



Woningnood Gent

De strijd om bouwgrond in Gent: waarom geeft de stad voorrang aan studentenkoten?



De afgelopen twintig jaar kwamen er 34.000 studenten bij in Gent, terwijl het aantal erkende studentenkoten maar met 3.800 steeg. Beeld ID / Wannes Nimmegeers

De stad Gent wil matchmaker spelen tussen eigenaars van een lap grond en projectontwikkelaars om studentenkoten te bouwen. Trekt de stad studenten voor op gezinnen die eveneens een plek om te wonen zoeken?

PIETER GORDTS 31 mei 2022, 19:00

Als abonnee heeft u altijd toegang tot alle artikels op demorgen.be en in de app.
U leest De Morgen al vanaf € 1,75 per week

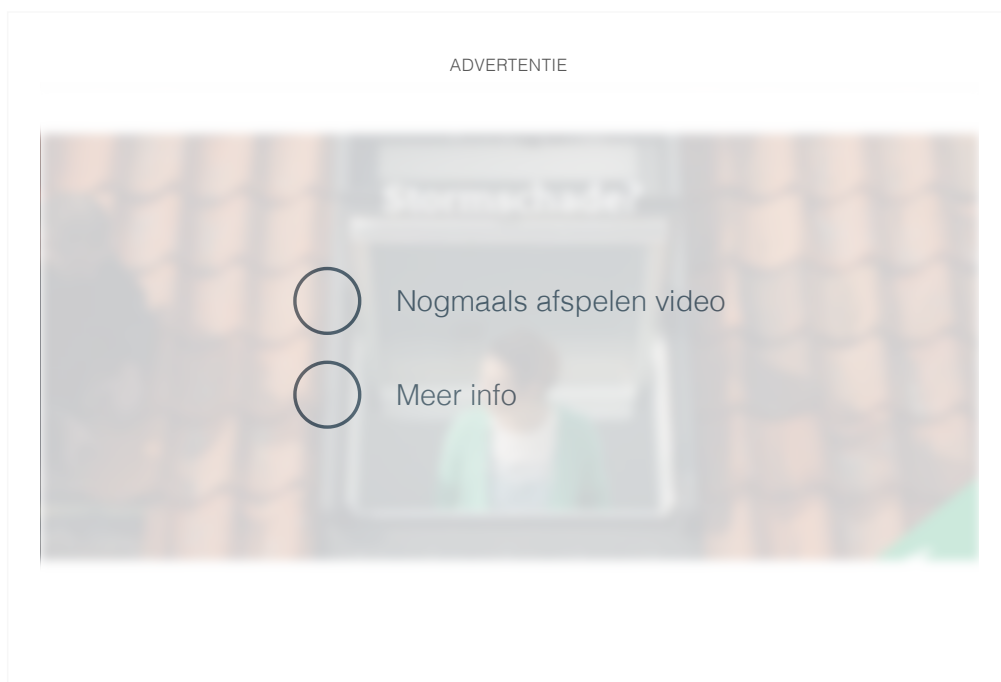


ABONNEREN

LOG IN ALS ABONNEE

Niet elk lapje grond is goed, Gent stelt stevige voorwaarden. Het stuk moet minimaal 1.000 vierkante meter groot zijn, en liefst meer. Het mag zowel om bebouwde als onbebouwde grond gaan, maar in dat laatste geval moet de bruto vloeroppervlakte wel meer dan 1.000 vierkante meter tellen. En tot slot moeten de studentenkamers in de buurt passen: het is niet de bedoeling een groot complex aan koten te bouwen als de enige invalsweg een klein steegje is, bijvoorbeeld.

Uit de inzendingen zal het Gentse stadsbestuur zo'n twintig projecten selecteren, die het zal begeleiden. "We gaan zelf geen geld besteden, wel spelen we matchmaker tussen grondeigenaar en projectontwikkelaar", zegt schepen van Wonen Tine Heyse (Groen). Bedoeling is dat de grondeigenaars tegen het voorjaar van 2023 in zee kunnen gaan met zo'n ontwikkelaar.



Wie het voorstel bekijkt tegen de achtergrond van de wooncrisis die zich nu al in de stad afspeelt, fronsen wellicht de wenkbrauwen. Waarom trekt Gent de kaart van studenten terwijl het ook voor gezinnen enorm moeilijk is om een huis of appartement te vinden?

STUDENTENHUISVESTING

"Dat is net het hele punt", zegt Heyse. "We doen dit niet enkel voor studenten, maar ook voor gezinnen. Uit een studie die we vorig jaar bestelden, weten we dat naar schatting tienduizend studenten nu in een eengezinswoning of appartement wonen - op de verkeerde

Als abonnee heeft u altijd toegang tot alle artikels op demorgen.be en in de app.
U leest De Morgen al vanaf € 1,75 per week

ABONNEREN

LOG IN ALS ABONNEE



De reden ligt voor de hand: het aantal studenten in Gent is de laatste jaren enkel gestegen. De afgelopen twintig jaar kwamen er 34.000 studenten bij, terwijl het aantal erkende studentenkoten met 3.800 units steeg. Als er meer erkende koten bijkomen, hoopt het stadsbestuur studenten te overhalen om uit reguliere huizen en appartementen te trekken.



Koten in gezinswoningen zijn een stuk goedkoper dan koten gebouwd door projectontwikkelaars: gemiddeld 376 euro tegenover 493 euro. Beeld Wannes Nimmegeers

Ontwikkelaars wijzen het Gentse initiatief af. “Wij zien de toegevoegde waarde van die matchmaking door de stad niet”, zegt Olivier Carrette, gedelegeerd bestuurder bij de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS). “Projectontwikkelaars zijn groot, wijs en professioneel genoeg om zelf contact op te nemen met grondbezitters. Ik zou zeggen: schoenmaker, blijf bij je leest. De stad Gent zou beter werk maken van haar eigen vergunningsbeleid, dat nu stroef en problematisch is. Gent is een van de ergste steden in België wat betreft het afleveren van vergunningen.”

KOSTPRIJS

Een heel ander geluid is te horen bij stadssocioloog Stijn Oosterlynck (UAntwerpen), die het “een zeer logisch en nodig initiatief” noemt. “Door de markt van studentenkoten te verruimen, probeert men studenten weg te halen uit de markt voor gezinnen. Vandaag zijn die twee eigenlijk concurrenten voor elkaar.”

Als abonnee heeft u altijd toegang tot alle artikels op demorgen.be en in de app.
U leest De Morgen al vanaf € 1,75 per week



ABONNEREN

LOG IN ALS ABONNEE

home van de universiteit (315 euro)”, zegt hij. “Als het de bedoeling is om studenten uit de reguliere markt te trekken naar grootschalige huisvestingsprojecten als deze, zal de stad nog meer moeten wegen op die prijzen.”

“We proberen de prijzen te drukken door ontwikkelaars via het algemeen bouwreglement te verplichten om niet enkel studio’s aan te bieden, maar ook minimaal 20 procent gewone kamers”, zegt Heyse. “We bekijken nu of dat percentage hoger moet.” Al kijkt Heyse ook naar de Gentse universiteit en hogescholen, die zelf kamers aanbieden.

Ook Filip De Rynck, professor overheidsmanagement (UGent), is het initiatief genegen, en ook hij ziet nog een rol voor de hogeronderwijsinstellingen weggelegd. “Die vraag stelt zich wel: leveren instellingen zoals de mijne voldoende inspanningen om de groei aan studenten op te vangen, of schuiven ze die verantwoordelijkheid af op de gemeenschap?”

OVERHEID ALS EIGENAAR

De UGent wijst in een reactie op de plannen die er zijn om twee nieuwe homes met koten te bouwen. Al kijkt rector Rik Van de Walle ook expliciet naar de overheid: hij roept op tot een “ambitieuze Vlaams toekomstplan, waarbij de overheid, investeerders, de bouwsector en hogeronderwijsinstellingen samen meer studentenhuishuisvesting creëren”.

Ook De Rynck kijkt naar andere overheden, die zelf ook grondeigenaar zijn. “Als de overheid in de brede zin meer zelf grondeigenaar was, zou men niet volledig afhankelijk zijn van



DeMorgen.



De Rynck wil niet weten dat het eerder aangekondigde overleg over studentenhuishuisvesting op 22 juni plaatsvindt. Hij wil daarop niet vooruitlopen, maar laat weten dat “studentenkamers en woningen op de reguliere markt tegen elkaar opzetten niets opbrengt”.

LEES OOK



Wat kunnen we leren van studentenhuishuisvesting in het buitenland? ‘Ik dacht even dat ik in een tentje terecht zou komen’



Kot dreigt onbetaalbaar te worden, vrezen studenten: ‘Het manifesteert

Als abonnee heeft u altijd toegang tot alle artikels op demorgen.be en in de app.

U leest De Morgen al vanaf € 1,75 per week



ABONNEREN

LOG IN ALS ABONNEE