



Ruimte voor Studenten

Handleiding voor private ontwikkelaars voor het bouwen en beheren van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten in Gent

12 december 2024

Entiteit

Departement Stedelijke Ontwikkeling

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | Dienst Wonen | Studentenpreventiecoach

Contactpersoon

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Wat is grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten?	4
3. Vrijwaren collectief karakter van studentenhuisvesting	5
4. Behoeftte aan bijkomende grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie	6
5. Op weg naar goede studentenhuisvesting	7
5.1. De locatie	7
5.1.1. Is studentenhuisvesting te verantwoorden in de buurt?	8
5.1.2. Is studentenhuisvesting te integreren op de site?	9
5.2. Het gebouw	10
5.2.1. Individuele units	10
5.2.2. Gemeenschappelijke voorzieningen	10
5.3. Het beheer	12
5.3.1. Goed beheer van het gebouw	13
5.3.2. Goed beheer van het gebruik	13
5.3.3. Controle	15
5.3.4. Model beheersovereenkomst en contacten	15
5.4. Stel uzelf volgende vragen...	16
6. De Stad Gent ondersteunt en begeleidt u	17
6.1. Inwinnen informatie	17

6.2. Voorbespreking	17
6.3. Procedure	18
6.4. Twee maanden voor ingebruikname: voorleggen van huishoudelijk reglement	18
6.5. Net voor opening: communicatie met de omwonenden	18
7. Extra info	19

1. Inleiding

Gent kent een forse groei als studentenstad en dat leidt tot een sterke vraag naar meer studentenhuisvesting. Specifieke studentenhuysvesting moet hierbij de druk wegnemen van de reguliere woningmarkt. Als studenten geen gewone huizen of appartementen meer huren, maakt dit immers meer woningen vrij voor gezinnen.

Om tegemoet te komen aan de stijgende vraag naar studentenhuysvesting, maakte de Stad het in 2010 via een wijziging in het Algemeen Bouwreglement al mogelijk dat u, als private ontwikkelaar, grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten kan bouwen.

Sinds 2018 zijn er een aantal wijzigingen: woongebouwen waarin na verbouwing dertig (in plaats van vijftig) studentenunits gerealiseerd kunnen worden, komen nu ook in aanmerking voor omvorming. Vanaf 2018 kan een deel van de ontwikkeling ook 'studentenappartementen' bevatten, met twee tot vijf slaapkamers. Een groepje studenten kan gezamenlijk zo'n appartement huren. De vraag hiernaar bij studenten is groot. Daarnaast legt het Algemeen Bouwreglement enkele extra voorwaarden op inzake het beheer: zo is exclusieve verhuur aan studenten verplicht, en moet een beheersovereenkomst, afgesloten met een hogeronderwijsinstelling, verplicht deel uit maken van uw aanvraagdossier. De controle hierop is sterker verankerd in het Bouwreglement.

Omdat bij het realiseren van collectieve grootschalige verblijfsaccommodatie heel wat komt kijken, stelde de Stad een handleiding op die u wegwijs maakt in het bouwen en beheren van dergelijke complexen. Deze handleiding legt uit met welke aspecten u rekening moet houden op het vlak van de locatie, het gebouw zelf en het beheer. De handleiding licht toe welk traject nodig is vooraleer een omgevingsvergunning aan te vragen.

2. Wat is grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten?

In 2010 paste de Stad Gent het Algemeen Bouwreglement aan zodat ook u als private ontwikkelaar grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten kunt bouwen en beheren.

De Stad gebruikt bewust niet de term 'studentenhuisvesting'. De termen 'grootschalig', 'collectief' en 'verblijfsaccommodatie' dekken veel meer de lading. De accommodatie waar studenten verblijven, beschouwt de Stad als een gemeenschapsvoorziening en dus niet als een woonfunctie. Dit hangt samen met de schaal, het collectieve karakter ervan en de specifieke beheersovereenkomst die u moet afsluiten met een hogeronderwijsinstelling.

De schaalgrootte van deze verblijfsaccommodatie en het afsluiten van de overeenkomst met de onderwijsinstelling vormt een belangrijk onderscheid met historisch gegroeide vormen van studentenhuisvesting, zoals kamerwoningen. Alhoewel die laatste ook bestemd zijn voor huisvesting van studenten, aanziet het Algemeen Bouwreglement ze toch als woonentiteiten en niet als een gemeenschapsvoorziening.

Dat het om gemeenschapsvoorzieningen gaat, heeft tot gevolg dat voor een functiewijziging naar wonen een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is. Dit is het geval van zodra de inrichting niet meer beantwoordt aan de gestelde voorwaarden. Dan moet bovendien ook voldaan worden aan de bepalingen van meergezinswoningen (hoofdstuk 2 van het Bouwreglement).

Met grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten bedoelt de Stad:

- nieuwbouwprojecten vanaf 50 units
- verbouwprojecten vanaf 30 units

Een unit staat voor een studentenkamer, een studentenstudio of een slaapkamer binnen een studentenappartement. Deze units mogen uitsluitend worden verhuurd aan studenten die ingeschreven zijn in het hoger onderwijs.

Projecten met een kleiner aantal units zijn niet mogelijk in Gent. Een menging met wonen is evenmin mogelijk. Het levensritme van studenten en vaste bewoners komt niet overeen en bovendien bemoeilijkt dit het beheer. Een bestemmingswijziging van studentenhuisvesting naar wonen of een andere functie, zoals handel, kantoor, diensten, kan enkel als er op voorhand een omgevingsvergunning in die zin is afgeleverd voor het hele gebouw.

3. Vrijwaren collectief karakter van studentenhuisvesting

De Stad Gent wil het collectieve karakter van grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten vrijwaren. Het gaat om studentenkamers, studentenstudio's of studentenappartementen in grootschalige studentenhuisvesting van private ontwikkelaars. Zowel voor de Stad Gent als voor de hoger onderwijsinstellingen is de eenheid in eigendomsstructuur een essentieel onderdeel van het karakter van grootschalige studentenhuisvesting. Er zijn meerdere redenen waarom stukverkoop of 'uitponden' negatief is voor het collectieve karakter en de kwaliteit van grootschalige studentenhuisvesting op lange termijn.

Iemand die een gebouw bouwt om het zelf te gebruiken, uit te baten en te beheren, is veel nauwer betrokken bij het ontwerpproces, bij de indeling van de ruimtes en bij de materiaalkeuze. Hij zal ervoor zorgen dat een gebouw wordt opgeleverd van hoge kwaliteit, die specifiek voor de doelgroep is voorzien. Hij zal ook een strak huurbeleid toepassen, en een meer realistische inschatting maken van de beheers-, onderhouds- en verbouwingskosten. Een individuele verkoop van units is bovendien op lange termijn nefast: grondige verbouwingen, functiewijzigingen en zich aanpassen aan gewijzigde regelgeving worden quasi onmogelijk door de versnipperde eigendom, met leegstand en verkrotting tot gevolg.

De Stad Gent raadt daarom af om zakelijke rechten op individuele units of delen van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere dan erkende onderwijsinstellingen, te verhandelen. De Stad Gent hanteert deze beleidslijn al sinds 2010 en verankerde ze in 2020 ook formeel in het Algemeen Bouwreglement, zoals dat werd vastgesteld in de gemeenteraad van 29 september 2020. De Raad van State vernietigde deze beslissing echter bij arrest nr. 255.193 van 6 december 2022 omdat het erin opgenomen voorschrift uitsluitend bestaat uit een rechtstreeks ingrijpen in zakelijke rechten en dat niet in een stedenbouwkundige verordening opgenomen kan worden.

In elk geval blijft de beleidslijn erachter gehandhaafd. Er kunnen ook andere financieringsvormen worden opgezet, al dan niet in bepaalde vennootschapsrechtelijke systemen, waarbij aan medefinanciers van het project (aandeelhouders of andere gerechtigden) persoonlijke rechten (huurrecht, gebruiksrecht of andere huurbeloftes of huurgaranties) kunnen worden toegekend op één of meerdere units, voor zover de bestemming van studentenhuisvesting gerespecteerd wordt.

De Stad Gent bekijkt momenteel welke stappen nodig zijn om de doelstelling die aan de basis lag van het verbod, toch te kunnen bereiken.

4. Behoeftte aan bijkomende grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie

Bijkomende studentenhuysvesting zal de druk op de reguliere woningmarkt verlichten

In Gent is het aantal studenten hoger onderwijs sterk gestegen. In 12 jaar tijd kwamen er 23.000 studenten bij. Met 77.000 studenten is Gent de grootste studentenstad van Vlaanderen. De helft van die studenten zit op kot, dit verspreid over de stad maar met duidelijke concentratiebuurten. De studenten zorgen voor een positieve dynamiek. Tegelijk brengt de groeiende studentenpopulatie uitdagingen met zich mee.

Een van de belangrijkste is de toenemende druk op verschillende woonbuurten. Studenten en vaste bewoners hebben een ander levensritme. Harmonieus samenleven is geen vanzelfsprekendheid.

Het aantal studenten stijgt sneller dan het aantal studentenkamers. Bijkomend aanbod is nodig, zowel voor voltijdse studenten als voor internationale studenten die hier een gedeelte van het academiejaar verblijven.

Bijkomende kwalitatieve grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten zal de druk op de huurmarkt en de woonbuurten verlichten. De Stad wil u daarom als private ontwikkelaar stimuleren om extra aanbod te bouwen.

5. Op weg naar goede studentenhuisvesting

Goede studentenhuisvesting: aandacht voor locatie, gebouw en beheer

Bij het plannen van een nieuwe grootschalige studentenhuisvesting moet u bepaalde zaken goed in acht nemen.

Bij het zoeken naar een **locatie** moet er aandacht zijn voor de inplanting van de functie in het stadsweefsel en de draagkracht van de buurt.

Het bijkomend aanbod moet voldoen aan de behoeften van de studenten. Daarnaast moeten er voldoende voorzieningen zijn in het **gebouw** zelf, zoals gemeenschappelijke ruimtes voor de studenten. Tegelijkertijd kan de gelijkvloerse plint van het complex een meerwaarde betekenen voor de buurt, door hier een lokale dienstverlening te voorzien of een kleinschalige buurtwinkel. De situering van deze voorzieningen in het gebouw vraagt de nodige aandacht.

Uiteraard moet ook de kwaliteit en indeling van het pand goed zijn én moet het **beheer** goed georganiseerd worden. Het één is onlosmakelijk verbonden met het ander. Hieronder lichten we deze drie aspecten verder toe.

5.1. De locatie

Studenten maken deel uit van de stad en haar DNA. Ook studentenhuisvesting hoort daar bij. Die willen we een plek geven, goed verbonden met en in het stadsweefsel. Studentenhuisvesting is met andere woorden zeker te mengen met wonen.

We staan achter een spreiding van studentenhuisvesting op 'goede' locaties. 'Goede' locaties zijn bijvoorbeeld (1) de campussen zelf en hun onmiddellijke omgeving; (2) de stedelijke & stadsregionale knooppunten¹, het deelgebied binnenstad (d.i. het historisch centrum en het Kunstenkwartier)²; (3) langs de R40 of de steenwegen³, en (4) de wijkknooppunten in de kernstad (d.i. de 19^{de}-eeuwse wijken)⁴, waar de ontsluiting en het voorzieningenapparaat dermate uitgebouwd zijn dat we er kunnen van uitgaan dat studentenhuisvesting inpasbaar is in de buurt.

Het realiseren van studentenhuisvesting op slechte locaties is daarentegen nooit het doel. Hierbij denken we vooral (1) aan het buitengebied^{2, 4, 5}, (2) het monofunctionele weefsel buiten de assen en knooppunten in de groeistad (d.i. de 20^{ste} -eeuwse wijken)^{2, 6}. Op deze locaties is er volgens Ruimte

¹ De knooppunten worden gedefinieerd in *Ruimte voor Gent*, vanaf p. 168 en op de knooppuntenkaart. *Ruimte voor Gent* benoemt de stedelijke & stadsregionale knooppunten als de knooppunten die dienen voor het opvangen van de grotere stedelijke functies.

² De deelgebieden zijn gedefinieerd in *Ruimte voor Gent*, op p. 69 en vanaf p.193 en op de knooppuntenkaart. *Ruimte voor Gent* benoemt het deelgebied binnenstad als integraal stedelijk knooppunt. Hierdoor is deze deelruimte geschikt voor het opvangen van de grotere stedelijke functies.

³ Het werken aan "een duidelijke ruimtelijke eigenheid en profiel" voor de R40 creëert potenties om ook daar "op een sterke manier te verdichten" (*Ruimte voor Gent*, p.130)

⁴ *Ruimte voor Gent* (p. 205) stelt dat in het buitengebied "de open ruimtiefuncties zoals natuur, land- en tuinbouw, recreatie en lokale nederzettingenpatronen (...) er maximaal [worden] gerespecteerd (...). De verstedelijking, versnippering in linten, gehuchten en verspreide bebouwing wordt tegengegaan."

⁵ Dit zijn de gebieden die buiten het gewestelijk RUP *Afbakening Grootstedelijk gebied Gent* vallen.

⁶ *Ruimte voor Gent* (p. 202) stelt dat "niet elke plek in de 20^{ste}-eeuwse gordel is even geschikt om te verdichten" en dat we "buiten die assen en knooppunten, in het ongestructureerde weefsel errond verdichten (...) op een bedachtzame manier. (...) Bovenstaande principes leveren een zachte vorm van verdichting op." (p. 203)

voor Gent geen plek voor onbedachtzame of intensieve verdichting. Omdat studentenhuisvesting een grotere schaal heeft en de nabijheid van voorzieningen vraagt, is dit bij uitstek een functie die verregaande verdichting vraagt of teweegbrengt. Een laatste slechte locatie vormen (3) de nog niet ontwikkelde wijkknooppunten in de groeistad^{1, 7, 8}. De wijkknooppunten zijn gericht op lokale voorzieningen. Studentenhuysvesting is daarentegen een bovenlokale functie. Een absolute spreiding over het volledige Gentse grondgebied kan dus niet.

Ook op goede locaties blijven de uitgangspunten het nastreven van een evenwicht tussen enerzijds het harmonisch samenleven van vaste bewoners en studenten op buurtniveau en anderzijds de significante uitbreiding van aantal koten op stadsniveau. Wat een gezond evenwicht is, hangt o.a. samen met de kenmerken van de plek. Een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten heeft per definitie een vrij grote omvang. Een grondige afweging van de locatie blijft daarom cruciaal. De schaal en het karakter van studentenhuysvesting moeten immers geschikt zijn voor de locatie en rekening houden met de impact op omliggende gebouwen en buurt. Een plaatsbezoek met de verschillende betrokken stadsdiensten geeft een duidelijk beeld van het karakter van een buurt. Een plaatsbezoek is dus een eerste en cruciale stap om de inpasbaarheid van grootschalige studentenhuysvesting in het stadsweefsel af te wegen.

Bij dit onderzoek zijn twee vragen belangrijk:

5.1.1. Is studentenhuysvesting te verantwoorden in de buurt?

Een ruimtelijk onderzoek op ruimere schaal biedt inzicht in het specifieke karakter van de buurt. Een aantal afwegingen zijn daarbij belangrijk. Deze kunt u alvast zelf inschatten, maar ook de stadsdiensten zullen ze overwegen. Het gaat onder andere om volgende zaken:

- > Het is vanzelfsprekend dat de nieuwe inplanting dicht genoeg bij campussen van hogeronderwijsinstellingen moet gelegen zijn. Er zijn heel wat campussen van hogescholen en universiteiten in Gent. Dat betekent dat meerdere locaties in aanmerking komen. Andere afwegingen kunnen echter tot de conclusie leiden dat grootschalige studentenhuysvesting op die plek toch niet de meest geschikte functie is.
- > Winkels, gemeenschapsfaciliteiten en diensten zijn in de buurt aanwezig. Bij grotere ontwikkelingen kunt u dit ook in het gebouw zelf voorzien en zo een meerwaarde creëren voor de buurt.
- > De Stad laat geen parkeerplaatsen toe bij grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, net om het gebruik van duurzame vervoersmiddelen te stimuleren. De locatie moet daarom goed bereikbaar zijn met de fiets en het openbaar vervoer. U brengt dus best de verschillende verplaatsingsmogelijkheden in kaart en de bijbehorende afstanden naar het hoger onderwijs, voorzieningen in de buurt, het centrum en de uitgaansgelegenheden. U geeft aan hoe u de studenten zal informeren over het lokaal openbaar vervoer en de wandel- en fietsroutes.

⁷ *Ruimte voor Gent (p.174) stelt dat "wijkknooppunten (...) vooral [voorzien] in buurtondersteunende functies voor de wijk zelf, de invloedssfeer en het gebruik van de voorzieningen zijn vooral lokaal. (...) Het is dus belangrijk om de eigenheid van elk schaalniveau te respecteren. Grotere stedelijke functies planten we in op de stedelijke knooppunten, kleinere buurtgerichte functies eerder in de wijkknooppunten." Studentenhuysvesting is geen buurtgerichte maar een bovenlokale functie. Waar knooppunten reeds een eigen draagkracht hebben, kan er ruimte zijn voor inpasbare studentenhuysvesting. Waar dit niet het geval is, is studentenhuysvesting een zeer moeilijke functie om in te passen.*

⁸ *Voor alle wijkknooppunten werd in Ruimte voor Gent al aangegeven wat hun status is. In de tussentijd kunnen deze echter verder ontwikkeld zijn. Een aanvrager kan aangeven op basis van welke recente ontwikkelingen hij/zij meent dat een knooppunt niet langer "toekomstig" of "in opbouw" is, maar "bestaand" of "bestaand/op te laden"*

- > Zelfs in drukke buurten blijven er verschillen tussen intensieve zones en zones die rustiger zijn. De ontwikkeling(smogelijkheden) is(/zijn) er anders naargelang de ligging op of buiten samenvallende netwerken en voorzieningen. Het stadsregionaal fietsnetwerk of straten langs het openbaar vervoersnet en assen met allerhande functies hebben een andere dynamiek dan straten die daarop uitkomen. Die laatste zijn vaak rustigere woonstraten die zich zowel op ruimtelijk vlak als naar samenleven minder makkelijk lenen tot studentenhuisvesting vanwege de overlast van passage in de late avond en nacht die niet op te lossen is met goed ontwerp gebouw of beheer.

> ...

Maak een analyse van de buurt waar u de verblijfsaccommodatie wenst. Sta stil bij het soort buurt waarin je wil bouwen. Breng het bovenstaande in beeld, zeker als je in de groeistad² wilt bouwen.

5.1.2. Is studentenhuisvesting te integreren op de site?

Als blijkt dat de buurt voldoende draagkracht heeft om grootschalige studentenhuisvesting toe te laten, is het onderzoek van het terrein zelf en de onmiddellijk aanpalenden een volgende stap.

Daarbij kunnen volgende overwegingen helpen:

- > Is het terrein / gebouw zelf groot genoeg? Naast voldoende binnenruimte is de afstand tot omliggende gebouwen een zeer belangrijk gegeven. Om hinder tot een minimum te beperken, moet de afstand tot rustiger woonfuncties voldoende groot zijn. Dit is niet alleen te vatten in meters, maar heeft ook te maken met het ontwerp van het gebouw zelf en de configuratie en opbouw van de omliggende bebouwing
- > Is de functie studentenhuisvesting te verenigen met omliggende functies en vooral het wonen. Ga na welke functies in de omliggende panden zitten en wat de woontypologieën zijn?
 - Het is aan te bevelen de inkom, de fietsenberging of de gemeenschappelijke ruimtes zo in te plannen dat ze zich niet vlak naast rustige woongebouwen bevinden om lawaai- of andere overlast te vermijden.

Waar past studentenhuisvesting moeilijk:

- > Studentenhuisvesting is zeer moeilijk in te passen in binnengebieden van bouwblokken. De Stad behandelt elke vorm van wonen in een binnengebied per definitie met de nodige voorzichtigheid. Zeker voor studentenhuisvesting is bouwen in binnengebied absoluut niet evident.
- > In eenzijdige woonbuurten is collectieve grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten moeilijk inpasbaar. De overlast voor de omwonenden is al vlug te groot, door geluidsoverlast, inkijk en een schaalbreuk met het bestaande weefsel.
- > In smalle straten of bij smalle toegangswegen zijn grootschalige projecten af te raden vanwege de overlast bij het toekomen en vertrekken van studenten van en naar het uitgaansleven.
- > Deze vorm van overlast is niet op te lossen door goed beheer in het gebouw. Een studentencomplex, of in ieder geval de toegangspoort van het gebouw, ligt dus bij voorkeur aan een grote en brede weg
- > ...

Bij uw aanvraag geeft u aan dat u deze aspecten mee betreft in het denkproces. Uit dit onderzoek kan bijvoorbeeld blijken dat de buurt wél in aanmerking komt voor studentenhuisvesting, maar dat de specifieke karakteristieken van de site zich niet lenen tot een invulling met deze functie. Het is van belang dat u zo vroeg mogelijk in het proces contact opneemt met de stadsdiensten om hierover duidelijkheid te krijgen. Hoe u dit doet, vindt u verderop in hoofdstuk 5.

De Stad bekijkt dit samen met u. Door middel van een onderzoek van bovenstaande informatie maakt de Stad de afweging of de draagkracht al dan niet overschreden is.

Pas als hierover consensus is, kunt u verder gaan met het ontwerp.

5.2. Het gebouw

Het Algemeen Bouwreglement legt zeer specifieke eisen op in verband met oppervlaktes van de verschillende lokalen binnen grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. U kunt alle normeringen terugvinden in hoofdstuk 4 van het [Algemeen Bouwreglement](#).

Flexibiliteit in het ontwerp zorgt ervoor dat bij veranderende maatschappelijke evoluties een andere invulling mogelijk is. Daartoe blijft één eigendomsstructuur noodzakelijk. Een versnipperde eigendomsstructuur kan aanleiding geven tot een volledige blokkering bij verbouwings- of reconversienoden van het gebouw bij nieuwe stedenbouwkundige normen of inzichten. Op kortere termijn zou voor de verschillende eigenaars het belang van de eigen kamer primeren op de woonkwaliteit of beheer van het ganse gebouw en de gemeenschappelijke delen.

In de eerste plaats moet het volume groot genoeg zijn voor deze functie. Grofweg wordt gerekend op een minimum van circa 30m² bruto vloeroppervlakte per unit. Als u merkt dat u de ondergrens van 30 units bij een verbouwing of 50 units bij nieuwbouw niet kunt halen, dan zal het gebouw of het volume vermoedelijk te klein zijn en bijgevolg niet voor studentenhuisvesting in aanmerking kunnen komen.

5.2.1. Individuele units

Binnen een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten voorziet u studentenkamers, studentenstudio's en studentenappartementen. Een mix is nodig, tenzij bij verbouwingen van bestaande meergezinswoningen naar collectieve verblijfsaccommodatie.

Voor elk van deze types (studentenkamer, studentenstudio en studentenappartement) gelden specifieke oppervlakenormen. Deze vindt u integraal terug in hoofdstuk 4, afdelingen 2 en 3, van het [Algemeen Bouwreglement](#).

5.2.2. Gemeenschappelijke voorzieningen

Een verblijfsaccommodatie voorziet ook in voldoende gemeenschappelijke voorzieningen voor de studenten.

Binnen elke verblijfsaccommodatie is er een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke leefruimte, gemeenschappelijk sanitair, een gemeenschappelijke fietsenberging en een gemeenschappelijke afvalberging. Het [Algemeen Bouwreglement](#) bevat voor al deze gemeenschappelijke voorzieningen normeringen (hoofdstuk 4, afdeling 1).

In uw ontwerp houdt u rekening met volgende elementen om overlast voor buurtbewoners te vermijden:

a. Gemeenschappelijk leefruimte, keuken, of leefkeuken

- Een pand is slim gebouwd als **leefgeluiden** niet zomaar terecht komen bij de burens of vanop de straat hoorbaar zijn. Het project richt zich hoofdzakelijk naar het eigen terrein. Vermijd opengaande raamopeningen die rechtstreeks uitgeven op andere percelen.
- **Gemeenschappelijke leefruimtes** hebben geen gemeenschappelijke muren met aanpalende woningen en situeren zich ook weg van de individuele studentenkamers.

De indeling, de kwaliteit en de voorzieningen van de studentenhuisvesting staan garant voor een **positieve leefervaring** voor de studenten. Geef dus aan hoe u rekening houdt met onderstaande elementen.

- Ideaal is om in het ontwerp **stille zones** te voorzien (waar de kamers gelegen zijn), en zones waar wel lawaai mag zijn (gemeenschappelijke ruimtes, douches, keuken, ...). Bij voorkeur worden deze zones van elkaar afgesloten met een sas of minstens een geluiddichte of geluidsisolerende deur. Zo kunnen studentbewoners hun medestudenten niet storen wanneer deze bijvoorbeeld in de gemeenschappelijke ruimte zitten.
- Ook de vloerbekleding en andere **akoestische elementen** kunnen cruciaal zijn in een stille zone. De Stad raadt aan om hiermee rekening te houden in het ontwerp. Het rendement hiervan zal zich vertalen in lagere beheerkosten.
- **Gangen en gemeenschappelijke leefruimtes met veel studenten** brengen moeilijkheden met zich mee. Vijftien studenten per gemeenschappelijke ruimte lijkt het absolute maximum om goede afspraken te maken, beheer op te volgen en een hechte groep te kunnen vormen waarmee het prettig samenleven is.
 - Grote groepen schuiven verantwoordelijkheden door naar elkaar; individuele studenten voelen zich bij een grote groep niet verantwoordelijk voor de orde en netheid. Ze zullen zich een grote keuken of grote leefruimte niet eigen maken en dat is net nodig om het **verantwoordelijkheidsgevoel** aan te scherpen.
 - Voor de **conciërge** of beheerder is het moeilijk om zijn / haar taak naar behoren uit te voeren met te veel studenten in één gemeenschappelijke ruimte.
 - Groepsdynamisch is het voor studenten moeilijker om contacten te leggen in een grote groep. Het werkt voor veel studenten drempelverhogend en het risico bestaat dat vooral introverte studenten geen aansluiting zullen vinden. Het werkt **anonimiteit** in de hand, wat de studentenhuisvesting niet ten goede komt.
 - Groepen van 8 (ideaal) tot 15 (maximaal) zijn dus goed om de woon- en leefkwaliteit van de studenten zelf te garanderen, en de taak van de conciërge of beheerder op een werkbare en kwalitatieve manier mogelijk te maken.

b. Gemeenschappelijk sanitair

Zorg ervoor dat de **douches** zo min mogelijk toegankelijk zijn voor bezoekers in het gebouw. Dit zowel om redenen van privacy als veiligheid. Werk met een badge of een sleutelsysteem om de douchezone enkel toegankelijk te maken voor bewoners.

c. Gemeenschappelijke fietsenstalling

- Voorzie **voldoende en vlot toegankelijke fietsenstallingen** om aan de verwachte behoeften van de studenten te voldoen. Fietsenstallingen die moeilijk toegankelijk zijn, worden niet gebruikt. Fietsen belanden dan tegen de gevel of op de stoep.

- **Fietsenstallingen** zijn de plekken waar studenten luid praten voor en na het uitgaan. Het is dan ook belangrijk dat het geluid daar niet hoorbaar is voor de burens. Als uitgangspunt geldt dat fietsenbergingen in het volume zelf worden ondergebracht.

d. Buitenruimtes

- Buitenruimtes moeten met zorg ingeplant worden, namelijk op een manier dat het geluid moeilijk voorbij het eigen terrein komt. Om te voorkomen dat de studenten **buitenruimtes** gebruiken voor feestjes en pre-drinks, mag de indeling van die ruimte er niet toe uitnodigen om met een grote groep samen te zitten. Dit kan door het groen in de buitenruimte zo in te richten dat er geen grote open ruimtes ontstaan. 'Overtollige' buitenruimte kunt u bijvoorbeeld als tuinuitbreiding bij aanpalende functies voorzien, wat een grote meerwaarde voor de aanpalenden kan betekenen.
- **Dakterrassen** zijn geweldig om te vertoeven bij mooi weer, maar als extra locatie voor een feestje of pre-drink zijn ze nefast: het geluid draagt tot ver. Een dakterras zonder beheer dat 24 uur per dag en 7 dagen per week bereikbaar is, raden we ten stelligste af. Eventuele terrassen ontwerpt u zodanig dat deze niet te groot worden en geen aanleiding kunnen geven voor feestjes.

e. Veiligheid

De indeling van de site en het ontwerp van het gebouw dragen bij aan een **hoog niveau van veiligheid en beveiliging** voor de studentenbewoners. Studentencplexen zijn interessant voor **inbrekers**, daarom is het belangrijk na te denken over inbraakpreventie.

- Als er maar 1 **hoofdingang** is voor alle kamers, dan is de sociale controle veel minder aanwezig dan wanneer er voor elke gang een aparte hoofdingang is. Studenten controleren vaak niet wie er bij hen aanbelt voor ze open doen.
- Wijs studenten erop dat ze hun **parlofoons** gebruiken en steeds checken wie er aan de deur staat. Of zorg dat ze met de parlofoon de deur niet kunnen openen, maar enkel kunnen vragen wie er aanbelt.
- Zorg ervoor dat er een **meldpunt** is voor de studenten en burens waar ze 24 uur per dag en 7 dagen per week terecht kunnen voor klachten en storingen. Het geeft de studenten en burens een hoog gevoel van veiligheid en tevredenheid.

5.3. Het beheer

Toon aan op welke manier u het beheer zult organiseren. Een positieve en veilige leefomgeving voor studenten betekent een positieve aanwezigheid in de buurt. Een groot complex met excellent beheer weegt doorgaans minder zwaar door op de buurt dan een klein studentenhuis zonder enige vorm van beheer en onderhoud.

Studenten die voor het eerst op kot gaan en met andere woorden voor het eerst op eigen benen staan, tasten vaak grenzen af. Doordat dit veel aandacht en energie kost, staan ze vaak niet stil bij de leefsituatie van anderen. Zonder goed beheer en opvolging van afspraken, zijn het vaak de fuifnummers die de overhand hebben. Het samenleven komt onder druk te staan tussen de bewoners onderling en de burens.

Daarom sloegen de Stad Gent en de hogeronderwijsinstellingen de handen in elkaar om een model-beheersovereenkomst op te maken.

Vanaf 1 september 2018 is een ondertekende beheersovereenkomst, afgesloten tussen de initiatiefnemer en een hogeronderwijsinstelling, een verplicht document bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. Met de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer er zich toe om het gebouw te (laten) (ver)bouwen, te (laten) verhuren en in één geheel te (laten) beheren volgens de bepalingen in het Algemeen Bouwreglement.

Deze beheersovereenkomst is een vast model, goedgekeurd door alle raden van bestuur van de hogeronderwijsinstellingen en het college van burgemeester en schepenen. De initiatiefnemer kan dit model niet wijzigen. Bij een overdracht van het gehele gebouw naar een nieuwe eigenaar / verhuurder / beheerder, worden ook de verbintenissen mee overgedragen.

Bij het bouwen en beheren van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten kunnen er verschillende partners betrokken zijn. Bij uw aanvraag geeft u een duidelijk overzicht:

- Wie is de eigenaar van de grond? Wie is eigenaar van het gebouw?
- Wie bouwt?
- Wie is beheerder?

Een goed beheer bevat enerzijds het **beheer van het gebouw** (onderhoud, herstellingen, ...), en anderzijds het **beheer van het gebruik** (afspraken die gemaakt worden met studenten, met omwonenden, ...).

5.3.1. Goed beheer van het gebouw

Om een gebouw op een kwaliteitsvolle manier in stand te houden, is onderhoud nodig. In een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, waar minstens 30, maar doorgaans meer dan 50 studenten verblijven, zijn afspraken en opvolging cruciaal. Niet alleen is het noodzakelijk dat u de herstellingen die nodig zijn, zo snel mogelijk uitvoert, maar het is ook belangrijk dat u herstellingen op het juiste moment uitvoert, en dit zoveel mogelijk inplant buiten de examenperiodes van de studenten.

Een goed beheer van het gebouw betekent:

- groot onderhoud, renovatie en/of herstellingen aan het gebouw, de gemeenschappelijkeruimtes en/of de individuele studentenunits
- voorzienbaar klein onderhoud en periodieke controles
- defecten en onvoorzienbaar klein onderhoud
- schoonmaak van gebouw, voetpad en buitenruimtes
- beheer van huishoudelijk afval en organisatie van het stallen van fietsen
- voorkomen van (buren)hinder en andere samenlevingsproblemen

Al deze punten worden in de beheersovereenkomst uitgebreid omschreven.

5.3.2. Goed beheer van het gebruik

De organisatie van de verblijfsaccommodatie vraagt opvolging: de mogelijke samenlevingsproblemen tussen studenten onderling of tussen studenten en omwonenden, het zorgen voor verantwoordelijkheidsgevoel, afspraken met betrekking tot nachtlawaai, fietsen stallen, afval beheren, ... U kunt dit allemaal via een huishoudelijk reglement vastleggen. Daarnaast is aanwezigheid evengoed belangrijk. Met **opvolging** staat en valt alles. Een inwonende conciërge is

een groot plusplunt. Zonder conciërge moet u ervoor zorgen dat er dagelijks iemand langs gaat die ziet en hoort wat er speelt. Een goed contact met de studenten is daarbij essentieel zodat zij uit zichzelf vertellen hoe het eraan toe gaat.

Een goed beheer van het gebruik betekent exclusieve verhuur aan studenten, een verbod op discriminatie en het opstellen van een huishoudelijk reglement. De bepalingen daarvoor vindt u terug in de beheersovereenkomst.

Het huishoudelijk reglement is meer dan een document, het is een afsprakennota waar zowel de beheerder als de student zich moet aan houden.

- Zorg voor **duidelijke afspraken** en bijbehorende consequenties en laat deze afspraken terugkomen in het huishoudelijk reglement.
Volgende zaken verdienen een duidelijke omkadering:
 - rust en stilte na 22 uur
 - het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes
 - pre-drinks of feestjes
 - bezoek
 - afval
 - fietsenbergplaats
 - gebruik parlofoon
 - welke procedure er gevolgd wordt bij interne klachten van de studentenhuurders betreffende het samenleven en bij klachten van buurtbewoners
- Laat de huurders tegelijk met hun huurcontract een **huishoudelijk reglement ondertekenen** met duidelijke afspraken en bijbehorende consequenties. Een voorbeeld: na twee overtredingen van overlast wordt het huurcontract niet verlengd.
Verder kunt u werken met boetes wanneer er schade is toegebracht aan het gebouw of wanneer het beheer moet tussenkomen bij overlast.
Deel deze regels duidelijk mee aan de studenten tijdens het ondertekenen.
- **Organiseer** aan het begin van het academiejaar een gezellige **avond voor de bewoners**. Vertel hen wat er van hen wordt verwacht en wat zij van de beheerder mogen verwachten. Het is belangrijk om tijdens het academiejaar ruimte te laten voor ideeën van de studenten zelf om het samenleven aangenamer te houden.
- Stel een **gangverantwoordelijke** aan die fungeert als sfeerbeheerder en als spreekbuis. Maak op voorhand duidelijke afspraken met deze verantwoordelijke en geef hem/haar er iets voor in de plaats.
- Stel een **beurtrol** op om verschillende dingen te regelen: dat kan gaan over afvalbeheer, een hygiënecontroleur etc.
- Organiseer tweemaandelijks een **bewonersraad** om inspraak en medebeheer te bewerkstelligen. Bespreek er klachten en suggesties. De studenten zullen dit erg op prijs stellen en dit wakkert het verantwoordelijkheidsgevoel aan.
- Organiseer op regelmatige basis een **gemeenschappelijke activiteit** voor de onderlinge samenhang en het goed samenleven: een filmavond, een kaas-en wijnavond, een quiz, een

pannenkoekenbak tijdens de blok etc.

- Zorg dat de beheerder een **luisterend oor** biedt aan de studenten. Vaker dan gedacht hebben ze nood aan een babbel of aan iemand waarbij ze hun hart kunnen luchten. Studenten kunnen eenzaam zijn op kot, zich onzeker voelen in hun studie, worstelen met hun identiteit etc. Iemand die even kan luisteren, hen op weg helpt of doorverwijst is goud waard. Selecteer de beheerder dus niet enkel op controlerende vaardigheden maar ook op *people skills*.
- Zorg dat de gemeenschappelijke ruimtes er telkens goed bijliggen door duidelijke afspraken tussen de studenten en de schoonmaakdienst. Een **opgeruimd huis** dwingt meer respect af dan een slordig pand.
- Zorg voor een **meldpunt** voor de studenten en burens waar ze terecht kunnen voor klachten en storingen.
Door duidelijke regels en consequenties zal dit nummer niet vaak nodig zijn, maar zorgt u wel voor een lik-op-stukbeleid. U kunt de overlastveroorzaker(s) meteen confronteren en sanctioneren indien nodig.
Achteraf meldingen van overlast opvolgen, is niet aan te raden. Studenten zijn onderling vaak loyaal en het kost veel meer energie om de situatie achteraf te reconstrueren.

5.3.3. Controle

In een ideale wereld is controle niet nodig. Waar het toch misloopt, engageert de Stad Gent zich om passende maatregelen te nemen. Studenten en omwonenden kunnen 24 uur per dag en 7 dagen per week via het meldpunt van de beheerder eventuele klachten formuleren. De beheerder zelf is dus de eerste die op de hoogte zal zijn van eventuele problemen. Als studenten en omwonenden merken dat onvoldoende gezocht wordt naar oplossingen, kunnen zij een beroep doen op de studentenpreventiecoach van de Stad Gent als tweedelijnsaanspreekpunt. De Stad Gent zal dan actie ondernemen om samen naar oplossingen te zoeken.

De controle op de goede uitvoering van de verbintenissen van de initiatiefnemer onder deze Beheersovereenkomst wordt uitgevoerd door de Stad Gent of een andere derde die hiertoe door de HOI wordt gemachtigd. Hoe de controle gebeurt en welke maatregelen en sancties gelden, kan u nalezen in artikel 3 en 4 van de [beheersovereenkomst](#).

5.3.4. Model beheersovereenkomst en contacten

Een blanco model van de beheersovereenkomst vindt u op www.gent.stad/... . Voor de ondertekening ervan kunt u contact opnemen met volgende hogeronderwijsinstellingen:

- UGent: Francis Ascoop (Francis.Ascoop@UGent.be)
- Arteveldehogeschool: Han Crevits (Han.Crevits@arteveldehs.be)
- Luca School of Arts en KU Leuven Faculteit Architectuur: Erik Uytterhoeven (Erik.Uytterhoeven@luca-arts.be en gent@luca-arts.be)
- Hogent: Sebastien Malfait (Sebastien.Malfait@hogent.be)
- Odisee en KU Leuven: Bert Gavel (Bert.Gavel@odisee.be)

5.4. Stel uzelf volgende vragen...

'Zou ik mijn eigen zoon of dochter hier op kot laten gaan?'

of

'Zou ik graag hebben dat dit studentencomplex naast mijn deur wordt gebouwd?'

Indien het antwoord negatief is op die vragen, kan het zijn dat de buurt of de locatie in kwestie niet geschikt is voor grootschalige studentenhuysvesting en is het beter te zoeken naar een andere invulling.

Indien de locatie wel studentenhuysvesting kan verdragen, dan zijn er vermoedelijk nog verbeterpunten in het ontwerp en moet u ervoor zorgen dat u uw voorstel aanpast zodat u volmondig ja kunt zeggen!

6. De Stad Gent ondersteunt en begeleidt u

De Stad Gent stimuleert private ontwikkelaars om grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten te bouwen en te beheren. Na een eerste aftoetsing via het contactformulier (zie verder), kunt u een beroep doen op het Team Ruimte voor Studenten van de Stad Gent voor zowel algemene als concrete vragen. Dit Team kan u ook met raad en daad bijstaan bij uw project.

Het **Team Ruimte voor Studenten** bestaat uit de studentenpreventiecoach van de Stad Gent, een medewerker van de Dienst Wonen en een medewerker van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.

Hierna vindt u een overzicht van hoe u uw project door de verschillende stappen heen kunt loodsen.

6.1. Inwinnen informatie

Een project voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten bespreekt u altijd vooraf met de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.

U maakt hiervoor gebruik van het [contactformulier](#). De omgevingsambtenaar of de Balie Bouwen neemt contact op voor het verdere vervolg. Indien uw project concreet wordt, kan de Stad u uitnodigen voor een voorbespreking.

6.2. Voorbespreking

Een **voorbespreking** gebeurt met de daartoe aangestelde omgevingsambtenaar en met het Team Ruimte voor Studenten. Tijdens deze afspraak bespreken we in eerste instantie de geschiktheid van de locatie voor studentenhuisvesting. Om deze voorbespreking vlot te laten verlopen is het noodzakelijk dat de architect/stedenbouwkundige al een onderzoek naar de buurt en de site heeft uitgevoerd en voldoende documenten mee heeft om het voorstel te kunnen bespreken.

In deze eerste stap zullen ook andere stadsdiensten betrokken worden, zoals de wijkregisseur en de studentenpreventiecoach, en kan een plaatsbezoek noodzakelijk zijn. Dit vraagt meer tijd dan een doorsneeproject.

Als daar consensus over is, wordt het project verder uitgewerkt en komen de inplanting en het ontwerp van het gebouw zelf aan bod: de toegangen en de gemeenschappelijke ruimtes, de mogelijkheden tot beperking van de hinder voor de omwonenden, de oppervlaktes, de types units, Een derde, parallel hiermee lopend, aspect is het beheer, namelijk de beheersinstantie, de werkwijze, het exclusief verhuur aan studenten, de communicatie naar de omwonenden, ...

Bij voorkeur is tijdens minstens één van deze voorbesprekingen de toekomstige beheerder van uw project ook aanwezig. Een beheernota of een engagementsverklaring van de beheerder biedt bijkomende garantie, maar is niet verplicht.

Tijdens deze periode zal uw project ook besproken worden met de **stadsbouwmeester** indien nodig.

In de loop van deze periode zal u ook één van de hogeronderwijsinstellingen moeten contacteren. Met hen overloopt u het project en u ondertekent samen de verplichte **beheersovereenkomst**.

Om voor uw project voldoende draagvlak te krijgen in de buurt, raden we u aan om actief te **communiceren naar de omwonenden**, van zodra uw project duidelijke vormen aanneemt. Een geslaagd studentenhuisvestingsproject staat of valt met een goed contact met de omwonenden. Duidelijke communicatie met de burens is dan ook noodzakelijk. Uw project betekent voor de omwonenden immers een grote verandering: de impact van een groot aantal studenten in een straat is niet te onderschatten. Dit wil echter niet zeggen dat dit voor de omwonenden een negatief verhaal hoeft te zijn, zoals eerder aangehaald kan zo'n project ook een meerwaarde betekenen voor

de buurt (levendige plint met diensten, een buurtwinkel, eventuele tuinuitbreiding voor aanpalende woningen of het openstellen van een eventuele tuin in de weekends). De inspanningen die u daarvoor levert, mogen hier uiteraard ook aan bod komen.

Het is belangrijk dat u de buurt voldoende vooraf informeert. Bij voorkeur doet u dit al voor de omgevingsvergunningsaanvraag zodat de pijnpunten tijdig gekend zijn en op die manier gevat aangepakt kunnen worden.

6.3. Procedure

Pas als uw project zowel stedenbouwkundig als naar beheer toe voldoende uitgewerkt is, kunt u een omgevingsvergunning aanvragen, met de beheersovereenkomst als verplicht document.

Uw aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure (60 kalenderdagen) of een gewone procedure (105 kalenderdagen) indien er een openbaar onderzoek nodig is.

Hou er ook rekening mee dat er vóór elke procedure een volledigheds- en ontvankelijkheidsonderzoek plaatsvindt, om na te gaan of uw dossier volledig en ontvankelijk is. Dat duurt ongeveer 30 dagen. Daarna pas begint de aanvraagprocedure. Na het afleveren van de beslissing zal u die beslissing ook nog moeten bekend maken (aanplakken) en ook dat duurt 30 dagen. Pas na 35 dagen kunt u met de werken beginnen.

Alle info over de procedure kunt u nalezen op volgende website: <https://stad.gent/wonen-verbouwen/bouwen-en-verbouwen/omgevingsvergunning/regelgeving#Vereenvoudigde%20of%20gewone%20procedure>

6.4. Twee maanden voor ingebruikname: voorleggen van huishoudelijk reglement

Twee maanden voor de eerste ingebruikname legt u uw voorstel van huishoudelijk reglement voor aan het Team Ruimte voor Studenten van de Stad Gent. In samenspraak met hen wordt bekeken of uw huishoudelijk reglement voldoende uitgewerkt is en of er nog belangrijke zaken ontbreken.

6.5. Net voor opening: communicatie met de omwonenden

U plant best net voor de ingebruikname een extra infomoment in voor de omwonenden en de gekende student-huurders. Hoe u dit aanpakt, kiest u zelf. U nodigt de wijkregisseur uit voor dit infomoment.

Het Team Ruimte voor Studenten kan u daarbij raad geven, maar organiseert dit niet in uw plaats.

7. Extra info

Kotatgent is een deelwerking van de Dienst Wonen van de Stad Gent en staat in voor de dienstverlening rond studentenhuisvesting voor studenten en kotbazen. Kotatgent werkt hiervoor samen met heel wat partners, onder andere met de Gentse hogeronderwijsinstellingen.

www.kotatgent.be

Dienst Wonen van Stad Gent werkt vanuit een regierol beleidsmatig rond studentenhuisvesting, in nauw contact met alle studenten- en huisvestingstakeholders, de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en tal van andere stadsdiensten.

De **studentenpreventiecoach** van Stad Gent heeft een regierol bij het harmonieus samenleven tussen studenten en inwoners van Gent. Dit houdt in: bemiddeling bij individuele cases, het opzetten van projecten en beleidsadviserend werk.

Het **Team Ruimte voor Studenten** bestaat uit medewerkers van de Dienst Wonen, de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en de studentenpreventiecoach. Dit team probeert kotstudenten zo optimaal mogelijk ruimte te bieden in Gent zonder daarbij de draagkracht, spreiding en harmonie van Gent als woonstad uit het oog te verliezen. Dit team werkt hiervoor nauw samen met woonactoren, stedenbouwkundigen, studentenactoren en allerhande stadsdiensten.

Het Algemeen Bouwreglement en de beheersovereenkomst vindt u op www.stad.gent, zoekterm 'Bouwreglement'. Specifieke vragen over bouwen en verbouwen kan u stellen via het [contactformulier](#).