

ingediend op **1319** (2021-2022) – Nr. 1
3 juni 2022 (2021-2022)

Voorstel van resolutie

van Kristof Slagmulder, Guy D'haeseleer,
Adeline Blancquaert en Chris Janssens

over het tekort aan studentenhuysvesting
en de onbetaalbaarheid ervan

TOELICHTING

Het tekort aan studentenhuysvesting is al jaren een terugkerend thema in de aanloop naar het einde van elk academiejaar. De onbetaalbaarheid van de studentenkamers is een vrij recent, extra probleem geworden. De gemiddelde huurprijs van een studentenkamer bedraagt in Vlaanderen 426 euro, wat een prijsstijging van ongeveer 9 procent betekent ten opzichte van twee jaar geleden. Die problematiek van het tekort en de onbetaalbaarheid van studentenkamers kan niet los gezien worden van de problemen op de reguliere woningmarkt, waar stijgende huurprijzen ook steeds meer gezinnen in moeilijkheden brengen. Voor studenten betekent een studentenkamer hun eerste ervaring met alleen wonen en voor zichzelf zorgen: die ervaring maakt deel uit van hun ontwikkeling. De belangrijkste motieven voor het huren van een studentenkamer zijn de drang naar zelfstandigheid en het vermijden van de pendeltijd tussen de woonplaats en de onderwijsinstelling.

Studentensteden als Gent en Leuven hebben daarbovenop ongeveer een decennium geleden beslissingen genomen om de reguliere woningmarkt af te schermen. Die beslissingen waren bedoeld om jonge gezinnen nog een kans te geven om zich blijvend te huisvesten in de stadskern. De Vlaamse Regering zal haar redenering in het recente verleden om die heikele materie naar het lokale niveau en de onderwijsinstellingen door te schuiven, moeten herbekijken. Steeds vaker hoor je de smeebede van zowel onderwijsinstellingen als studentenverenigingen aan de Vlaamse overheid om mee ondersteuning te bieden om die unieke huisvestingsproblematiek te helpen oplossen. Er zijn ondertussen wel al enkele verkennende gesprekken geweest tussen de Vlaamse Regering en de Vlaamse Vereniging van Studenten. Overleg is zeker goed, maar er moet in dit dossier snel geschakeld worden.

Kotkompas, de jaarlijkse studie van vastgoedexpert Stadim en kotenbeheerder Diggitt Studentlife, geeft duidelijk aan dat er tegen 2030 zo'n 95.000 extra studentenkamers nodig zullen zijn. Uit die studie bleek dat 70.000 van die extra plaatsen nodig zijn om het stijgende aantal buitenlandse studenten te kunnen huisvesten. Bijna 74 procent van de extra plaatsen die moeten worden gecreëerd, zijn dus niet voor de eigen Vlaamse studenten. De strijd om een betaalbaar kot te vinden zal voor Vlaamse studenten dus ieder jaar moeilijker worden. De instroom van buitenlandse studenten zal deels moeten worden afgeremd om toekomstige studenten zelfs nog maar een kans te geven een kot te vinden en te betrekken. Net als bij de reguliere woningmarkt is migratie (in dit geval studentenmigratie) een belangrijke factor in de druk op de beschikbaarheid van studentenkoten.

Het vergunningenbeleid in Vlaanderen, zowel lokaal als regionaal, maakt het er niet eenvoudiger op om snel nieuwe projecten op te zetten voor het creëren van extra studentenkamers. Lokaal worden er al enkele initiatieven opgezet, maar die zijn altijd erg kleinschalig en kunnen nooit de behoefte aan duizenden extra studentenkoten volledig wegwerken.

Luxekoten met fitnesszalen en andere faciliteiten zijn maar voor een beperkt aantal studenten betaalbaar. Huurprijzen van ongeveer 900 euro zijn geen alleenstaande gevallen. Er is publiek-private samenwerking nodig om op een snelle en efficiënte manier extra studentenkamers te realiseren en ook te garanderen dat ze betaalbaar zijn. Projecten die bekend zijn uit de sociale huisvestingssector, zoals Design and Build (D&B), constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO), SVK Pro enzovoort, moeten het ook mogelijk kunnen maken om op een snelle manier meer studentenhuysvesting te bewerkstelligen. Daar kunnen ook kwaliteitsvereisten aan gekoppeld worden zodat schrijnende verhalen van studentenkamers met matrassen op de grond naast sanitaire voorzieningen tot het verleden behoren.

Een bijkomend gevolg van het tekort aan studentenhuisvesting is dat studenten 'creatief' huren op de private markt. Studenten zoeken dan huisgenoten om samen een appartement of een studio te huren. Ze huren soms zelfs een gezinswoning, waarin ze dan met verschillende studenten samen gaan leven. Door een groter aantal studentenkamers ter beschikking te stellen, schep je mogelijkheden om die extra druk op de private huurmarkt weg te nemen.

De mogelijkheid om studentendorpen te bouwen net buiten het stadscentrum is een optie die zeker in beschouwing moet worden genomen. Dat zou zowel de druk op de stadscentra wegnemen, als ook meer mogelijkheden bieden om hoogbouw te realiseren zodat er minder bebouwbare ruimte wordt ingenomen.

Momenteel gebeurt het nog niet, maar door tijdig in te grijpen in het tekort aan studentenhuisvesting kan voorkomen worden dat toekomstige studenten ontmoedigd raken om verder te studeren omdat er onvoldoende studentenhuisvesting is.

Kristof SLAGMULDER
Guy D'HAESELEER
Adeline BLANCQUAERT
Chris JANSSENS

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- overwegende dat:
 - 1° het tekort aan studentenhuysvesting al jaren aansleept;
 - 2° de nog betaalbare studentenkamers vaak aan woonkwaliteit te wensen overlaten;
 - 3° de huurprijzen voor studentenkamers voor steeds meer mensen onbetaalbaar worden;
 - 4° het tekort aan studentenkamers extra druk zet op de reguliere private huurmarkt doordat sommige studenten samen gaan wonen in gezinswoningen;
 - 5° de nog bebouwbare oppervlakte in Vlaanderen steeds kleiner wordt;
 - 6° er volgens schattingen tegen 2030 additioneel 95.000 studentenkoten nodig zullen zijn;
 - 7° er een stijging van de instroom van buitenlandse studenten voor de volgende jaren wordt verwacht;
 - 8° er verwacht wordt dat die stijging van buitenlandse studenten extra druk zal zetten op de markt van de studentenhuysvesting;
 - 9° er 70.000 bijkomende studentenkamers nodig zullen zijn, alleen al om de instroom van buitenlandse studenten op te vangen;
 - 10° de ervaringen in de sociale huysvesting leren dat publiek-private samenwerking kan renderen;
- gelet op:
 - 1° de hulp die de hogeronderwijsinstellingen en de studenten vragen aan de Vlaamse Regering;
 - 2° het vergunningenbeleid, dat de snelle bouw van extra studentenkamers steeds complexer maakt en afremt;
- vraagt aan de Vlaamse Regering om:
 - 1° voor het einde van dit jaar een concreet stappenplan uit te werken om het tekort aan studentenkamers aan te pakken;
 - 2° het vergunningenbeleid speciaal voor de bouw van studentenkamers te vereenvoudigen;
 - 3° de optie van het bouwen van studentendorpen samen met de studentensteden te bekijken en uit te werken;
 - 4° voor de beschikbare studentenkamers die de hogeronderwijsinstellingen beschikbaar stellen, een voorrangregeling uit te werken voor Vlaamse studenten;
 - 5° budget ter beschikking te stellen aan de hogeronderwijsinstellingen of de studentensteden voor de snelle bouw van extra studentenkamers.

Kristof SLAGMULDER
Guy D'HAESELEER
Adeline BLANCQUAERT
Chris JANSSENS