

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 95

van **ALLESSIA CLAES**

datum: 20 december 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Studentenhuisvesting Gent - Controles

Het Gentse stadsbestuur wil met gerichte proactieve controles strenger optreden tegen de duizenden studenten die volgens hen illegaal een appartement huren of 'samenhokken in een gezinswoning'. De stad wil de appartementen en woningen voorbehouden voor gezinnen, op voorwaarde dat er in die buurt genoeg alternatieven zijn voor de studenten.

Ze stellen dat ze de studenten niet willen weggagen uit de stad, maar dat de studenten moeten verhuizen naar studentenkamers wanneer die mogelijkheid er is in de buurt. De stad start met een proefproject in de omgeving van de Holstraat.

1. Welke juridische basis gebruikt de stad Gent voor deze controles?
2. Zat de minister of zijn administratie al samen met de stad Gent rond deze controles?
3. Wat is de mening van de minister over controles zoals deze?
4. Is de minister op de hoogte van nog andere steden of gemeenten die dergelijke controles uitvoeren?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 95 van 20 december 2022

van **ALLESSIA CLAES**

1. De juridische basis ligt in de Vlaamse Codex Wonen, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

Als studenten zonder een duurzame band samenwonen in eenzelfde gebouw en voorzieningen zoals een badkamer, een toilet of een keuken met elkaar delen, dan moet dat volgens de Vlaamse Codex Wonen (VCW), art. 1.3, 25°, beschouwd worden als kamerwonen. Een eengezinswoning dus die bestaat uit meerdere kamers (= meerdere niet-zelfstandige woningen).

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 4.2.1.7°, mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal wooneenheden wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

Het wijzigen van het aantal wooneenheden is bijgevolg een vergunningsplichtige handeling. Het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent stelt dat het omvormen van een eengezinswoning tot een meergezinswoning verboden is indien de totale vloeroppervlakte minder dan 250m² bedraagt of als de totale vloeroppervlakte meer dan 250m² is én deze oppervlakte bekomen werd door het (al dan niet vergund) samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw.

Hierdoor is het samenwonen van studenten die geen duurzame band met elkaar hebben in een eengezinswoning voor heel wat woningen in Gent niet vergunbaar en dus een stedenbouwkundig misdrijf. Bovendien moet de eengezinswoning dan zoals hoger gezegd beschouwd worden als een kamerwoning, wat met zich meebrengt dat de woningkwaliteitsnormen voor kamers moeten gerespecteerd worden.

2. Zoals blijkt uit mijn antwoord op de eerste vraag kan de stad vanuit 2 invalshoeken optreden:
 - vanuit de woningkwaliteitsbewaking aangezien kamerwoningen moeten voldoen aan de woningkwaliteitsnormen voor kamers
 - vanuit het vergunningenbeleid aangezien het wijzigen van het aantal woningen in een gebouw een vergunningsplichtige handeling is.

Voor het vergunningenbeleid verwijs ik u graag door naar mijn collega, minister van Omgeving Zuhal Demir.

Voor wat de woningkwaliteitsbewaking betreft is er regelmatig overleg tussen Wonen in Vlaanderen en de stad Gent, zoals dat overigens ook met andere steden het geval is. Tijdens dergelijke overlegmomenten wordt de toepassing van de regelgeving besproken, wordt er van gedachten gewisseld over bepaalde dossiers en worden er acties ingepland en opgevolgd. De aanpak van de stad Gent m.b.t. het samenhuizen van studenten is daar in het verleden ook al aan bod gekomen.

3. Ik begrijp uiteraard de bekommernis van de stad. Er is een grote nood aan betaalbare gezinswoningen, maar tegelijk is er ook een grote behoefte aan betaalbare studentenhuisvesting. Beide met elkaar verzoenen is een grote uitdaging die we ook in

andere studentensteden zien. Om die reden stemt de stad Gent haar controlebeleid rond het samenwonen van studenten in eengezinswoningen af op de aanwezigheid van (bijkomende) studentencomplexen.

Ik wil de studentensteden hier verder bij helpen. Daarom organiseerde ik vorige zomer een breed overleg over de situatie op de studentenhuisvestingsmarkt met studentensteden, hoger onderwijsinstellingen en studentenvertegenwoordigers. Dat overleg resulteerde in de oprichting van drie werkgroepen: een werkgroep die zich buigt over het verruimen van het aanbod, een werkgroep over de kwaliteit van studentenhuisvesting en een werkgroep monitoring om duidelijkheid te scheppen over welke data verzameld dient te worden en op welke manier die data in kaart gebracht moet worden. Ik verwacht de eerste resultaten van die werkgroepen dit voorjaar.

4. De situatie verschilt van stad tot stad. Een aantal studentensteden ziet het aantal studenten dat aan woningdelen doet, stijgen. In andere studentensteden komt het minder voor. In ieder geval voert elke studentenstad conformiteitsonderzoeken uit in zelfstandige woningen en (studenten)kamers. Hoe vaak dat te maken heeft met het samenwonen van studenten in een eengezinswoning kan niet afgeleid worden uit de beschikbare data.