



College van Burgemeester en Schepenen Besluit

GOEDGEKEURD
Zitting van 30 maart 2017
OMGEVING

17 2017_CBS_00470 Het bouwen of voorzien van studentenhuisvesting -
Richtlijn - Goedkeuring

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Eric Vos, Burgemeester; de heer Francis Stijnen, schepen; de heer Luc Hermans, Schepen; de heer Peter Segers, Schepen; mevrouw Astrid Wittebolle, Schepen; de heer Hannes Anaf, Schepen; de heer Luc Debondt, Schepen; de heer Marc Boogers, Schepen; de heer Luc Op de Beeck, Schepen; de heer Filip Buijs, Secretaris; de heer Dirk Verhelst, Waarnemend secretaris

Contactpersoon

Cedric Heerman

Beknopte samenvatting

Het college van burgemeester en schepenen beslist om een bouwstop voor studentenhuisvesting door te voeren omdat er een overaanbod aan studentenhuisvesting is. Verder beslist het college van burgemeester en schepenen dat er enkel nog studentenhuisvesting in de binnenstad voorzien mag worden en dat gelet op het voldoende aanbod aan studentenhuisvesting er enkel nog nieuwbouw studentenhuisvesting voorzien mag worden. Nieuwe studentenhuisvesting moet ook voldoende flexibel worden gebouwd om omvorming naar andere woonvormen vlot mogelijk te maken om structurele leegstand van studentenkamers te voorkomen.

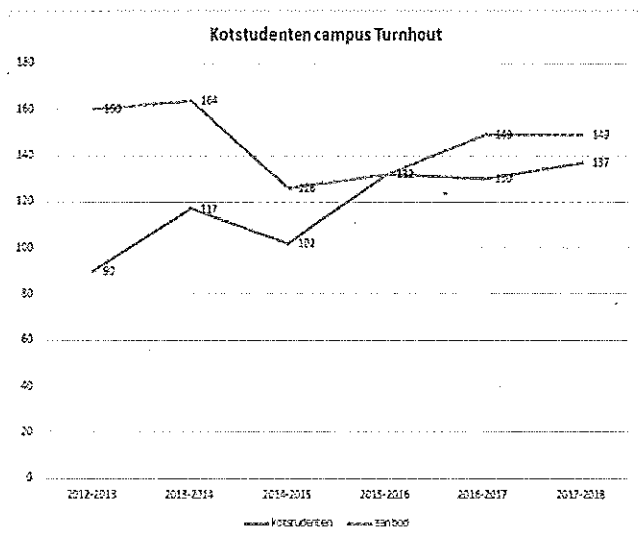
Beschrijving

Aanleiding en context

De dienst Ruimtelijke Ordening krijgt veel vragen voor het bouwen van studentenhuisvesting of het omvormen van ééngezinswoningen en andere gebouwen tot studentenhuisvesting. De locaties waar deze studentenhuisvesting dan voorzien zou worden zijn zeer divers, van in de binnenstad tot in de zuidelijke wijken en echt buitengebied.

Het is wenselijk dat er over de locatie van mogelijke studentenhuisvesting en over de manier waarop studentenhuisvesting voorzien wordt meer duidelijkheid wordt gegeven.

Op dit moment is er een licht overaanbod aan beschikbare studentenkamers (zie onderstaande grafiek). Op dit moment zijn er nog enkele bouwprojecten voor studentenhuisvesting in aanvraag en opbouw goed voor een 100-tal bijkomende studentenkamers.



Juridische grond

Argumentatie

Omwille van het feit dat er momenteel voldoende aanbod aan studentenhuysvesting is, en dat er nog ongeveer 100 bijkomende studentenkamers en studio's in de pijplijn zitten (in aanbouw of vergund) is het aangewezen om tijdelijk een bouwstop van studentenkamers te voorzien. Zoals uit het advies van Dienst huysvesting blijkt zal een overaanbod aan studentenhuysvesting negatieve gevolgen met zich mee kunnen brengen. De nood aan studentenhuysvesting zal minstens jaarlijks bekeken worden door stad Turnhout en Thomas More.

Mocht er toch terug nood zijn aan bijkomende studentenhuysvesting is het aangewezen om nog sterker te gaan voor maximale woonkwaliteit. Uit ervaring blijkt dat nieuwbouwprojecten voor studentenhuysvesting over meer woonkwaliteit beschikken dan studentenhuysvesting die gecreëerd wordt door het omvormen van reeds bestaande panden. Vaak gaat het om de omvorming van bestaande ééngesinswoningen.

Lopende aanvragen voor studentenhuysvesting worden nog afgewerkt.

Om structurele leegstand op termijn te vermijden zal bij het beoordelen van nieuwbouwprojecten voor studentenhuysvesting flexibiliteit in het bouwplan, om meerdere kamers samen te voegen tot grotere en gepaste woningen voor permanente bewoning, een belangrijk beoordelingscriterium worden bij stedenbouwkundige aanvragen.

Daarnaast is het ook niet aangewezen om overal studentenhuysvesting toe te staan. Zo is het niet aangewezen om studentenhuysvesting te ver van het stadscentrum of de hogeschoolcampus toe te staan. Ook binnen puur residentiële wijken of buitengebied lijkt studentenhuysvesting functioneel minder gepast. Daarom wordt er voorgesteld om enkel studentenhuysvesting toe te staan binnen volgende perimeter: de binnenstad met als grenzen de R13 en de zuidkant van het kanaal Dessel-Schoten.

Afhankelijk van het aanbod aan opleidingen op de hogeschoolcampus kan er meer of minder nood zijn aan studentenhuysvesting. Het is dan ook noodzakelijk om de spanning tussen vraag en aanbod aan studentenhuysvesting jaarlijks te monitoren en op basis van deze monitoring te bekijken of de bouwrichtlijnen over studentenhuysvesting moeten worden aangepast.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

/

Beleidsinformatie

Beleidsdoelstelling: 5.1.4 We dringen huisjesmelkerij terug, ontmoedigen verkamering, bepalen hiertoe prioriteiten inzake handhaving op vlak van Wonen en RO en zetten de bestaande instrumenten (reglementen, woningcontroles, sancties en heffingen) hiertoe gericht in.

Advies

Gelijke Kansen

Gunstig advies

Positief advies vanuit dienst gelijke kansen - onderwijs

Huisvesting

Gunstig onder voorwaarden

In de raming van vraag en aanbod wordt uitgegaan van het kleine overaanbod dat er nu reeds is op de markt van studentenkotens. Navraag bij Thomas More leert dat er op dit moment 14 kamers leeg staan (hoewel niet alle kamers al leeg stonden in het begin van het academiejaar). Deze huidige beperkte frictieleegstand is op zich geen knelpunt.

Indien ook rekening gehouden wordt met het aanbod dat nu reeds in de planning zit (gebaseerd op verleende vergunningen, vergunningen in aanvraag en voorbesprekingen), dient er rekening gehouden te worden met 104 bijkomende entiteiten, waarvan 98 kamers en 6 studio's). Het huidige overaanbod lijkt daarmee in de nabije toekomst nog te kunnen toenemen, indien deze geplande entiteiten ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Hoewel Thomas More hoopt op een toename van studenten en kotstudenten, leert navraag dat zij er vanuitgaan dat een eventuele groei de komende jaren vlot kan opgevangen worden binnen de 104 entiteiten die in planning zitten.

De handhaving inzake woningkwaliteit deed panden met minder geschikte kamers in het verleden reeds uit het aanbod verdwijnen. Dit betekent dat het huidige aanbod aan studentenkamers doorgaans ook kwaliteitsvol is. Er is dus geen verdere afname ten gevolge van handhaving inzake woningkwaliteit te verwachten.

Het lijkt daarmee aangewezen om een rem te plaatsen op de verdere toename van studentenkamers. In geval van overaanbod dreigen bestaande of nieuw gerealiseerde studentenkamers herbestemd te worden voor andere doelgroepen, zoals sociaal kwetsbare inwoners die op zoek zijn naar een betaalbare woning. Kamers en panden gerealiseerd voor studentenhuishuizing zijn inzake woningkwaliteit niet altijd geschikt voor permanente bewoning. Hiervoor gelden in de Vlaamse Wooncode soms strengere normen, bv inzake oppervlakte. In veel gevallen wordt permanente bewoning ook uitgesloten in de stedenbouwkundige vergunning. Een te groot overaanbod dreigt daarmee een groei van het grijze wooncircuit in de hand te werken. Bovendien dreigt voor een aantal kamers ook langdurige leegstand.

Om deze reden kan ingestemd worden met het voorstel om een rem te plaatsen op bijkomende studentenkamers, en kan - gelet op het potentieel aanbod reeds in planning - een tijdelijke bouwstop voor studentenkamers overwogen worden.

Let wel, een bouwstop voor studentenkamers betekent niet noodzakelijk dat er geen bijkomende kamers voor permanente bewoning wenselijk of nodig zijn. Aangezien hier de lat inzake kwaliteit hoger ligt, is hier minder risico op misbruik en langdurige leegstand.

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen beslist om tijdelijk een bouwstop voor het bouwen van studentenhuisvesting in te stellen. De spanning tussen vraag en aanbod zal minstens jaarlijks geëvalueerd worden om te kijken of de bouwstop voor studentenkamers gehandhaafd moet blijven of niet. Lopende aanvragen worden nog afgewerkt.

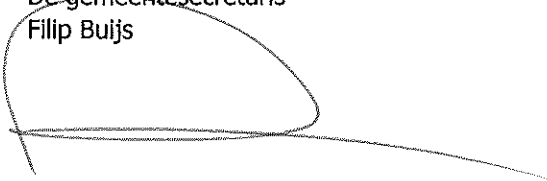
Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen beslist dat als er nieuwe studentenhuisvesting wordt voorzien dat volgende richtlijnen van kracht zijn bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

- Enkel nieuwbouw studentenhuisvesting wordt toegestaan. Nieuwbouw garandeert beter de woonkwaliteit dan het omvormen van bestaande panden.
- Bij het beoordelen van nieuwbouwprojecten voor studentenhuisvesting is flexibiliteit in het bouwplan, om meerdere kamers samen te voegen tot grotere en gepaste woningen voor permanente bewoning, een belangrijk beoordelingscriterium bij stedenbouwkundige aanvragen. Dit om structurele leegstand van studentenhuisvesting te voorkomen.
- Er wordt enkel nog studentenhuisvesting toegestaan in de binnenstad met als grenzen de R13 en de zuidkant van het kanaal Dessel - Schoten.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens Het College van Burgemeester en Schepenen

De gemeentesecretaris
Filip Buijs



De burgemeester
Eric Vos

