovereenkomst weinig voor bij studenten. Vooral inzake kortverblijf en opzegmogelijkheden is het gemeen huurrecht ook meer geschikt als

<sup>13</sup> Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers van 4 februari 1997 (B.S., 7 maart 1997) en latere wijzigingen.

<sup>14</sup> De regelgeving in verband met woonkwaliteitsbewaking werd op 11 augustus 2013 ingrijpend gewijzigd. Dan zijn het zogenaamde Integratiedecreet van 29 maart 2013 en het Integratiebesluit van 12 juli 2013 in werking getreden. Alle informatie is te vinden op [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be).

<sup>15</sup> Politieverordening op kamerwoningen, goedgekeurd in de gemeenteraad van 27 september 2004, bekrachtigd door de Vlaamse regering op 8 december 2004, bekendgemaakt op 27 december 2004. De nieuwe politieverordening werd in de gemeenteraad van 28 april 2014 goedgekeurd en op 30 april 2014 bekendgemaakt. Zij zal in voege treden op 1 januari 2015.

<sup>16</sup> Te raadplegen: [www.gent.be/bouwreglement](http://www.gent.be/bouwreglement)

overeenkomst.

- Adres van inschrijving: Koninklijk Besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister en de Algemene Onderrichtingen betreffende het houden van bovenvermelde registers (Omzendbrief 7 oktober 1992).
- Nota Samenhuizen (Stad Gent - mei 2012): beleidsstandpunt van Stad Gent en afsprakennota met de voorwaarden om te kunnen samenwonen in een eengezinswoning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gezinnen met hoofdverblijfplaats en studenten.

### Internationalisering academisch onderwijs

- Verblijfwetgeving voor internationale studenten: wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen en Koninklijk Besluit van 8 oktober 1981 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en verwijdering van vreemdelingen.
- Communiqué van Leuven en Louvain-la-Neuve van 28 en 29 april 2009 van de Europese ministers van Onderwijs – Het Bolognaproces 2020 – De Europese ruimte voor hoger onderwijs in het nieuwe decennium: “In 2020, at least 20% of those graduating in the European Higher Education Area should have had a study or training period abroad”. Dat cijfer werd door de Vlaamse overheid ambitieuzer bijgesteld: 33% van de afgestudeerden moet een internationale ervaring opgedaan hebben tijdens zijn hogere studies, waarvan 33% uit kansengroepen. (Brains on the Move, Actieplan Mobiliteit 2013).

## DE (KOT)STUDENT IN GENT

### Aantal studenten

Het aantal studenten<sup>17</sup> is afhankelijk van de gebruikte telmethode. Zo komt het dat in publicaties het aantal studenten in Gent kan variëren van 60.000 tot 70.000 studenten. In het onderzoek ‘Gent in cijfers 2012, Gent stad voor Gentenaars én studenten’ wordt ervoor geopteerd om te tellen per hoofd. Een student kan immers in meerdere studierichtingen ingeschreven zijn, en kan meerdere studiejaar combineren.

Verhouding generatiestudenten/totaal aantal studenten

	2010-2011	2012-2013
Excl. uitschrijvingen	64.353	68.039
Incl. uitschrijvingen	66.714	70.262
% Uitschrijvingen	3,5	3,2

Bron: Databank Hoger onderwijs (15.12.2011/15.12.2013)

<sup>17</sup> Student: een regelmatig ingeschreven student bij een hoger onderwijsinstelling, waar hij de lessen volgt en dit zijn hoofdbezigheid is.



Dit betekent dat er in het academiejaar 2010-2011 van de 66.714 ingeschreven studenten, er 64.353 het academiejaar effectief hebben afgemaakt<sup>18</sup>. Het aantal blijft stijgen: in het academiejaar 2012-2013 waren er 70.262 ingeschreven studenten, waarvan er 68.039 het academiejaar effectief hebben afgemaakt. Een verschil van 3.600 studenten op één academiejaar is aanzienlijk!

Studenten zijn niet altijd 'inwoners'. De federale regelgeving bepaalt dat een student zich niet kan inschrijven op een adres in de stad waar hij studeert, aangezien zijn adres van inschrijving bij (een van) zijn ouders staat. In uitzonderlijke gevallen is dit wel mogelijk. Wat de herkomst van de studenten betreft, weten we dat van alle studenten met een adres van inschrijving in België, vier vijfde ingeschreven is (bij hun ouders) in Oost- of West-Vlaanderen. Zijn er dan geen 'Gentenaars' onder de studenten? Toch wel. Voor het academiejaar 2012-2013 zijn 7.564 studenten (dus 11,12%) ingeschreven in Gent, Belgen en niet-Belgen samen (voor het academiejaar 2010-2011 waren dat er zo'n 8.292, dus 12,9%). Op 1 januari 2013 noteren we 2.855 inschrijvingen van internationale studenten bij het Loket Migratie van de Stad Gent (op 1 januari 2011 noteerden we er 2.480). Dit cijfer is indicatief omdat vermoedelijk honderden internationale studenten zich niet inschrijven. Dat duidt erop dat in het academiejaar 2012-2013 - na het in mindering brengen van de buitenlandse studenten - zo'n 6,7% van de studenten voordien reeds in Gent woonde (voor het academiejaar 2010-2011 waren dat er zo'n 8,7%), waarvan de meerderheid wellicht bij hun vader en/of moeder.

Dit betekent dat - rekening houdend met het aantal studenten dat in Gent studeert en er ook een adres van inschrijving heeft - de verhouding aantal studenten ten aanzien van aantal inwoners 241 op 1000 bedraagt (voor academiejaar 2010-2011 was dat nog 227 op 1000<sup>19</sup> inwoners). Dit vergt dus een beleid dat anticipeert binnen de verschillende betrokken beleidsdomeinen en een antwoord formuleert op mogelijke opportuniteiten en uitdagingen binnen de onderscheiden samenlevingsvormen en -groepen.

## Profiel van de student

---

Er zijn een aantal studentenprofielen die een bijzondere aandacht vragen in relatie tot huisvesting en hierbij kan eenzelfde student aan meerdere profielen voldoen:

### Generatiestudent<sup>20</sup>

Het aantal generatiestudenten<sup>21</sup> in Gent is de afgelopen jaren gedaald, van 20% naar 16,9%.

---

18 Stad Gent (2012) Gent in cijfers 2012 - Gent stad voor Gentenaars en studenten. Data-Analyse & GIS, 2.2 De berekening, Tabel 1, p11.

19 Stad Gent (2012) Gent in cijfers 2012 - Gent stad voor Gentenaars en studenten. Data-Analyse & GIS, 3.2.1 Studentenaantallen, p15.

20 Een student die zich voor het eerst inschrijft met een diplomacontract voor een bacheloropleiding in het Vlaamse hoger onderwijs. Vertaald voor leken: 'eerstejaars'.

21 Stad Gent (2012) Gent in cijfers 2012 - Gent stad voor Gentenaars en studenten. Data-Analyse & GIS, 3.2 Resultaten van de nulmeting, 3.2.3 Onderwijssituatie, generatiestudent: Tabel 7, Indicator 11 p23.

Verhouding generatiestudenten/totaal aantal studenten

	2010-2011	2012-2013
Aantal studenten (excl. uitschrijvingen)	64.353	68.039
Generatiestudenten	12.813	11.518
% Generatiestudenten	20	16,9

Bron: Databank Hoger Onderwijs (15.12.2011/15.12.2013)

Het is belangrijk de trend van de generatiestudenten op te volgen. Zij vormen immers een belangrijke indicator rond instroom en bepalen mee de nood aan studentenhuisvesting, zowel qua aantal als type. Anderzijds betekent één op vijf nieuwe instroom ook vier op vijf studenten met (woon)ervaring in Gent<sup>22</sup>.

### Beursstudenten

17,4% van de studenten zijn beursstudenten in het academiejaar 2012-2013, een lichte daling t.o.v. het academiejaar 2010-2011.<sup>23</sup>

Beursstudenten (%), (inclusief inschrijvingen)

	2010-2011	2012-2013
% Beursstudenten (incl. uitschrijvingen)	17,8	17,4

Bron: Databank Hoger Onderwijs (15.12.2011/15.12.2013)

Het is noodzakelijk te achterhalen hoeveel beursstudenten gebaat zijn bij een studentenkot aan democratische prijzen of sociale tarieven.

### Werkstudenten

1,4 % van de studenten heeft het statuut van werkstudent in het academiejaar 2012-2013, en blijft op 0,1% na ongewijzigd in vergelijking tot het academiejaar 2010-2011<sup>24</sup>. Over het aantal studenten dat studeren combineert met in eigen onderhoud voorzien, zijn nog geen gegevens voorhanden.

22 Over de relatie aantal generatiestudenten tegenover aantal kotstudenten in vergelijking met de relatie van het totaal aantal studenten tegenover het aantal kotstudenten, hebben we geen cijfers.

23 Stad Gent (2012) Gent in cijfers 2012 - Gent stad voor Gentenaars en studenten. Data-Analyse & GIS, 3.2 Resultaten van de nulmeting, 3.2.4 Sociaal-economische factoren, beursstudent: Tabel 8, p27

24 Stad Gent (2012) Gent in cijfers 2012 - Gent stad voor Gentenaars en studenten. Data-Analyse & GIS, 3.2 Resultaten van de nulmeting, 3.2.4 Sociaal-economische factoren, zelfstandige student: Figuur 11, Indicator 18, p26

Aantal werkstudenten

	2010-2011	2012-2013
Totaal aantal inschrijvingen (incl. uitschrijvingen)	66.714	70.262
Aantal inschrijvingen traject werkstudent (incl. uitschrijvingen)	848	964
% Werkstudenten	1,3	1,4

Bron: Databank Hoger Onderwijs (15.12.2011/15.12.2013)

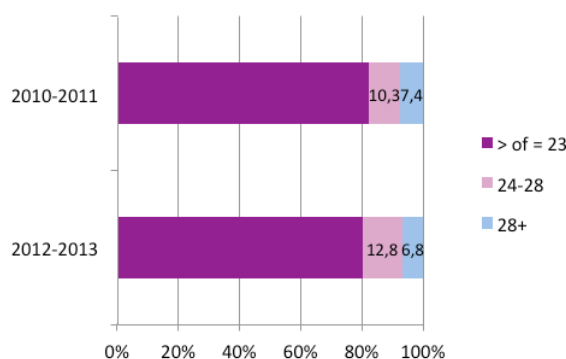
Het is noodzakelijk te achterhalen hoeveel werkstudenten gebaat zijn bij een studentenkot aan democratische prijzen of sociale tarieven<sup>25</sup>.

### Uitkeringsgerechtigde studenten

Er zijn voorlopig geen goede bronnen om het aantal leefloonstudenten hoger onderwijs te achterhalen. Voor studenten die een leefloon aanvragen, wordt uitdrukkelijk gevraagd dat zij aantonen dat ze geen band hebben met (een van) hun ouders.

Oudere studenten: opvallend is dat 19,6% of 1 op 5 studenten ouder is dan 24 jaar, waarvan 6,8% ouder dan 28 jaar (wat 2% meer is dan in het academiejaar 2010-2011<sup>26</sup>). Dit is vermoedelijk mede te verklaren door de reële verlenging van de studieduur. Diploma's worden behaald na het slagen voor een aantal studiepunten, waarbij studenten per academiejaar hun studieplan vastleggen.

Verdeling van de studentenpopulatie naar leeftijdscategorie



Bron: Databank Hoger Onderwijs (15.12.2011/15.12.2013)

Gezien de leeftijdsspreiding van studenten, kunnen we er van uitgaan dat deze overeenkomen met verschillende gezinstypen en dus verschillende noden van woningtypes. Een 18-jarige kan een ander woonprofiel hebben dan een 28-jarige student. Een aandeel van de studenten starten in hun studententijd

<sup>25</sup> We weten niet wat de relatie is met leeftijd en woonstkeuze van werkstudenten en of zij al dan niet eerder (willen) gaan samenwonen.

<sup>26</sup> Stad Gent (2012) Gent in cijfers 2012 - Gent stad voor Gentenaars en studenten. Data-Analyse & GIS, 3.2 Resultaten van de nulmeting, 3.2.2 Demografische indicatoren, oudere student: Figuur 2, p15

aan gezinsvorming of wensen als koppel samen te wonen. Voor studenten die voortgezette studies aanvatten of buitenlandse studenten die een (extra) diploma in Gent willen behalen, kan gezinsuitbreiding al starten tijdens de studies.

### Internationale studenten

Tegen 2020 wenst Europa dat 20% van de studenten een uitwisselingsprogramma volgt. De Vlaamse overheid ambieert zelfs dat 33% van de afgestudeerden een internationale ervaring heeft opgedaan, waarvan 33% uit kansengroepen (zie hoofdstuk ‘Beleidskader’). De uitwisselingsperiode en -duur kan variëren.

De stijgende groep internationale studenten vraagt enerzijds een snelle en vlotte administratieve afhandeling rond inschrijving in de stad (“domiciliëring”) en/of registratie, zowel voor wie hier een korte termijn verblijft als voor wie hier een langere termijn verblijft. Anderzijds is er nood aan een huisvestingsmarkt en vooral verhuurformule die goed inspeelt op de gevarieerde uitwisselingsperiodes. Duidelijke communicatie over de relevante regelgeving kan al veel opvangen.

## Aantal kotstudenten: naar een realistische schatting

Gebaseerd op cijfers beschikbaar voor de studie het Gentse studentenonderzoek in 2012, zitten naar schatting ongeveer 30.000 of 43,5% van de studenten in Gent op kot. Op een Gentse bevolking van 250.000 is dit een aanzienlijk aantal. (zie onderstaande figuur: volgens betrokken actoren in de sector is de schatting van 7.650 hogeschool kotstudenten in deze figuur een lichte onderschatting van de werkelijke situatie en gaat het totale aantal meer in de richting van 25.000<sup>27</sup>.) Binnen de sector is ook het vermoeden dat het onderscheid tussen op kot gaan bij universiteitsstudenten dan wel hogeschoolstudenten sterk afneemt, ook al tekende zich vroeger een duidelijker beeld af van pendelstudenten bij de hogescholen.

Tabel 14: Schatting aandeel en aantal kotstudenten, 2010-2011

	AANDEEL KOTSTUDENTEN			AANTAL KOTSTUDENTEN		
	UN	HS	Totaal	UN	HS	Totaal
Totale studentenpopulatie				32.478	31.875	64.353
Schatting aandeel en aantal kotstudenten	62,6%	24,0%	43,5%	20.331	7.650	27.981

Bron: Studentenmonitor Vlaanderen 2009 en Studentenbarometer 2009-2010, DHO 15.12.2011, eigen verwerking.

Op basis van een analyse van surveydata is het aantal kotstudenten in Gent geschat op 28.000 (43%).

Bron: Studentenmonitor Vlaanderen 2009 en Studentenbarometer 2009-2010, Databank Hoger Onderwijs (15.12.2011), verwerking door SumResearch

Het hoge aantal kotstudenten heeft o.a. een impact op de woonmarkt, meer bepaald op de huurprijs van bepaalde woningtypes in de buurten waar veel studenten verblijven, in al dan niet vergunde kamerwoningen.

27 Stad Gent (2012) Gent in cijfers 2012 - Gent stad voor Gentenaars en studenten. Data-Analyse & GIS, 2.2.1 Aantal kotstudenten: naar een realistische schatting, p38

Een dergelijk groot aantal kotstudenten vraagt om een behoeftedekkend gereguleerd aanbod qua aantal en soorten koten, vraagt om betaalbaarheid en geschikte locaties en vraagt om beleidsaandacht voor harmonieus samenleven.

# STUDENTENHUISVESTING IN GENT

## Soorten studentenhuisvesting

---

Als we over studenten spreken die in Gent verblijven, spreken we over ‘kotstudenten’, ongeacht het type woning dat zij bewonen. Maar wanneer we het over de types huisvesting voor gezinnen en studenten hebben, gebruiken we meerdere begrippen. Dit is hoe we de te onderscheiden woningtypes omschrijven:

- een eengezinswoning: 1 huis, 1 voordeur, 1 adres. De terminologie maakt onderscheid met de meergezinswoning. In spreektaal hebben we het echter eerder over de ‘gezinswoning’. Als we het hebben over een gezinswoning bedoelen we een huis of een appartement of een studio. Met andere woorden: een huisvestingsvorm waar een gezin van één of meer personen kan wonen. In de vaktermen van het algemeen bouwreglement spreken we over “elk gebouw bestaande uit één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een gebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt gebruikt als één woonentiteit.” Die definitie maakt duidelijk dat noch studio’s, noch appartementen in een meergezinswoning, te vatten zijn onder het begrip eengezinswoning.
- een meergezinswoning: 1 gebouw, 1 toegang, meerdere voordeuren, meerdere adressen. De verschillende woonentiteiten bestaan meestal uit appartementen en studio’s.
- een kamer: een kamer is een woongelegenheid die niet beschikt over individueel sanitair en/of een individuele keuken. Een kamer in een kamerwoning wordt ook ‘kot’ genoemd. Kamers in studentenhomes worden ook ‘kamers’ genoemd. Een kamerbewoner moet samen met andere kamerbewoners gemeenschappelijke ruimtes delen, bijvoorbeeld badkamer en/of keuken en/of toilet en/of leefruimte.
- een kamerwoning: 1 huis, 1 voordeur, 1 hoofdadres en meerdere busadressen. In de woning worden meerdere kamers afzonderlijk verhuurd en delen de bewoners hetzij de keuken, hetzij het sanitair, hetzij keuken én sanitair. Voor een kamerwoning is een vergunning nodig om een ‘eengezinswoning’ op te delen in kamers. Van zodra twee kamers worden verhuurd of ter beschikking gesteld, is een vergunning als kamerwoning noodzakelijk. Niet alle eengezinswoningen kunnen vergund worden als kamerwoning. In Gent worden alle woningen tot 250 m<sup>2</sup> bewoonbare oppervlakte beschermd als eengezinswoning door de normen die gesteld zijn in het Algemeen Bouwreglement.
- een studio: een woonst waarbij de slaapruijnte niet door middel van een wand met een deur is afgescheiden van de leefruimte. In tegenstelling tot de kamer heeft de studio wél eigen sanitair én keuken en beschikt de studio over een eigen adres. Van zodra de bewoner van een studio hetzij toilet, hetzij keuken,

hetzij de badkamer moet delen met andere bewoners, spreken we over een 'kamer'. Van zodra de slaappleaats toegankelijk is met een deur, spreken we over een appartement.

- een studentenhome: een gebouw met meerdere, meestal vele kamers, ter beschikking gesteld door een hoger onderwijsinstelling. In een studentenhome kunnen zich ook studio's bevinden.
- een collectieve studentenhuysvesting: een gebouw, bestaande uit kamers en/of studio's, specifiek vergund voor de huysvesting van studenten.
- een woonentiteit: een woonst die zowel kamer, studio, appartement als huys kan zijn. Het aantal woonentiteiten geeft weer hoeveel personen of gezinnen kunnen gehuysvest worden.

## Aanbod

---

### Aantal

Alle onderwijsinstellingen samen beschikken in 2008 over 3.098 eigen wooneenheden voor studenten. Van het aantal kamers op de private markt kan enkel een schatting gemaakt worden. Volgens het politiereglement in Gent, moeten die kamerwoningen geregistreerd worden bij de brandweer. In maart 2012 waren 24.202 private woonentiteiten opgenomen in dit bestand (exclusief de woonentiteiten van de onderwijsinstellingen). Toch zijn er nog altijd een hoop koten die niet gekend zijn. Daaronder wellicht ook een aantal in gezinswoningen die tegen de Vlaamse regels in bewoond worden door meerdere studenten. In oktober 2010 werd het Algemeen Bouwreglement aangepast en mogen private ontwikkelaars grootschalige verblijfsaccommodaties bouwen voor studenten. Sinds die aanpassing zijn er zo al 1.100 studentenkamers vergund<sup>28</sup>.

We kennen het aantal kamers van hoger onderwijsinstellingen, het aantal vergunde kamerwoningen en het aantal vergunningen die de Stad Gent uitreikt voor private grootschalige studentenhuysvesting maar we weten niet exact hoeveel kamerwoningen er zijn. Hier is nog concreet cijfermatig onderzoek nodig om exacte hoeveelheden te kennen.

### Kwaliteit

De kwaliteit van veel koten laat te wensen over. Van de 3.356 adressen die de brandweer controleerde waren er slechts 928 in orde. Slechts een derde van de private woonentiteiten beschikt over een positief brandweerverslag. Van de resterende 2/3de is bovendien niet altijd gekend of ze beschikken over een stedenbouwkundige vergunning<sup>29</sup>. Sinds 2011 worden de gegevens van de vergunningen, de woningkwaliteitonderzoeken en de brandweerverslagen zoveel mogelijk gekoppeld. Gebruiksvriendelijke software moet in de toekomst een overzicht van alle controles en attesten kunnen laten zien aan de bevoegde ambtenaren zodat zij gericht advies kunnen geven aan eigenaars.

De kwaliteit van veel koten laat te wensen over. Er is dus een grote inhaalbeweging nodig om de kwaliteit op te krikken. We moeten blijven inzetten op handhaving en controle.

---

28 Stad Gent (2013) Gent in cijfers 2013 - Omgevingsanalyse, p46

29 Stad Gent (2013) Gent in cijfers 2013 - Omgevingsanalyse, p46 & technische versie p135

## Vraag

Gezien er geen inventaris van de studenthuisvesting beschikbaar is en er dus ook geen cijfers volgens type zijn, baseren we ons op de Kot@gent enquête van 2010 voor een indicatie rond types van aanbod aan studentenhuisvesting in Gent. De Kot@gent enquête betreft een online bevraging van de Gentse studentenpopulatie. Voornamelijk universiteitsstudenten en kotstudenten hebben geantwoord<sup>30</sup>.

Tabel 11: Type studentenwoningen Gent (2010)

TYPE WONING	PERCENTAGE
Kamer	48,20%
Studio	26,30%
Appartement	13,60%
Huis	11,70%
Andere	0,20%
Totaal	100,00%

Bron: Kot@gent (2010) Marktonderzoek homes UGent en privékotmarkt, verwerkt door Sumresearch

Drie vierde van de bevraagde kotstudenten maakt in 2010 nog steeds gebruik van de klassieke kamer en studio. Opvallend is wel dat bijna een kwart van de studenten in een huis of appartement woont, zonder dat dit noodzakelijk een vergunde kamerwoning is. De studenten zouden naar schatting 2.800 gezinswoningen en appartementen innemen<sup>31</sup>. Vele gezinswoningen worden dus tegen de Vlaamse regelgeving in bewoond door studenten. Nog even verduidelijken: een gezinswoning is één woonentiteit. In deze woning twee of meer kamers verhuren, maakt van deze woning drie of meer woonentiteiten. De Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat het veranderen van het aantal woonentiteiten, vergunningsplichtig is. Het bewonen van een gezinswoning als kamerwoning, is dus vergunningsplichtig.

Daarentegen zijn er ook veel studio's en kleine appartementen met één slaapkamer. Ook als deze door twee personen worden bewoond, wordt hier het aantal woongelegenheden niet veranderd. Bijgevolg kunnen koppeltjes studenten wel samenwonen in een studio of klein appartement met één slaapkamer. Het is dus een vorm van samenwonen die wél kan en waar een deel van de studentenpopulatie ook gebruik van maakt. Over het aantal studenten dat effectief alleen (of met twee) in deze kleine woongelegenheden woont, zijn geen cijfers gekend. De concurrentie met starters speelt daar in elk geval minder of niet. De concurrentie met alleenstaanden voor deze woningtypes is er daarentegen wél. Het studentenhuisvestingsbeleid kan er dus wel over waken dat gezinswoningen niet 'massaal' ingenomen worden door de groter wordende groep kotstudenten, evenzeer is de nood aan betaalbare huisvesting voor alleenstaanden een waakpunt<sup>32</sup>.

Bij de keuze van studenten om in een gezinswoning te wonen, spelen het budget en gewijzigde samenlevingsvormen een rol. Voor wie een studio te duur is, is een gedeeld appartement of huis dat niet. Voor woningen met meerdere kamers

30 Stad Gent (2012) Gent in cijfers 2012 - Gent stad voor Gentenaars en studenten. Data-Analyse & GIS, 3.2.5 Huisvesting, Tabel 11, p29

31 Stad Gent (2013) Gent in cijfers 2013 - Omgevingsanalyse, p46, gebaseerd op cijfers uit het studentenonderzoek

32 42,2% van de Gentse gezinnen is alleenstaand. Dit zijn personen die effectief alleen wonen. Gent in Cijfers 2013: op 250.284 inwoners zijn 48.653 alleenstaanden. Daarnaast zijn nog eens 8,7% éénoudergezinnen. De armoedeval is groter voor alleenstaanden en éénoudergezinnen. Voldoende betaalbare kleine woonsten zijn cruciaal voor hen.

is het verhuren aan studenten lucratiever, waardoor gezinnen ‘uit de huurmarkt geprijsd’ worden. De spanning tussen de woningmarkt voor gezinnen en het aanbod aan studentenhuysvesting speelt niet alleen ruimtelijk en budgettair een rol. Ook klagen meer en meer bewoners de komst van studenten in bijvoorbeeld hun appartementsgebouw aan. Onder andere het verschil in dag- en nachtbesteding zorgt daar voor wrevel en onenigheid (zie ook het hoofdstuk verderop ‘Harmonieus samenleven’).

Enerzijds is er krapte op de huurmarkt. Anderzijds is het de handhavingsplicht van de Stad om controles uit te voeren op het samenwonen van meerdere studenten in eengezinswoningen, aangezien (sinds 1996, woningen met een totale vloeroppervlakte kleiner dan 250m<sup>2</sup>, of de zogenaamde “te beschermen eengezinswoningen” in Gent niet meer kunnen onderverdeeld worden in studentenkamers noch vergund worden als kamerwoning. Dat wordt niet altijd gewaardeerd door verhuurders en studenten. Samenwonen heeft uiteraard ook een andere sfeer, iets waar het studentenhuysvestingsaanbod zeker aandacht aan moet besteden.

Het huidige aanbod voldoet qua diversiteit niet meer volledig aan de vraag bv. meer en meer koppels willen samenwonen, meer studenten willen samenwonen met vrienden, ... De maatschappelijke evoluties nopen ons op zoek te gaan naar alternatieve woonvormen die beter inspelen op de behoefte.

Het hoge aantal studenten dat in een eengezinswoning woont, veroorzaakt een krapte op de huurmarkt voor betaalbare woningen voor gezinnen en/of een spanningsveld in de woonomgeving. Een bijkomend betaalbaar aanbod inclusief nieuwe woonoplossingen voor studenten (voor singles én voor samenwonenden) zal dus nodig zijn om het evenwicht op de huysvestingsmarkt te herstellen.

## Spreiding studentehuysvesting in relatie tot campussen, buurten en aantal woningen

---

De volgende pagina geeft een idee van de spreiding van studentenwoningen in relatie tot campussen, buurten en aantal woningen<sup>33</sup>.

De ligging van de campussen is van groot belang omdat zij in grote mate de spreiding of juist de concentratie van studentenkoten beïnvloeden. Als we een lange termijnvisie willen ontwikkelen voor studentehuysvesting, is het ook aangewezen de lange termijnplannen van de verschillende onderwijscampussen te kennen.

---

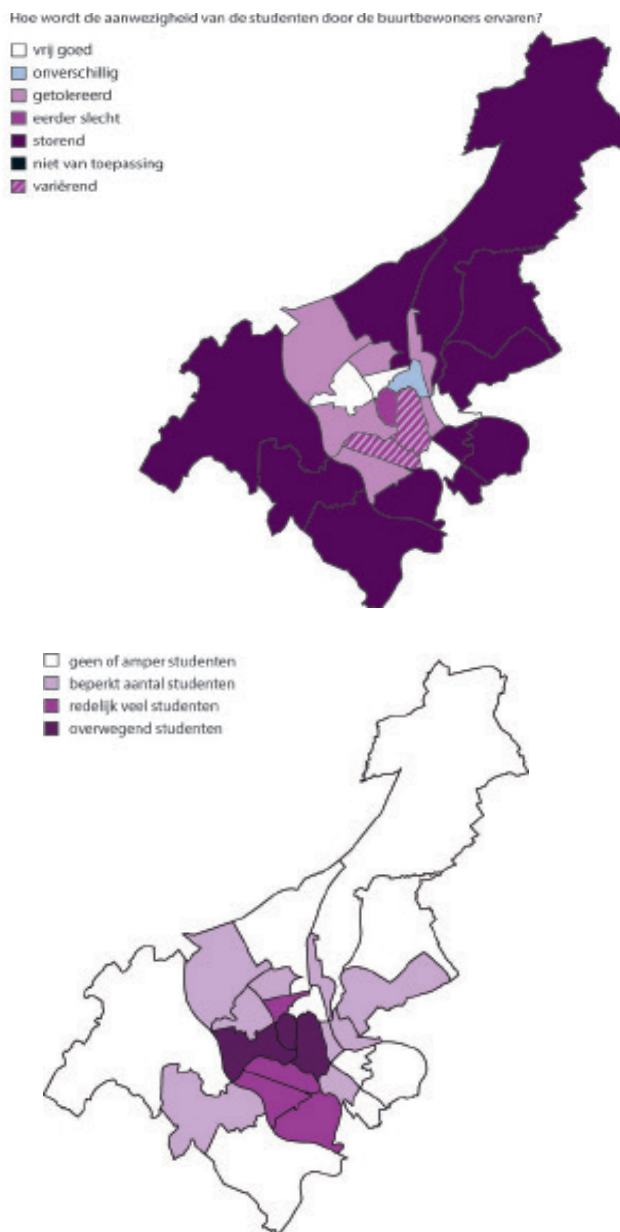
33 Stad Gent (2012) Gent in cijfers 2012 - Gent stad voor Gentenaars en studenten. Data-Analyse & GIS, 2.2.2. Spreiding studentenwoningen in beeld gebracht; 2.2.4 De draagkracht van de wijken, p40-47





# HARMONIEUS SAMENLEVEN: STUDENTEN IN DE BUURTEN

Het is voor inwoners in bepaalde buurten van Gent niet evident om zich aan te passen aan hun eigen buurt die jaar na jaar studentikozer wordt. Zij ervaren een drukte in vergelijking met de rust die ze gewoon waren en ze ervaren dat de publieke ruimte ‘ingenomen’ wordt door jongeren. Studenten zijn zich daar onvoldoende van bewust. In het onderzoek<sup>34</sup> dat we lieten voeren, peilden we uitdrukkelijk naar de ervaring van de Gentenaars:



Bron: Bevraging wijkregisseurs, verwerking SumResearch

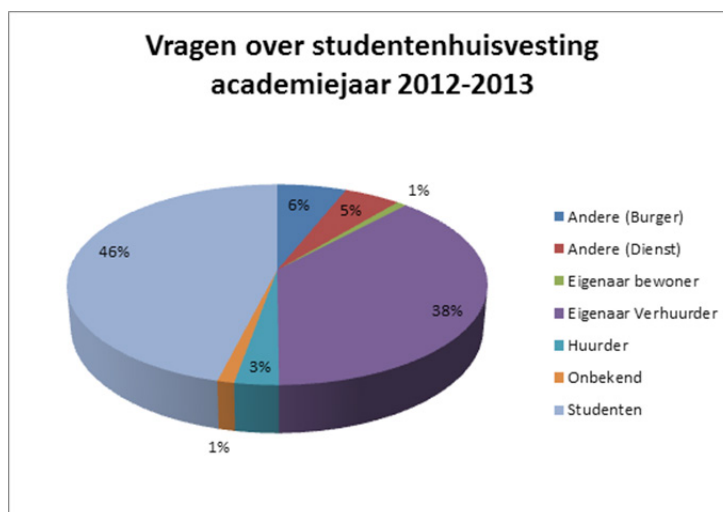
Opvallend is dat bewoners van wijken waar geen tot weinig studenten verblijven, de aanwezigheid van studenten vaak als storender ervaren dan de bewoners van wijken waar meer studenten verblijven. Dit toont aan dat er niet noodzakelijk een verband is tussen de hoeveelheid klachten en de hoeveelheid overlast, maar dat

<sup>34</sup> Stad Gent (2012) Gent in cijfers 2012 - Gent stad voor Gentenaars en studenten. Data-Analyse & GIS, 2.2.4 De draagkracht van de wijken, Bevraging wijkregisseurs, p46-47

veel ook te maken heeft met de tolerantiegraad: ongekend maakt onbemind. Het is noodzakelijk dat het studentenhuisvestingsbeleid, het studentenbeleid en het buurtbeleid blijvend aandacht schenkt aan de bevordering van het samenleven in de buurt.

## INFORMATIEBEHOEFTE OVER STUDENTENHUISVESTING EN REGELGEVING

Een zeer groot deel van de informatiedienstverlening over studentenhuisvesting gebeurt door de Dienst Wonen via Kotatgent, een uniek aanspreekpunt voor kotbazen en studenten, via de woonwinkels en via de website Kotatgent ([www.kotatgent.be](http://www.kotatgent.be)). Onderstaande figuur toont dat de vragen door een waaier aan soorten vraagstellers gesteld worden, en niet alleen door studenten:

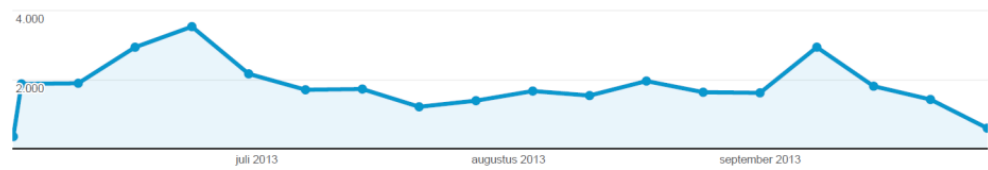


Bron: Dienst Wonen, registratie eigen dienstverlening

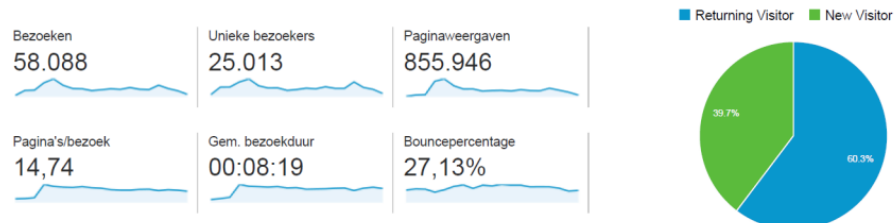
In het academiejaar 2012-2013 werden 441 vragen geregistreerd via de dienstverlening. Dit cijfer is in realiteit hoger omdat er in 2012 nog niet overal geregistreerd werd (2012: 11, 2013: 430).

Ook de statistieken van het websitebezoek aan [www.kotatgent.be](http://www.kotatgent.be) bevestigen de informatiebehoefte. De sinds maart 2014 vernieuwde website zal in een latere fase kunnen rapporteren of de bezoekers een studentenkot zoeken dan wel informatie. De dienstverlening kan dan optimaal afgestemd worden op de bezoekersvragen.

Bezoekers van het luik Kotatgent op de website van Stad Gent, periode 1 juni 2013 tot 1 oktober 2013



**25.013 mensen hebben deze site bezocht**



Bron: Dienst Wonen

Niet te onderschatten is hoeveel andere diensten en actoren dienstverlening aanbieden inzake studentenhuysvesting:

- Het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein (Stad Gent) neemt een deel van de informatiedienstverlening op zich, meer bepaald over stedenbouwkundige regelgeving en vergunningen.
- De Afdeling Bouw- en Woontoezicht van Dienst Administratie (Stad Gent) beantwoordt alle vragen die eigenaars hebben naar aanleiding van concrete dossiers en vaststellingen die door controleurs gedaan zijn. De controleurs geven technische inlichtingen en adviseren de eigenaar om tot een oplossing te komen die strookt met de regelgeving.
- De brandweer bezoekt studentenkoten en geeft eigenaars preventief advies inzake de brandveiligheid van door hen verhuurde kamerwoningen.
- Gentinfo (Stad Gent) behandelt de meest algemene vragen en verwijst voor specifieke vragen door naar de betrokken diensten.
- De studentenambtenaar (Stad Gent) behandelt algemene vragen rond studentenhuysvesting en verwijst gericht door naar Kotatgent.
- De studentenpreventiecoach is het aanspreekpunt en de bemiddelaar voor de vaste inwoners en studenten van Gent bij samenlevingsproblemen. Zij ondersteunt en werkt ook bewustwordingscampagnes uit naar studenten om het goed samenleven tussen studenten en vaste bewoners te bevorderen..
- De huysvestingsdiensten van de Stuvo's van de onderwijsinstellingen beantwoorden tal van vragen en vinden elkaar voor kennisdeling en informatieve campagnes.
- De Huurdersbond beantwoordt vragen van studenten en burgers over huurovereenkomsten en huurgeschillen.
- De ombudsvrouw van Stad Gent komt tussen indien de stedelijke dienstverlening als ontoereikend ervaren wordt en zij geeft vanuit haar praktijkervaring tips aan het beleid.

Er is een duidelijke behoefte aan veelzijdige informatie die beschikbaar is bij verschillende bronnen. Het is aangewezen deze veelzijdige informatie zo gecoördineerd en eenduidig mogelijk ter beschikking te stellen.



Parking  
St.  
Parke  
Park  
St.  
park

Merry  
Christmas

# Beleidsvisie studentenhuisvesting in Gent

Gent is met ongeveer 67.000 studenten in het hoger onderwijs de grootste onderwijsstad van Vlaanderen. De aanwezigheid van deze hogere onderwijsinstellingen draagt bij tot de uitstraling van Gent op verschillende gebieden: internationaal, tewerkstelling, economie, cultuur. Dit willen we zo houden. Dit betekent ook dat er een goed evenwicht bewaard moet worden tussen Gentenaars en studenten, zodat Gent een unieke plek blijft om te wonen, te leven, te werken én ook te studeren en uit te gaan.<sup>35</sup>

De Stad Gent kiest er voor om Gent als studentenstad te bestendigen en te versterken. Studenten zijn welkom in Gent. Zij zijn onze jeugd en onze ambassadeurs en onze toekomstige inwoners.

De Stad beschouwt studenten die in Gent verblijven als welkome, volwaardige gasten en potentieel toekomstige inwoners. Zij hebben net als de permanente inwoners recht op een kwalitatieve en betaalbare verblijfplaats in een goede woonomgeving. Dat vraagt

- een heldere communicatie en eenduidig advies over regelgeving, aanbod, ... naar studenten en hun ouders, kotbazen, ....
- een behoeftedekkend gereguleerd aanbod, afgestemd op de vraag:
  - voldoende aantal koten;
  - verschillende soorten studentenhuisvesting: er is nood aan een gediversifieerd aanbod aangepast aan de noden als gevolg van maatschappelijke evoluties;
  - niet concurrerend met het aanbod aan betaalbare woningen voor de gezinnen van nu en later. Veel studenten worden na hun studies zelf permanente bewoner van Gent, ook zij hebben er dus alle belang bij dat de Stad genoeg ruimte voorziet voor permanente bewoning van jonge en oude, kleine en grote gezinnen;
  - gevarieerde beschikbaarheid: een student die in het weekend naar zijn ouders gaat, heeft een andere huisvestingsnood dan een student die hier drie maanden vertoeft of dan een student die zijn eigen studies bekostigt en alle dagen van de week in Gent verblijft;
  - weloverwogen en gespreide locatie: nieuwe studentenhuisvesting moet ingeplant worden op locaties die zowel voor de student als voor de stad geschikt zijn. Dit vergt een ruimtelijk afwegingskader voor nieuwe studentenhuisvestingsprojecten;
  - een betaalbaar aanbod: de huisvestingskost mag studenten er niet van weerhouden in Gent te studeren.
- een kwaliteitsvol, veilig en duurzaam aanbod
- een transparante en werkbare lokale regelgeving

De Stad Gent verwelkomt internationale studenten als toekomstige ambassadeurs en bereidt zich voor op een stijgende instroom. Internationale studenten moeten zonder onnodige hindernissen in Gent kunnen verblijven, ongeacht van waar ze komen en voor hoelang ze in Gent komen studeren.

De Stad streeft naar een harmonieuze samenleving en aangename buurten. Studenten wonen tijdelijk in Gent. Waar nodig moeten initiatieven ontwikkeld worden die een positieve verstandhouding tussen buurtbewoners en studenten bevorderen of herstellen of moeten andere ruimtelijke keuzes gemaakt worden dan tot vandaag gemaakt werden. Nieuwe ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan een leefbare stad.

Het studentenhuisvestingsbeleid wordt voorbereid en uitgevoerd samen met alle betrokken partners. De Dienst Wonen van de Stad Gent kan als regisseur en facilitator dit beleid mee in goede banen leiden.

In het volgende deel van dit studentenhuisvestingsplan sommen we een veelheid van acties op die ruimte maken voor studenten in Gent. Deze acties steunen op bovenstaande visie en op de volgende acht krachtlijnen:

1. De Stad Gent staat in voor een heldere communicatie over het lokale studentenhuysvestingsbeleid en voor duidelijk advies aan studenten en verhuurders.
2. De Stad Gent beschouwt de klassieke kleinschalige vergunde of vergund geachte kamerwoning blijvend als uitermate geschikt als studentenhuysvesting.
3. De Stad Gent maakt nieuwe woonvormen voor studenten mogelijk, onder bepaalde voorwaarden.
4. De Stad Gent waakt erover dat gegroepete meerdere studenten enkel verblijven in kamerwoningen of in grootschalige en als één geheel beheerde studentencomplexen die conform zijn met de geldende regelgeving.
5. De Stad Gent streeft naar kwaliteit en veiligheid van bestaande én van nieuwe studentenhuysvesting. Onveilige of niet-kwaliteitsvolle studentenhuysvesting wordt zoveel mogelijk geweerd uit het aanbod.
6. De Stad Gent zorgt voor een evenwichtige inplanting van toekomstige studentenhuysvesting verspreid over de stad op basis van een (nog te ontwikkelen) ruimtelijk afwegingskader.
7. De Stad Gent bevordert het harmonieuze samenleven van bewoners en studenten.
8. De Stad Gent faciliteert de uitbreiding van het aanbod aan kwalitatieve studentenhuysvesting om te komen tot een behoeftedekkend aanbod.

In de volgende hoofdstukken willen we de acht krachtlijnen vertalen in actiepunten. De samenhang van deze krachtlijnen in voor elke actie van belang, en bij elke actie moet afgewogen worden op welke mate zij bijdraagt aan één van de krachtlijnen, en op zijn minst geen van de krachtlijnen negeert.





# Actieplan studentenhuisvesting

Zoals gesteld in de inleiding, is een studentenhuisvestingsplan zo slagkrachtig als de partners die het samen uitvoeren. Om eenieders rol en bijdrage op elkaar te kunnen afstemmen, zijn de acties gegroepeerd per partner. Hieronder leest u eerst wat de Stad Gent en de hoger onderwijsinstellingen als prioritaire partner zullen doen. Daarna beschrijven we hoe de Stad Gent deze visie zal bewerkstelligen in relatie tot de andere actoren (eigenaars, ontwikkelaars/investeerders, beheerders, bewoners).

# STAD GENT

De Stad Gent bouwt zelf geen studentenkoten. Het is de taak van de Stad om initiatiefnemers de ruimte te geven om mee aan de stad van morgen te bouwen. De Stad Gent is regisseur van het woonbeleid en heeft als doelstelling dat er voor alle doelgroepen van de bevolking kwalitatieve huisvesting is. Studenten zijn in die zin een speciale doelgroep.

## De Stad Gent regisseert en faciliteert het studentenhuysvestingsbeleid

---

### Studentenhuysvestingsplan voor Gent

De Stad Gent werkt een gedragen visie uit in een geïntegreerd studentenhuysvestingsplan<sup>36</sup> in samenspraak met alle partners (inclusief aanbieders én studenten). Het studentenhuysvestingsplan biedt een visie op lange termijn over studentenhuysvesting in Gent en reikt instrumenten aan om gemeenschappelijke doelstellingen te bereiken voor de sector van studentenhuysvesting. De Stad zorgt ervoor dat de visie op studentenhuysvesting met aandacht voor studentenvoorzieningen, mobiliteit, spreiding, enz. ook vertaald wordt in een ruimtelijk afwegingskader.

### Inventaris, monitoring en maatschappelijke tendensen

De Stad Gent

- maakt een nulmeting van de locaties en types studentenhuysvesting in Gent, mede op basis van input van de partners, gevolgd door een periodieke inventaris;
- doet een periodieke monitoring van aantallen, betaalbaarheid, kwaliteit, veiligheid en spreiding (zie onderzoek Gent in cijfers 2012);
- volgt de maatschappelijke tendensen en bevraagt de studenten naar hun woonwensen: hoe wonen studenten graag? Wat spreekt hen precies aan in gezinswoningen? Hoe kunnen we de huiselijke sfeer in collectieve voorzieningen brengen? Hoe kunnen studentenkoten betaalbaar aangeboden worden? Wat zijn randvoorwaarden waar studentvriendelijke huysvesting in de toekomst moet aan voldoen?

De Stad vertaalt de verzamelde gegevens waar mogelijk in haar beleidskeuzes, zonder afbreuk te doen aan woonwensen van andere doelgroepen in het woonbeleid. Het studentenhuysvestingsbeleid(splan) wordt regelmatig geëvalueerd en bijgestuurd op basis van de verzamelde periodieke gegevens.

### Lokaal samenwerkingsverband Kotatgent

De Stad Gent faciliteert Kotatgent, een samenwerkingsplatform tussen Stad Gent, Universiteit Gent, Arteveldehogeschool, Hogeschool Gent, HUB-KAHO vzw en

---

36 Zie ook Bestuursakkoord 2013-2018 Stad Gent, 5. Wonen, 5.16 *Gent is de grootste studentenstad en het kenniscentrum van Vlaanderen en we zijn daar fier op. Een stadsbreed studentenhuysvestingsplan is noodzakelijk om de eventuele verdere groei van de studentenhuysvesting doordacht te spreiden, overlast te voorkomen en te vermijden dat studentenhuysvesting nog verder een negatieve invloed kan hebben op het woningaanbod, op de huurtarieven en de aankooprijzen*

vzw Luca School of Arts rond studentenhuisvesting in Gent en de deelgemeenten. Kotagent faciliteert en coördineert de communicatie onder de hoger onderwijsinstellingen, de studenten, de Stad Gent, de burger, de verhuurder en de huurder.<sup>37</sup> De studenten krijgen dus een stem in het studentenhuisvestingsbeleid via participatie in het samenwerkingsverband. De Stad streeft naar een intensievere samenwerking met de studentenvertegenwoordigers om via hen studenten meer en meer actief te betrekken bij het studentenhuisvestingsbeleid.

### Een Vlaams studentenhuisvestingsplatform

De Stad Gent wil voortrekker zijn van een Vlaams platform studentenhuisvesting om onder meer het belang van studenthuisvesting in het hoger beleid en in de hogere regelgeving te verdedigen. Terwijl het URBACT-project en netwerk EUniverCities<sup>38</sup> op Europees niveau bloeit en waar de stedelijke administratie aan deelneemt, is er nog altijd geen Vlaams platform van studentensteden. Nochtans kampen deze steden met vergelijkbare problemen, staan ze voor vergelijkbare uitdagingen en hebben ze beslissingsbevoegdheid binnen een zelfde Vlaams regelgevend kader. Studentensteden kunnen van elkaar leren en samen nieuwe concepten ontwikkelen. Zij kunnen samen het Vlaams beleid inspireren tot nieuwe mogelijkheden, gewijzigde regelgeving en studentvriendelijke woonsteden. Zij kunnen samen voor studentenhuisvesting een plaats voorbereiden zowel bij het Vlaams onderwijsbeleid als bij het Vlaams woonbeleid én het Vlaams ruimtelijk beleid.

## De Stad Gent informeert en adviseert via kotagent

---

De Stad Gent biedt info via de unieke studentenhuisvestingswebsite Kotagent

- objectieve, heldere informatie over studentenhuisvesting, relevante regelgeving en modelovereenkomsten;
- gratis gebruik van de website Kotagent.be voor eigenaars om hun kamers te huur te stellen.

De Stad Gent biedt info en advies via dienstverlening

- contactpunt Kotagent: objectieve, heldere informatie over studentenhuisvesting, relevante regelgeving en advies zowel telefonisch als op afspraak. De digitale dienstverlening wordt verder uitgebreid;
- Woonwinkels: objectieve, heldere informatie over (studenten)huisvesting, relevante regelgeving en advies, zowel telefonisch als op afspraak;
- Loket stedenbouw en Openbaar Domein: objectieve, heldere eerstelijnsinfo rond stedenbouwkundige regelgeving (vergunningsplicht, bouwreglement, ...);
- Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning: vooroverleg met bouwheren die op een bepaalde locatie studentenhuisvesting willen bouwen of verbouwen in

---

37 Bestuursakkoord 2013-2018 Stad Gent, 10. Onderwijs en kinderopvang: 10.29 *We investeren in overleg met de hoger onderwijsinstellingen, waarbij een goede verstandhouding tussen bewoners en studenten ons uitgangspunt is. We zetten de inspanningen voort om tot goede afspraken te komen met alle betrokkenen. [...]*

38 Zie hiervoor de websites van zowel het URBACT-netwerkproject <http://urbact.eu/en/projects/innovation-creativity/eunivercities/homepage/>, als het netwerk zelf: [www.eunivercitiesnetwork.com](http://www.eunivercitiesnetwork.com)

Gent;

- Afdeling Bouw- en Woontoezicht: technische informatie aan eigenaars die de kwaliteit van hun kamers willen verbeteren;
- Studentenambtenaar: objectieve, heldere informatie en advies over studentgerelateerde thema's.

De Stad streeft hierbij zoveel mogelijk naar communicatie op maat van de doelgroep (studenten, internationale studenten, ouders, aanbieders en ontwikkelaars van studentenhuysvesting, buurtbewoners).

De Stad Gent organiseert proactief infoverstreking en/of vorming

- rond de lokale regelgeving met betrekking tot en verbetermogelijkheden van studentenhuysvesting aan studenten, betrokken partners en in het bijzonder aan kotbazen. Dit gebeurt via publicaties over de regelgeving en via informatiesessies. Driejaarlijks wordt hiertoe een event georganiseerd waarop alle verhuurders van studentenhuysvesting in Gent uitgenodigd worden.

De Stad Gent ondersteunt ontwikkelaars in de communicatie met de buurtbewoners bij nieuwe grootschalige projecten via infosessies en de website Kotagent.be

## De Stad Gent werkt aan een behoeftegedekkend aanbod

---

### Voldoende klassieke studentenkoten

De Stad Gent beschouwt de klassieke kleinschalige vergunde of vergund geachte kamerwoning blijvend als uitermate geschikt voor studentenhuysvesting.

De Stad wil inzetten op de verbetering van de bestaande studentenkamers (brandveiligheid, kwaliteit,...). De Stad Gent moet ook een zicht krijgen op de behoefte aan bijkomende studentenkamers. Hiervoor is een behoefteonderzoek aangewezen. Onder behoefte wordt niét verstaan hoeveel huysvesting er te kort is, onder behoefte wordt verstaan hoe groot de behoefte is indien studenten enkel in conforme en gereglementeerde studentenhuysvesting zouden wonen. Dat elke student een woonst vindt, betekent niet dat er geen behoefte kan zijn. Het kan net zijn dat meer anderen uit deze woonvormen 'verdreven' worden.

### Nieuwe types studentenhuysvesting

De Stad Gent maakt een kader voor nieuwe types van studentenhuysvesting:

- Collectieve studentencomplexen: de bedoeling is een typologische mix mogelijk te maken, die tegemoet komt aan de vraag en die indien de nood zich voordoet, later op een vlotte manier ook kan ingezet worden voor andere doelgroepen. De Stad Gent onderzoekt op welke manier dit mogelijk is of gemaakt kan worden in het algemeen bouwreglement.
- Studentenappartement/huis: cohousing is niet alleen in trek bij jonge gezinnen maar ook bij studenten. Collectiviteit kan een opstap zijn naar een duurzame samenleving en kan studenten ook later aanzetten tot meer collectief wonen. Drie of meer studenten die samenwonen in gezinswoningen is evenwel niet conform de regelgeving. In een collectieve studentencomplex/site zou dit wel mogelijk kunnen worden door naast kamers en studio's ook "studentenappartementen en/of -huizen" aan te bieden. Buitenlandse voorbeelden zullen bestudeerd worden. De Stad Gent onderzoekt op welke

manier dit kan vergund worden binnen de Vlaamse regelgeving. Het toestaan van 'studentencomplexen met appartementen' zal enkel kunnen vanaf een bepaalde schaal en het aantal studenten dat er kan wonen, bijvoorbeeld naar analogie met grootschalige studentenaccommodatie vanaf 50 kamers voor nieuwbouw en 30 kamers bij herbestemming, zouden we kunnen streven naar studentencomplexen van minstens 12 appartementen voor telkens 4 studenten). De concrete voorwaarden en modaliteiten vragen echter nader onderzoek en specifieke minima moeten na onderzoek bepaald worden.

- Hospitawonen: eigenaars hebben vaak een kamer vrij in de woning die ze zelf bewonen. Tot voor kort liet de regelgeving niet toe dat dergelijke kamer verhuurd werd. De Stad Gent wijzigt het Algemeen Bouwreglement zodat hospita-wonen mogelijk wordt en eigenaars in de woning waar ze zelf wonen, op reglementaire wijze één kamer kunnen verhuren.

### Leegstand als tijdelijk alternatief?

De Stad Gent heeft er geen bezwaar tegen dat nagegaan wordt of bepaalde kantoorgebouwen in de binnenstad, die niet meer verder nuttig als kantoorgebouw kunnen gebruikt worden, kunnen omgevormd worden tot studentenhuisvesting indien hiermee tijdelijk gebruik een tijdelijke leegstand kan vervangen. Bij leegstand is niemand gebaat. Definitieve herbestemming van verlaten panden dient afgewogen te worden, met een lans voor tijdelijk gebruik willen we niet zeggen dat tal van panden naar studentenhuisvesting moeten gaan. Er zijn nog tal van commerciële of handelsfuncties, nieuwe kantoorachtigen en nog ongekende gemengde functies waar onze stad ook ruimte moet kunnen aan bieden. Vaak nemen studenten panden in die bestemd zijn voor permanente huisvesting van gezinnen. Daarom gaat de Stad Gent na of bepaalde tijdelijk leegstaande gebouwen die niet bestemd zijn voor permanente huisvesting in aanmerking kunnen komen voor tijdelijke studentenhuysvesting. Tijdelijk betekent hier in afwachting van een grondige renovatie en/of nieuwe definitieve bestemming en met een duidelijke termijn van tijdelijkheid zodat studenten zekerheid krijgen over de periode dat ze deze panden kunnen bewonen. Wanneer panden echter kunnen worden ingezet in de strijd tegen dakloosheid, geniet dit de voorkeur. De panden moeten uiteraard ook voldoen aan minimale eisen van (brand)veiligheid en kwaliteit. Er zijn voorbeelden in het buitenland waar studentengroepen een soort van 'concessie' krijgen over een gebouw dat ze dan zelf herinrichten. De tijdelijke verhuur van deze leegstaande panden ten gunste van studentenhuysvesting kan bijvoorbeeld mogelijk gemaakt worden door samenwerking met kwalitatieve beheerders. Indien nodig kan Kotatgent hier als intermediair optreden. Het is uiteraard niet de bedoeling om te concurreren met kantoren of handelsruimtes. Studentenhuysvesting kan vooral een valabel alternatief zijn voor leegstand, die te allen tijde moet vermeden worden.

### Weloverwogen en gespreide locaties voor nieuwe studentenhuysvesting

De Stad werkt aan een ruimtelijk afwegingskader studentenhuysvesting. Bedoeling daarbij is om aan de hand van criteria na te gaan of het al dan niet wenselijk of aangewezen is op een bepaalde locatie studentenhuysvesting te voorzien. Hierbij zal er o.m. aandacht gaan naar de nabijheid van studentenvoorzieningen, spreiding, duurzame mobiliteit, ... zodat de inplanting zowel voor de student als voor de stad geschikt is. Een afwegingskader is eerder een adviserend instrument met zoekcriteria voor geschikte locaties, het is niét de bedoeling

om zones voorbehouden voor studentenhuisvesting, of zones verboden voor studentenhuisvesting, af te bakenen. Het basis uitgangspunt is dat studenten overal welkom zijn, maar dat voor grootschalige voorziening plekken bestaan die beter geschikt zijn dan andere. Het afwegingskader kan een objectieve leidraad zijn om dit plekken te vinden.

### **Betaalbare studentenkoten**

De Stad Gent pleit voor betaalbare koten en koten aan sociale tarieven. Dit kan enerzijds door vrijwillige overeenkomsten af te sluiten tussen hoger onderwijsinstellingen en ontwikkelaars maar ook door het studentenhuisvestingsbeleid op de agenda van het Vlaamse woonbeleid te zetten. Hoger onderwijsinstellingen worden momenteel enkel betaald voor het aanbieden van onderwijs, niet voor het aanbieden van studentenhuisvesting. Anderzijds zijn afspraken mogelijk tussen ontwikkelaars en hoger onderwijsinstellingen onderling over realisatie en beheer, waarbij de Stad bemiddelaar en/of regisseur kan zijn.

## **De Stad Gent streeft naar een kwaliteitsvol, veilig en duurzaam aanbod**

---

### **Handhaving kwaliteit en veiligheid**

De Afdeling Bouw- en Woontoezicht van de Stad Gent en de brandweer staan in voor handhaving en doen controles, zowel proactief als op basis van klachten. We blijven een consequente houding aannemen naar studentenhuisvesting die onveilig en van slechte kwaliteit is. Die wordt zoveel mogelijk geweerd uit het aanbod. Dat komt ten goede van de kotstudenten, maar onrechtstreeks ook van de verhuurder die zijn werk maakt van kwaliteit en veiligheid en oneerlijke concurrentie ondervindt van verhuurders die het niet zo nauw nemen.

### **Handhaving niet-vergunde panden**

De Stad Gent mag als vergunningverlenende overheid geen onbetwiste stedenbouwkundige overtredingen toelaten. De Stad zal niet vergunde fysieke verbouwingen naar kamers verbaliseren. Handhaving is de enige manier om correct om te gaan met eigenaars die de richtlijnen volgen want een passief gedoogbeleid ontmoedigt de eerbare verhuurder.

### **Ontmoediging inname eengezinswoningen**

De Stad Gent blijft een consequente houding aannemen ten aanzien van het samenwonen van studenten in eengezinswoningen of appartementen. Deze praktijk ontwricht de huurprijzen en werkt de krapte op de huurmarkt voor gezinnen nog verder in de hand. Om een gezinswoning te bewonen als kamerwoning is en blijft een vergunning nodig. Zonder vergunning is samenhuizen door studenten in gezinswoningen niet toegestaan. Om deze handhaving te kunnen uitvoeren zijn alternatieven nodig die studenten de kwaliteiten van het samenhuizen bieden waarnaar ze op zoek zijn. Dat creëren we met de “studentencomplexen” met gevarieerd aanbod.

## Ontwikkeling kwaliteitslabel

De Stad Gent ontwikkelt een kwaliteitslabel voor de verschillende types studentenkoten: een objectief en vergelijkbaar label dat aangeeft aan welke normen het voldoet en op welke manier het zich kwalitatief onderscheidt o.a. op vlak van stedenbouw, brandveiligheid, duurzaamheid, woningkwaliteit, collectief beheer, uitrustingsniveau,... Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en grootschalige studentenhuysvesting waarbij voor elk van de types een vergelijkbare labeling kan ontwikkeld worden op maat van het type huysvesting en de schaal van het gebouw. Een quotering kan ervoor zorgen dat goede koten zichtbaar zijn en slechte koten in orde gebracht worden of verdwijnen uit het aanbod.

## De Stad Gent staat voor een transparante en werkbare lokale regelgeving

---

### Harmonisering

De Stad Gent streeft ernaar de regelgeving zoveel mogelijk te stroomlijnen. Ook de communicatie over nieuwe of aangepaste regelgeving dient zo eenduidig mogelijk te gebeuren.

### Inschrijvingsmogelijkheden voor studenten

De Stad Gent communiceert duidelijk over hogere regelgeving aangaande welke studenten zich kunnen inschrijven op een adres in de stad Gent en welke studenten hun hoofdverblijfplaats bij hun ouders hebben. Studenten die het werken in Gent combineren met een voltijdse studie, moeten een hoofdverblijfplaats op hun kotadres kunnen hebben en zich kunnen inschrijven in het bevolkingsregister. Ook voor uitkeringsgerechtigde studenten die hun hoofdverblijfplaats hebben in een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie, moet dit kunnen. Samen met de betrokken diensten wordt gedefinieerd voor welke studenten en aan welke voorwaarden dit kan mogelijk gemaakt worden beantwoordend aan de vereisten van de hogere regelgeving.

### Belasting op tweede verblijven

De Stad Gent zal eigenaars belasten die hun panden die niet vergund zijn voor studentenhuysvesting, toch verhuren aan studenten. Met ingang van 1 januari 2015 worden niet meer alle woonentiteiten waar studenten verblijven vrijgesteld van een belasting op tweede verblijven.

## De Stad Gent streeft naar administratieve vereenvoudiging voor internationale studenten

---

De Stad Gent bereidt zich voor op een stijgende instroom internationale studenten, zowel voor korte als voor lange duur. Internationale studenten moeten zonder onnodige hindernissen in Gent kunnen verblijven, ongeacht van waar ze komen



(Benelux, Europa of verder) en voor hoelang ze in Gent komen studeren.

De tijd om hun administratie in orde te brengen moet dan ook tot het minimum beperkt zijn zodat ze optimaal kunnen studeren en verblijven in onze stad. De Stad Gent zal aandringen bij de Vlaamse overheid om een studiekaart (naar analogie van een arbeids- en beroepskaart) in te voeren voor internationale studenten. Dankzij dit instrument zullen internationale studenten eenvoudiger en sneller een verblijfskaart kunnen verkrijgen en kan de werklast verdeeld worden tussen de Stad Gent, de Vlaamse overheid en de hoger onderwijsinstellingen.

Sinds enkele jaren bestaat het Loket Internationale Studenten binnen het Loket Migratie van de Stad Gent. Het Loket Internationale Studenten streeft naar een zo efficiënt en zorgvuldig mogelijke behandeling van verblijfsaanvragen gebaseerd op migratie op basis van studies en dit conform de geldende reglementering en de principes van behoorlijk bestuur. Dit om ervoor te zorgen dat een internationale student bij het uitoefenen van een studieactiviteit zo min mogelijk wordt gehinderd door administratieve besommeringen.

Dit houdt concreet het volgende in:

- Studenten (unieburger of derdelander met een studentenvisum type D) genieten van een versnelde en vereenvoudigde online aanmeldingsprocedure;
- Voor studenten die zich online aanmelden en verblijven in de officiële studentenhomes of studentenresidenties beheerd door één van de erkende gesubsidieerde hoger onderwijsinstellingen gevestigd in Gent, geldt een versnelde en vereenvoudigde procedure van woonvaststelling;
- Voor studenten (unieburger of derdelander) die zich voor een kort verblijf aanmelden, geldt een versnelde en vereenvoudigde verblijfsprocedure die losgekoppeld is van een inschrijving in de gemeente;
- Loket Internationale Studenten hanteert extra loketuren om verblijfsdossiers van studenten binnen een redelijke termijn te kunnen afhandelen;
- Loket Internationale Studenten is een uniek contactpunt voor algemene of dossiergebonden vragen over verblijfsdossiers van studenten;
- Werkgroep Internationale Studenten o.l.v. de studentenambtenaar Stad Gent is een overlegplatform voor structurele knelpunten in administratieve procedures gelinkt aan migratie op basis van studies;
- Proactieve informatieverspreiding ten behoeve van studenten:
  - Uitgebreid tweetalig (NL/Eng) overzicht van de diverse verblijfsprocedures online:
    - » webpagina [www.gent.be](http://www.gent.be) >leven >bevolking >niet-Belgen >studenten met vreemde nationaliteit;
    - » webpagina [www.studentingent.be](http://www.studentingent.be) > choose English language (on top) > requirements – your arrival in Ghent > registration at the City of Ghent;
    - » overname op websites/publicaties onderwijsinstellingen (vb. Welcome Guide UGent);
- Jaarlijks infomoment t.a.v. belanghebbende actoren, in samenwerking met de studentenambtenaar Stad Gent.

## De Stad Gent bevordert een harmonieuze samenleving in woonbuurten

---

De Stad Gent bevordert waar mogelijk de integratie van studenten in de buurt én stimuleert de dialoog tussen studenten en buurtbewoners. Dit kan bijvoorbeeld door studenten te laten optreden tijdens buurtfeestjes, of door een aanbod van studenten om op kleine kinderen te passen, voor ouderen te zorgen, boodschappen te doen, bijles te geven aan scholieren enz. Dit wordt concreet uitgewerkt in het studentenbeleidsplan.



# HOGER ONDERWIJSINSTELLINGEN

De Hoger onderwijsinstellingen zijn sinds jaren aanbieder van betaalbare en kwalitatieve studentenhuysvesting. Hun hoofdopdracht is onderwijs en toch hebben ze er alle belang bij dat hun studenten vlot huysvesting vinden in Gent. Ook de hoger onderwijsinstellingen kunnen het gemeenschapsgevoel versterken en toezien op kwalitatief beheer van grootschalige studentenhuysvestingscomplexen.

## Hoger onderwijsinstellingen bieden informatie en advies

---

De hoger onderwijsinstellingen bieden

- informatie en advies over hun eigen studentenhuysvestingsaanbod via hun studentenvoorzieningen en informatiekanalen.
- een link naar de informatie over hun eigen studentenhuysvestingsaanbod op de website Kotatgent.

## Hoger onderwijsinstellingen werken mee aan een behoeftedekkend aanbod

---

### Betaalbaar aanbod: lagekost- studentenkamers

De Stad Gent vindt het absoluut noodzakelijk dat er nieuwe hogere regelgeving komt die de betaalbaarheid van studentenhuysvesting garandeert, nu de sociale last niet langer afdwingbaar is<sup>39</sup>. De Stad zal zich inzetten om dit op de Vlaamse politieke agenda te plaatsen. In afwachting hiervan zal de Stad telkens wanneer de studentenhuysvesting gebouwd wordt op gronden van de universiteit of de hogescholen of een andere publieke overheid, vragen een segment studentenkamers aan lage kost of beurstarief te voorzien. In toepassing van het decreet Grond- en Pandenbeleid dient bij een bouwaanvraag van minstens 50 wooneenheden nog steeds een last bescheiden wonen van minstens 40% vervuld te worden. Binnen een studentenhuysvestingsproject is een bescheiden last van 40% bescheiden woningen niet realistisch, omdat woningen per definitie voor permanente huysvesting bedoeld zijn. Studentenuysvesting heeft net een tijdelijk verblijfskarakter (meestal 5 dagen per week gedurende een academiejaar). Het voorstel is om deze bescheiden last om te zetten in kamers aan “beurstarief” aan de hand van een samenwerkingsovereenkomst tussen ontwikkelaar en Hoger Onderwijsinstellingen. In deze samenwerkingsovereenkomst kunnen afspraken gemaakt worden over de inrichting en het beheer van het gebouw en over prijszetting.

---

39 Decreet Grond- en Pandenbeleid, arresten die de uitvoering van de sociale last in natura vernietigen, december 2013.

## Bijkomende locaties studentenhuysvesting

De Stad Gent nodigt de hoger onderwijsinstellingen uit om gericht na te gaan welke gronden in hun eigendom in aanmerking kunnen komen voor studentenhuysvesting. Er kan dan onderzocht worden op welke manier (via verkoop, erfpacht,...) deze best kunnen ontwikkeld worden. Erfpacht kan bijvoorbeeld een oplossing bieden in publiek-private samenwerkingsverbanden.

## Samenwerkingsovereenkomsten met private partners

De hoger onderwijsinstellingen worden aangemoedigd om te kijken hoe ze samenwerkingsovereenkomsten kunnen afsluiten met de private sector om gemeenschappelijke doelstellingen te bereiken. Ontwikkeling, bouw, beheer en betaalbaarheid kunnen afgesproken worden in een onderhandelingsverhaal waar alle partijen beter van worden.



# EIGENAAR VAN EEN STUDENTENKOT

Er zijn naar schatting 1.500 tot 2.000 verhuurders van studentenkoten. De Stad Gent juicht dit nog altijd toe! De klassieke studentenkamer blijft een topper in het aanbod: de kleinschaligheid en de huiselijke sfeer spreken studenten enorm aan. Uiteraard verwachten we dat eigenaars kamers verhuren die in orde zijn, met minimaal comfort en veilig, en bij voorkeur met een modelhuurovereenkomst. Jammer genoeg hebben een aantal negatieve voorbeelden het imago vertroebeld. Gelukkig zijn er in Gent nog voldoende goede koten en worden nog altijd vergunningen afgeleverd aan eigenaars die een kwalitatieve kamerwoning (her)inrichten.

## Naleving kwaliteits- en veiligheidsvereisten

---

### Sanctionering bij slechte kwaliteit en onveiligheid

De Stad blijft de normen rond veiligheid en kwaliteit streng handhaven en optreden tegen eigenaars die het niet zo nauw nemen. Zo worden eigenaars die hun koten in orde brengen, beloond voor hun inspanningen en moeten hun koten niet in concurrentie gaan met koten die niet voldoen.

### Sanctionering bij niet-vergunde panden/inname eengezinswoningen

De Stad blijft optreden tegen eigenaars die panden zonder vergunning opdelen of studenten laten samenwonen in eengezinswoningen of appartementen. Een rechte lijn is een duidelijke lijn. De eigenaars krijgen voor zover mogelijk alvast een redelijke termijn om alles in orde te brengen, tenzij het pand niet in aanmerking komt voor vergunning. De Stad wil alleszins dat eengezinswoningen of appartementen die geschikt zijn voor gezinnen met kinderen zo min mogelijk door studenten bewoond worden.

### Conformiteitsattest

De Stad Gent spoort eigenaars aan om de kwaliteit van hun koten te laten vaststellen aan de hand van een conformiteitsattest. De Stad Gent reikt een gratis conformiteitsattest uit aan eigenaars die een studentenkot volgens de Vlaamse woonkwaliteitsnormen kwalitatief verhuren. Het conformiteitsattest zal deel uitmaken van het kwaliteitslabel.

### Advies bij reconversie

De Stad Gent is zich bewust van de complexiteit bij het verbouwen van woningen tot kamerwoningen en omgekeerd. Daarom zet de Stad in op informatie en begeleiding van gezinnen die een kamerwoning willen omvormen tot gezinswoning, verhuurders die een kamerwoning willen omvormen, verhuurders die hun kamers willen verbouwen tot studio's, ... Deze eigenaars vinden het immers zeer moeilijk om de juiste synthese te maken van stedenbouwkundige regelgeving én de normen inzake woonkwaliteitsbewaking.

# ONTWIKKELAARS EN INVESTEERDERS

In Gent worden tal van nieuwe vormen van studentenhuysvesting ontwikkeld. Het is van het grootste belang dat studenten zich thuis voelen voor de duur dat zij in Gent studeren en dat zij kunnen kennis maken met de woonstad die Gent is. Er is een verschuiving van klassieke studentenkamer naar leefgemeenschappen met zelfstandige woonentiteiten en andersoortige gemeenschappelijke ruimtes. Wonen, studeren, vrije tijd beleven en in interactie gaan met de buurt is aan het veranderen. Er is bovendien een groeiende groep met grotere woonmobiliteit, waarop ons aanbod dient afgestemd te zijn. Verder zullen de stijgende groep internationale studenten meer nood hebben aan een aanbod voor kortverblijf bijvoorbeeld in een shortstay”hotel”. Gezien de verblijfsduur enkele maanden is, is “hotel” hier niet de meest passende benaming.

Ontwikkelaars en investeerders voelen de markt aan en willen inspelen op tendensen, wat binnen de regelgeving niet altijd mogelijk is. Stad Gent wil samen met de sector nagaan op welke manier de beste en meest duurzame oplossingen kunnen gerealiseerd worden.

## De Stad Gent regisseert en faciliteert in functie van ontwikkeling studentenhuysvesting

---

### Ruimtelijk afwegingskader

De Stad werkt aan een ruimtelijk afwegingskader studentenhuysvesting. Bedoeling daarbij is om aan de hand van criteria na te gaan of het al dan niet wenselijk of aangewezen is op een bepaalde locatie studentenhuysvesting te voorzien. Hierbij zal er o.m. aandacht gaan naar de nabijheid van studentenvoorzieningen, spreiding, mobiliteit, ... zodat de inplanting zowel voor de student als voor de stad geschikt is.

### Coproductie

De Stad Gent brengt publieke en private actoren bij elkaar die samen studentenhuysvesting kunnen realiseren en/of beheren en afspraken kunnen maken over betaalbaarheid en kwaliteit.

### Dialoog

De Stad Gent organiseert dialoog met de ontwikkelaars/investeerders en luistert naar hun beweegredenen om al dan niet in Gent te investeren. De Stad Gent verwerft uit deze dialoog kennis op welke manier zij nieuwe ontwikkelingen kan faciliteren.

## **Maatschappelijke tendens naar meer collectiviteit**

---

De Stad gaat voluit voor collectiviteit bij studentenhuysvestingsprojecten. Nieuwe vormen van collectiviteit moeten mogelijk worden, ook welke we vandaag nog niet kennen.

## **Gediversifieerd aanbod door de intrede van het studentenappartement**

---

De Stad Gent maakt een kader voor nieuwe types van studentenhuysvesting. Cohousen is niet alleen in trek bij jonge gezinnen maar ook bij studenten. In een studentencomplex moet mogelijk gemaakt worden dat kamers en studio's maar ook 'studentenappartementen' aangeboden worden. Buitenlandse voorbeelden zullen hiervoor bestudeerd worden. De Stad Gent onderzoekt op welke manier dit mogelijk kan gemaakt worden in het Algemeen Bouwreglement.

## **Betaalbare studentenhuysvesting: aangepaste tarieven**

---

De Stad vraagt private initiatiefnemers rekening te houden met gereduceerde tarieven voor beursstudenten en voor deze studenten een aanbod te creëren. De Stad zal telkens wanneer de studentenhuysvesting gebouwd wordt op gronden van de universiteit of de hogescholen of een andere publieke overheid, vragen bijzondere sociale tarieven te voorzien.

## **Informatie en harmonieus samenleven: buurtverbondenheid**

---

De Stad Gent communiceert samen met ontwikkelaars met de buurt waar nieuwe ontwikkelingen zullen komen. Ook bij kleinere ontwikkelingen zal de Stad ontwikkelaars stimuleren om de buurt in te lichten. In nieuwe plannen worden de troeven en de nieuwe dynamiek ten goede van een buurt, toegelicht.

# BEHEERDER VAN COLLECTIEVE STUDENTENVOORZIENINGEN

Beheerders borgen kwaliteit en leefbaarheid van de studentenvoorziening, bij voorkeur in relatie tot de buurt. Een beheerder van een grote woning met 11 kamers of een beheerder van een complex met 75 kamers: elk van hen is bezorgd om het welzijn van de student, de netheid van het gebouw, de brandveiligheid, het geordend afval ophalen, de goede verstandhouding met de buurt. Hierbij geldt als absolute voorwaarde dat kamers in één complex door één beheerder verhuurd en onderhouden worden. De Stad zal bij de hogere overheden pleiten voor de erkenning van ‘studentenhuisvesters’, organisaties die instaan voor het beheer van studentenhuisvesting onder de vorm van studentenkamers, -studio’s en -flats in de daarvoor vergunde gebouwen. Niet alleen stedenbouwkundige maar ook redenen van leefbaarheid en beheersbaarheid liggen aan de grondslag van dit standpunt.

## Verschillende soorten huisvesting: verhuur en beheer

---

Het is essentieel dat wat vergund is als studentenhuisvesting ook effectief studentenhuisvesting blijft en enkel bewoond wordt door studenten. Indien men dergelijke complexen ooit zou willen omvormen naar regulier wonen, zijn aanpassingen en een nieuwe vergunning vereist.

In grootschalige studentenhuisvesting is beheer in één hand absoluut aangewezen. Kwalitatief en collectief beheer zijn noodzakelijk voor het behoud van de kwaliteit van de individuele kamers en de leefbaarheid van het complex, maar zeker ook voor de relatie met de omgeving. Dit moet op korte en lange termijn gewaarborgd en kunnen afgedwongen worden.

## Kwaliteitsvol collectief beheer

---

De Stad Gent stimuleert samenwerkingsovereenkomsten tussen hoger onderwijsinstelling(en) en de ontwikkelaar en beheerder die aan de hand van wederzijdse engagementen kwaliteitsgaranties inbouwen.

De Stad ontwikkelt een eigen kwaliteitslabel voor aanbieders die op langdurig kwalitatieve wijze het beheer van collectieve studentenhuisvesting uitvoeren.



# BEWONER VAN DE BUURT

Buurtbewoners leven samen met studenten in één buurt. De Stad Gent probeert de studenten dichterbij de buurt te brengen<sup>40</sup>. De studenten moeten een mooie woonervaring in onze boeiende stad opdoen en buurtbewoners kunnen de troeven door aanwezigheid van de studenten in hun buurt ontdekken.

## Informatie bij nieuwe projecten

---

De Stad Gent waakt erop dat buurtbewoners voldoende geïnformeerd worden bij nieuwe initiatieven. Dat kan bij grootschalige projecten via informatiesessies in samenwerking met de ontwikkelaars en via info op de website van Kotatgent. De Stad moedigt eigenaars en initiatiefnemers aan om bij kleine initiatieven de buurt zelf te laten weten wat zij van plan zijn.

## Harmonieus samenleven: bewustmakingsacties en meldpunt overlast

---

De Stad Gent onderneemt acties om het harmonieuze samenleven tussen studenten en buurtbewoners te bevorderen. Voor een uitgebreid overzicht van deze acties verwijzen we naar het studentenbeleidsplan.

Hieronder alvast 2 voorbeelden van acties:

- **Studentenpreventiecoach:** aanspreekpunt en de bemiddelaar voor de vaste inwoners en studenten van Gent bij samenlevingsproblemen. De studentenpreventiecoach wordt nauw betrokken. De weg naar de coach wordt onder andere duidelijk gemaakt via Kotatgent.
- **Inzet van een conciërge** als aanspreekpunt voor de buurt en de stad bij grootschalige studentenhuysvestingscomplexen

---

<sup>40</sup> Wordt uitgewerkt in studentenbeleidsplan

# EIGENAAR-BEWONER VAN EEN GROOT HUIS

Eigenaars hebben vaak een kamer vrij in de woning die ze zelf bewonen. Tot voor kort liet de regelgeving niet toe dat dergelijke kamer verhuurd werd.

## Nieuwe soorten huisvesting: hospitawonen

---

De Stad Gent wijzigt het Algemeen Bouwreglement zodat hospitawonen mogelijk wordt en eigenaars in de woning waar ze zelf wonen, op reglementaire wijze één kamer kunnen verhuren. De Stad Gent zorgt op deze manier voor een faciliterend kader waarbinnen nieuwe samenwoonvormen mogelijk zijn. Diverse groepen kunnen van deze hospitaformule gebruik maken: jonge gezinnen die een (kinder) kamer over hebben, mensen van wie hun kinderen de deur uit zijn, enz. OCMW Gent zal hospitawonen combineren met ouderenzorg en ouderen begeleiden bij het te huur zetten van één kamer in hun woning. Deze vorm van hospitawonen gaat vereenzaming tegen en komt de intergenerationele betrokkenheid ten goede.

## Informatie en advies: infopunt hospitawonen

---

De Stad Gent organiseert haar dienstverlening zo dat eigenaars die een kamer willen ter beschikking stellen, duidelijk weten of zij dat mogen en waaraan hun kamer moet voldoen. Indien blijkt dat bewoners op zoek zijn naar huurders en studenten naar eigenaars, kan dit aanbod aan studentenhuisvesting opgenomen worden in het aanbodgedeelte van de site [Kotatgent.be](http://Kotatgent.be).

## DE STUDENTEN

De Stad Gent beschouwt studenten als volwaardige burgers met rechten én plichten. Studenten dragen net zoals buurtbewoners een verantwoordelijkheid in het realiseren van een harmonieus samenleven met de andere inwoners van de buurt en de stad. De Stad nodigt de studenten dan ook uit om zelf initiatieven te nemen om het samenleven te verbeteren, bijvoorbeeld deelnemen aan het buurtoverleg?



Pille Hans  
Mittel  
21  
Kuchen

## Dankwoord

---

Graag danken we alle personen, organisaties, beleidsmakers en diensten die hebben meegedacht over studentenhuysvesting, die input gaven bij de voorstellen en de teksten. We danken iedereen die het debat wilde aangaan en die samen met ons standpunten afwoog en ons advies gaf. We mochten ervaren dat alle partners en diensten die in deze nota vernoemd zijn, bereid waren naar elkaar te luisteren, elkaar te informeren en samen te werken. We gaan de uitvoering van het studentenhuysvestingsplan dan ook met vertrouwen tegemoet.

