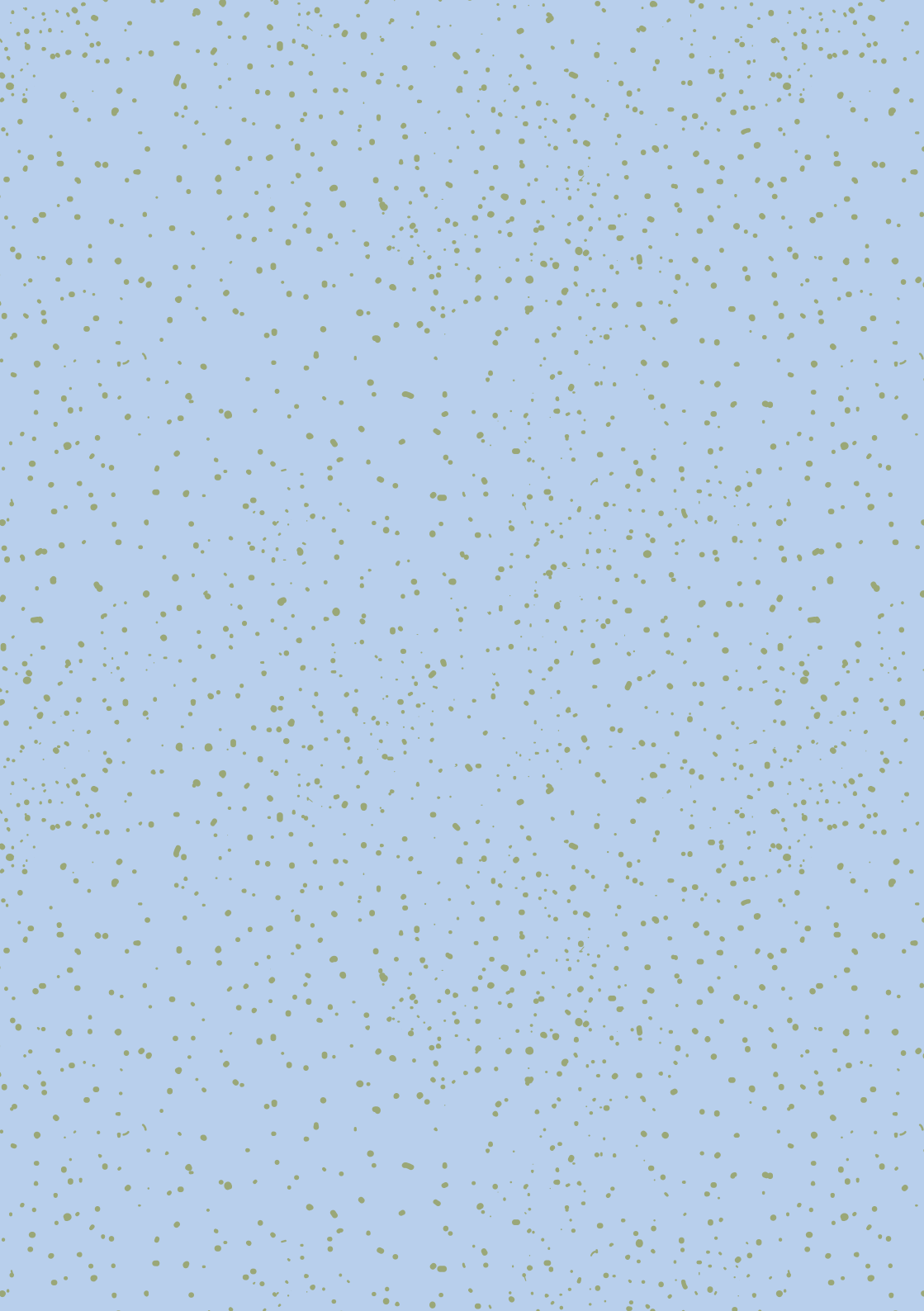




Manifest voor hedendaagse, betaalbare en kwaliteitsvolle studenten- huisvesting



Beste lezer,

Dit is een manifest voor hedendaagse, betaalbare en kwaliteitsvolle studentenhuysvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het aantal ingeschreven studenten in het hoger onderwijs stijgt jaarlijks, waardoor ook de vraag naar studentenhuysvesting toeneemt.

Zowel Brik als een aantal hogeronderwijsinstellingen hebben studentenkamers in eigen beheer en/of eigendom en doen een aanzienlijke inspanning om tegemoet te komen aan de vraag. Maar het tekort aan studentenhuysvesting in Brussel blijft een gekend en nijpend probleem. Alleen in samenwerking met de privémarkt kan er een voldoende groot aanbod voor de toenemende studentenpopulatie gerealiseerd worden.

De jongste jaren sprongen privéontwikkelaars al in de bres, maar zij creëerden vooral studentenkamers binnen het duurdere segment. De groei van het aantal betaalbare kamers is daardoor onvoldoende in verhouding tot de stijgende vraag.

Met dit manifest pleiten we dan ook voor kwaliteitsvolle én betaalbare huysvesting voor onze Brusselse studenten en roepen we overheden, projectontwikkelaars en privé-eigenaars op om hun rol in dit dossier op te nemen.

De aanwezigheid van studenten is een meerwaarde voor Brussel. Ze zijn ambassadeurs van onze stad en zorgen voor een positieve dynamiek en bijdrage in de buurt waar ze verblijven. Bovendien blijkt dat wie zijn studieverblijf positief ervaart, makkelijker de stap zet om een volwassen leven in Brussel uit te bouwen. Dit zorgt voor de instroom van goed opgeleide jongeren die ook sociaal en economisch bijdragen aan de stad.

We zijn dan ook verheugd om in de gezamenlijke algemene beleidsverklaring 2019 – 2024 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie te lezen dat er rond studentenhuysvesting engagement en wil is om stappen vooruit te zetten. We hopen dan ook dat de vertegenwoordigers van alle betrokken beleidsniveaus in dit dossier rond de tafel zitten en hun regelgeving op elkaar afstemmen. In dit manifest geven we alvast de aanzet voor een reeks aanbevelingen.

**br
ik**

Dit manifest is in januari 2022 opgemaakt door Brik – Student in Brussel vzw en haar partnerinstellingen: Vrije Universiteit Brussel, Erasmushogeschool Brussel, Odisee, LUCA – School of Arts en KU Leuven campussen Brussel.

Brik is de servicedesk voor studenten in Brussel en biedt hen een waaier aan diensten over studeren in de hoofdstad. Brik werkt aan de promotie van Brussel als aantrekkelijke leef- en studentenstad en behartigt de belangen van het hoger onderwijs. Brik beheert de Brusselse kotzoeker MyKot, een database met 3.128 studentenkamers in Brussel die verhuurd worden door hogeronderwijsinstellingen, door Brik zelf en door privé-eigenaars.





context

Voldoende studenten- huisvesting

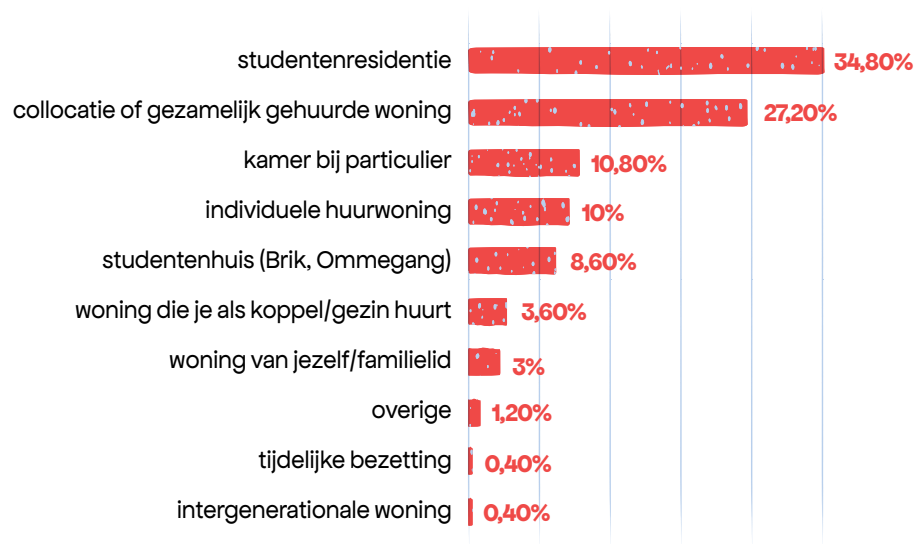
Samen met de stijging van het aantal studenten in Brussel, stijgt ook de behoefte om op kot te gaan. Momenteel telt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest meer dan 100.000 studenten. Daarvan zijn meer dan 35.000 studenten ingeschreven aan een Nederlandstalige hogeronderwijsinstelling. Studies wijzen uit dat Brussel tegen 2030 54.000 extra studenten zal tellen. Enerzijds door de demografische groei van het aantal jongeren, anderzijds door de toenemende internationalisering van het onderwijs in Brussel. Deze tendensen vergen niet alleen meer kamers, maar ook diversifiëring in de types van huisvesting.

Hoeveel studentenkamers het Brussels Hoofdstedelijk Gewest exact telt, weten we niet precies aangezien er op dit moment geen globale monitoring is. Bovendien zijn niet alle panden correct bestemd als studentenhuishuisvesting. Ook voldoen niet alle panden aan de kwaliteitseisen, waardoor ze niet zijn opgenomen in de Brikdatabase.



In 2021 telde deze database, *brik.mykot.be*, 3.128 wooneenheden voor studenten. In 2008 omvatte het toenmalige kamerbestand van Quartier Latin vzw, de voorloper van Brik – Student in Brussel, 4.131 eenheden. De daling van het aantal koten is te verklaren door een grondig nazicht van alle koten, waarbij de kamers die de facto niet meer bestonden (van zogenaamde ‘slapende huisbazen’), verwijderd werden.

Ook een aantal hogeronderwijsinstellingen heeft studentenkot in eigen beheer of eigendom. In een eerder document van Brik uit 2015 schatten de hogeronderwijsinstellingen het aantal gekende studentenwoningen op 10.000 à 12.000, waarvan ten minste 3.000 tot 4.000 koten beheerd worden door de hogeronderwijsinstellingen van de verschillende gemeenschappen en hun partners.



Figuur1 Studentenwoning volgens type uit het rapport 'Blik op het studentenleven' (2020) – pagina 36

Volgens schattingen bedraagt het tekort aan studentenkamers in Brussel vandaag meer dan 10.000 units. Gezien de verwachte stijging van het aantal studenten, betekent dit dat er de komende tien jaar een nood is aan 20.000 tot 50.000 nieuwe studentenkamers.

De jongste jaren verkennen almaar meer privé-investeerders de Brusselse studentenhuusvestingsmarkt. Ze realiseren er grote projecten voor studentenhuusvesting. Dit is een manier om het tekort aan koten bij te passen. Wel moeten we waakzaam blijven voor het evenwicht tussen de zogenaamde basiskamers en de kamers in het topsegment.

Het historisch tekort aan studentenkamers brengt niet alleen schaarste en hoge huurprijzen met zich mee. Het zorgt ook voor een verschuiving van studenten naar de residentiële huurmarkt, via zogenaamde ‘co-locations’ (medehuur). Dit gebeurt vooral in panden die bedoeld zijn als eengezinswoning, waardoor er een bijkomende schaarste op die residentiële markt ontstaat. Het perverse effect is dat Brusselaars die op zoek zijn naar een reguliere gezinswoning bijkomende moeilijkheden ondervinden.

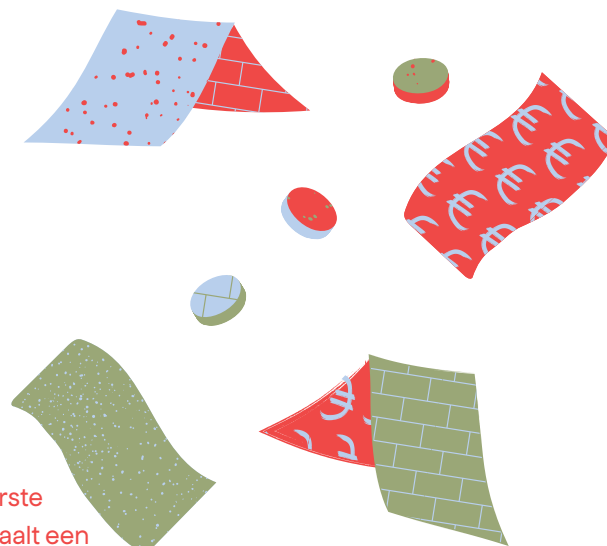


Betaalbare studenten-huisvesting

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft de duurste studentenwoningen van het land. Gemiddeld betaalt een student maandelijks 490 euro voor een kot, exclusief kosten. Dat is 5 tot 20 procent meer dan het Belgisch gemiddelde, ongeacht het kamertype.

37 procent van de Brusselse studenten geeft aan moeilijkheden te ondervinden bij de zoektocht naar een geschikte studentenwoning. Bij internationale studenten loopt dat aantal op tot 47 procent. Volgens meer dan 80 procent van deze groep ligt het grootste probleem bij de hoge huurprijzen, gevolgd door het gebrek aan woningen die voldoen aan de noden en wensen van studenten. Meer dan een kwart van de studenten vindt dat de prijs-kwaliteitsverhouding van zijn studentenwoning problematisch is.

Om hogere studies democratisch te houden, moet studeren ook betaalbaar blijven. Vlaams onderzoek toont aan dat 51 procent van de studenten het hoger onderwijs te duur vindt. De prijzen voor studentenhuishuisvesting spelen hierin een belangrijke rol: ze bedragen ongeveer één derde van de totale leef- en studiekosten van een kotstudent. In Brussel worden, met een gemiddeld bedrag van 5.664 euro de hoogste mediane woonkosten van alle Vlaamse studentensteden voor een kot op de privémarkt opgetekend. Om een idee te



	België	Vlaanderen	Wallonië	Brussel
kamer	350€	335€	350€	400€
kamer + sanitair	410€	420€	380€	475€
studio	480€	495€	435€	580€
gemiddelde	410€	420€	385€	490€

Figuur 3 Gemiddelde huurprijzen excl. kosten uit de analyse 'Kotkompas 2021' – pagina 16

geven: van alle studentenkamers die Brik in 2021 toevoegde aan brik.mykot.be hebben slechts zes kamers een huurprijs lager dan 400 euro per maand. 103 kamers kosten meer dan 500 euro per maand. Het merendeel van de nieuwe studentenhuishuisvesting bevindt zich dus in het luxesegment, met prijzen die ruimschoots hoger liggen dan 500 euro per maand.

De vele grote, nieuwe studentenhuishuisvestingsprojecten richten zich vooral op dat duurdere marktsegment en omvatten voornamelijk studio's en kamers met eigen sanitair. Die logica is begrijpelijk: privé-investeerders mikken op winstmaximalisatie. Het is te eenvoudig om te denken dat meer, maar duurdere kamers op termijn leiden tot een dalende druk op de huurprijzen van koten. Een vastgoedproject wordt namelijk berekend met een vaste prijsvork qua inkomsten per kamer, waardoor die huurprijzen in principe nooit significant zullen dalen.

De uitdaging is dus niet beperkt tot het voorzien van een voldoende ruim aanbod aan studentenhuishuisvesting. Het aanbod moet in de eerste plaats ook betaalbaar zijn, zodat we ons onderwijs democratisch kunnen aanbieden.

Kwaliteitsvolle studenten-huisvesting



Studentenhuisvesting in Brussel is gegeerd én duur. We willen dan ook extra waken over de kwaliteit van een kot. Bovendien zijn de kwaliteitsnormen niet duidelijk of eenvoudig te interpreteren. Studenten geven aan dat behalve de prijs ook de algemene staat, een goede internetverbinding, natuurlijk licht en een correct opgesteld huurcontract belangrijk zijn.

De minimumnormen en kwaliteitseisen van een Brusselse studentenkamer zijn onduidelijk. Er is de Gewestelijke Brusselse Huisvestingscode (BHC) die de regelgeving voor de verhuur van woningen omvat. Daarbinnen vormt de studentenwoning een aparte categorie waarvoor specifieke normen gelden, bijvoorbeeld over de minimale oppervlakte. Maar wie een bestaand pand wil ombouwen of herbestemmen voor studentenhuysvesting moet daarvoor een vergunning aanvragen en voldoen aan de vereisten van de Gewestelijke

Stedenbouwkundige Verordening (GSV). Die stelt andere voorwaarden dan de Gewestelijke Huisvestingscode en heeft geen aparte categorie studentenhuisvesting. Dit heeft grote gevolgen voor bijvoorbeeld de minimale oppervlakte en vereisten rond sanitair en keuken. Bovendien moet een huiseigenaar soms ook voldoen aan de normen van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (GemSV) indien hij zijn pand als studentenwoning wil aanbieden. Daarnaast stellen gemeentes eigen normen op, die op hun beurt weer verschillen. Er is dus sprake van een optelsom van diverse regelgevingen op meerdere beleidsniveaus.

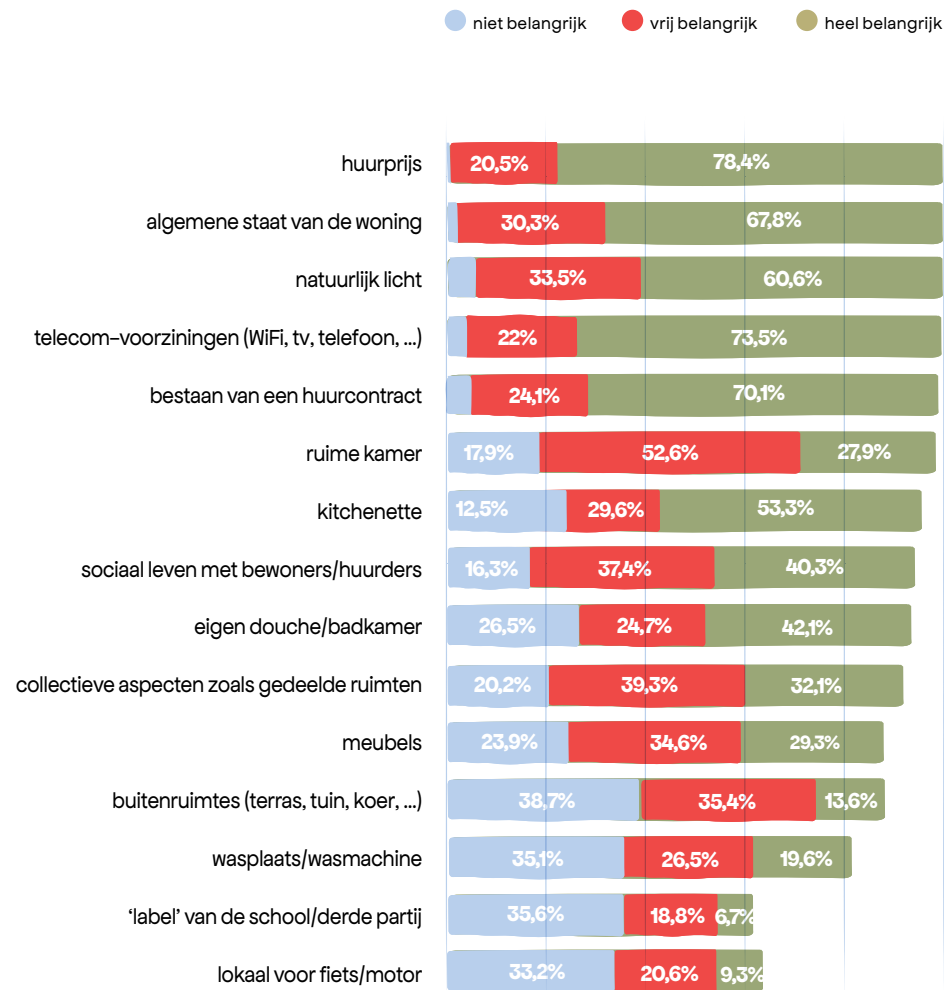
Behalve voor de kwaliteitsnormen heeft de onduidelijkheid van regels ook gevolgen voor de types van studentenhuisvesting. Ontwikkelaars van nieuwe studentenwoningen kiezen makkelijker voor de creatie van grotere (en duurdere) studio's, met een minder aantal kamers tot gevolg. Het bouwen van kwaliteitsvolle standaardkamers met gedeelde voorzieningen (die betaalbaarder zijn) wordt binnen de bestaande regelgeving op geen enkele manier gestimuleerd.

Het belang van een studentenwoning met kwaliteitsvolle collectieve ruimtes mag niet onderschat worden. Niet alleen omwille van het kostenplaatje dat vaak lager ligt, ook voor het mentaal welzijn van de studenten. Collectieve ruimtes zetten aan tot het leggen van sociale contacten en het vermijden van conflicten. De studenten vormen er een woongemeenschap. Bovendien blijkt uit ervaringen van Brik en de hogeronderwijsinstellingen dat een woongemeenschap van zes tot acht studenten met gedeelde leefruimtes optimaal functioneert. Ook is de samenstelling van die leefgemeenschap (bijvoorbeeld nationale en internationale studenten) belangrijk.

	BHC	GSV
minimale oppervlakte	1 persoon : 12 m² 2 personen : 18 m² 3 personen: 33 m² 4 personen: 37 m² 5 personen: 46 m² Vanaf 6: +12 m² p.p. 70% van de oppervlakte = bewoonbare lokalen Tellen mee voor berekening: lokalen min. 2,1 m (horizontaal plafond) en min. 1,5 m (schuin dak) In collectieve woningen worden gemeenschappelijke ruimtes meegerekend pro rata het aantal permanent verblijvende inwoners	- Woning: Hoofdvertrek: 20 m² Keuken: 8 m² Grootste slaapkamer: 14 m² Andere slaapkamers: 9 m² - Studio: 22 m²
minimale hoogte	- Verblijfsvertrekken: 2,3 m - Andere vertrekken: 2,1 m - Mansarde of onder trappen: min. 2,1 m op min. ½ van oppervlakte	- Bewoonbare lokalen: 2,5 m - Andere lokalen: 2,2 m - Bewoonbare zolder-verdiepingslokalen: 2,3 m op min. ½ van oppervlakte
sanitair	- Bad of douche: binnenin, voor woningen >28 m² - WC: binnenin - Collectieve woning: 1 WC + een volledig uitgerust tappunt voor warm water per maximum 6 personen	1 bad/douche per woning (met warm en koud water) 1 WC per woning, niet rechtstreeks uitgeven op salon, eetkamer of keuken
keuken	'Volledig vereiste uitrusting', die installeren van huishoudtoestel om te koken mogelijk maakt - Collectieve woning: permanent toegankelijk	- Gootsteen met water - Aansluiting voor 3 elektrische toestellen - Een hoofdkooktoestel - Natuurlijke of mechanische ventilatie

Tabel 2 Meest opvallende verschillen tussen de Brusselse Huisvestingscode en de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening

Hoe belangrijk zijn de volgende zaken voor je in het algemeen?



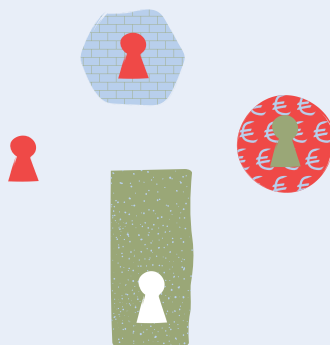
Figuur 5 Elementen van belang in een studentenwoning uit het rapport 'Blik op het Studentenleven' (2020) – pagina 43

aanbevelingen



Voldoe aan de stijgende vraag naar studenten-huisvesting in Brussel

Er is een historisch tekort aan studentenwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Bovendien stijgt de studentenpopulatie en dus ook de vraag naar studentenwoningen. Het tekort aan huisvesting zal tegen 2030 opgelopen zijn tot 20.000 à 55.000 kamers. Door de toenemende internationalisering worden de noden diverser en is er meer vraag naar verschillende types van studentenhuisvesting.



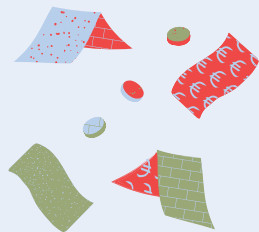
Zorg voor een eenduidige en onderbouwde regelgeving met duidelijke communicatie. De verschillende regelgevingen op gewestelijk en gemeentelijk niveau zijn verwarrend en onduidelijk voor privé-eigenaars en projectontwikkelaars van studentenhuizen. Stem de Brusselse Huisvestingscode en de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening beter op elkaar af. Werk een duidelijke en haalbare procedure uit om de reeds lang bestaande studentenwoningen die aan de minimumnormen voldoen, te regulariseren. We vragen de gemeenten daarbij om eigenaars die een aanvraag indienen, te ondersteunen.

We vragen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) af te stemmen op de noden van studenten en de bouw van collectieve studentenwoningen met standaardkamers en gedeelde voorzieningen te stimuleren. Neem collectieve huisvesting daarom als apart domein op binnen de GSV.

Stuur de markt richting een gemengd aanbod. Koppel het vergunnen van grootschalige nieuwe woonprojecten voor studenten aan het voorzien van een minimum aan (betaalbare) standaardkamers met gedeeld sanitair en keuken. Om welk percentage het moet gaan is nader te bepalen, maar 20 procent – zoals bijvoorbeeld in de stad Leuven het geval is – kan al een heel verschil maken. Laat projectontwikkelaars zo een grotere rol spelen in het creëren van standaardkamers binnen grootschalige studentenhuisvestingsprojecten.

Zet een wettelijk kader op voor het verhuren van kamers in eengezinswoningen bij particulieren. We introduceren hierbij graag de zogenaamde Leuvense “kotmadamformule” waardoor particulieren een vergunning kunnen krijgen om in hun eigen woning kamers in te richten om te verhuren aan studenten. Hierdoor krijgen kamers die anders mogelijk leeg zouden blijven een zinvolle bestemming, stijgt het aanbod aan betaalbare kamers en verhoogt de financiële draagkracht van de particulier in kwestie.

Houd de huurprijzen voor studentenkamers betaalbaar



De gemiddelde huurprijs voor een studentenkamer in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ligt 5 tot 20 procent hoger dan het Belgisch gemiddelde, ongeacht het type kamer. 37 procent van de Brusselse studenten geeft aan moeilijkheden te ondervinden bij het vinden van een geschikte studentenwoning. 80 procent van hen geeft de huurprijs als grootste reden aan.

Zet sterker in op studentenhuysvesting als pioniersrol binnen grote stadsprojecten en gebiedsontwikkelingen. Dit in samenwerking met private en publieke partners. Studentenhuysvesting is een meerwaarde bij het ontwikkelen van een nieuwe wijk. Gezien nieuw te ontwikkelen stadszones een goedkopere grondprijs hebben, biedt dit ook kansen voor de betaalbaarheid van studentenkamers.

Gemeentelijke reglementen en verordeningen moeten een aanvullende tool zijn op de gewestelijke regelgeving. De Stad Brussel ontwikkelde al zo'n Gemeentelijke Verordening. Het is noodzakelijk dat de verschillende Brusselse gemeenten hun gemeentelijke reglementen rond collectieve studentenwoningen op elkaar afstemmen.

We vragen de Vlaamse overheid om via het Brusselfonds mee een rol te spelen in het voorzien van betaalbare en kwaliteitsvolle studentenhuysvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het aankopen van panden of ontwikkelingen van degelijke studentenhuysvestingsprojecten, bijvoorbeeld via Brik, biedt een langlopende garantie aan studenten om in de hoofdstad betaalbaar op kot te kunnen gaan.

Stimuleer de ontwikkeling van kwaliteitsvolle standaardkamers met gedeelde faciliteiten

Doordat collectieve studentenwoningen geen apart domein vormen binnen de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), kiezen ontwikkelaars van nieuwe studentenwoningen er vaak voor om studio's met eigen sanitair en kookgelegenheid te bouwen. Dit heeft duurdere kamers en een lager aanbod tot gevolg.

Overheden en projectontwikkelaars kunnen en moeten meer inzetten op de bouw en regularisatie van kwaliteitsvolle standaardkamers met gedeelde voorzieningen. De regelgeving rond studentenhuysvesting moet aangepast worden aan de werkelijke noden van de studenten.

Het is wenselijk om duidelijke criteria en procedures te handhaven voor het regulariseren van kwaliteitsvolle panden die historisch als studentenwoning in gebruik zijn. Die eenduidige regelgeving moet ook als houvast dienen om het noodzakelijke brandweeraadvies te bekomen bij een vergunningsaanvraag voor de herbestemming of regularisering van een pand. Als voorbeeld halen we graag het Vlaams kamerdecreet aan dat een duidelijke procedure omvat om studentenwoningen die van voor de invoering van het decreet dateren, te regulariseren.





Monitor en evalueer de studentenhuisvesting in Brussel

Het ontbreken van duidelijke data over het aantal studentenkamers, hun locatie en de bijbehorende parameters zoals de typologie, prijs etc., maken een gericht en doeltreffend beleid moeilijk. Ook de balans tussen de rechten van huurder en verhuurder is onduidelijk.

We vragen de gewestelijke en gemeentelijke overheden om (via de registratie van huurwoningen en het uitreiken van vergunningen) een algemeen overzicht van alle vergunde studentenwoningen. Dit is noodzakelijk om de situatie in kaart te brengen. Een verdere aanvulling met niet-vergunde studentenwoningen en residentiële woningen waar studenten samenwonen (co-housing), is daarbij een grote surplus.

Een grondige evaluatie van de Brusselse studentenhuur is noodzakelijk om de balans tussen de rechten van de verhuurder en de huurder te herbekijken. Hierbij is een duidelijke link tussen studentenverhuur en de GSV noodzakelijk.

Slotwoord

Dit manifest is een wake-up call, dat had u al begrepen.

Brussel kampt al jaren met een nijpend tekort aan betaalbare studentenkamers. De wirwar aan onduidelijke spelregels zorgt ervoor dat eigenaars van studentenhuizen door de bomen het bos niet meer zien, waardoor bestaande studentenhuizen in sneltempo verdwijnen. Anderzijds zorgen ontwikkelaars voor een groei van het aantal kamers, maar veelal gericht op het duurdere segment. Indien er geen duidelijke en gecoördineerde actie wordt opgezet door alle betrokken partijen, dreigt een crisis binnen de sector van de studentenhuisvesting. Een crisis waar de student de dupe van wordt, omdat hij door het tekort een te dure kamer zal moeten huren of erger, in een onveilige woonsituatie zal terechtkomen.

En dus is het dringend tijd voor actie.

Aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vragen we om op korte termijn een duidelijk wettelijk kader op te stellen dat rekening houdt met de verschillende gevoeligheden, maar vooral inzet op voorwaarden voor betaalbare en kwaliteitsvolle kamers. Een kader dat het huidige patrimonium duidelijkheid geeft en ruimte biedt aan nieuwe projecten, waarbinnen verschillende kamertypes (met voor elk wat wils) mogelijk zijn.

Aan de privéontwikkelaars vragen we om de nieuwe projecten studentenhuisvesting duidelijk te balanceren. Naast het ontwikkelen van zogenaamde studio's binnen het duurdere segment, is een duidelijke keuze voor basiskamers met gedeelde en ruime voorzieningen noodzakelijk.

Niet enkel levert u hierin een duidelijke maatschappelijke meerwaarde, dit gaat ook hand in hand met een kostenbesparing in de bouwkost en de beheerskost. Ook wordt de sociale cohesie binnen het studentenhuus op die manier versterkt.

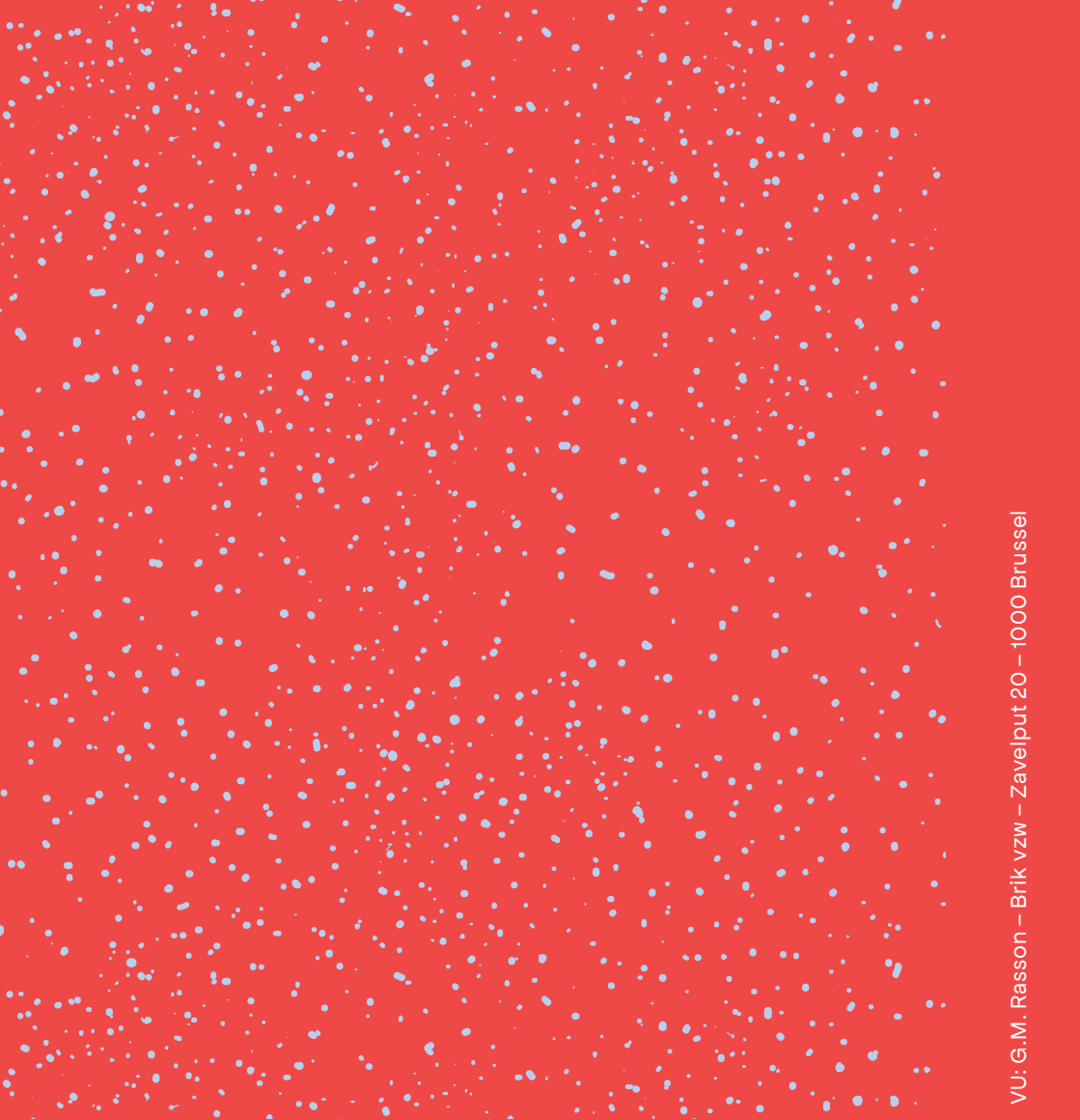
Aan de gemeentebesturen vragen we om de gemeentelijke reglementen af te stemmen op de nieuwe gewestelijke regels. Studenten zijn al tijdens hun studietijd een meerwaarde in uw gemeente en verdienen hun plaats als tijdelijke inwoners. Bovendien maakt een aangename studententijd in uw gemeente de kans dat een student zich er permanent wil vestigen een pak groter.

Aan de Vlaamse overheid vragen we onverminderde steun. Steun, die broodnodig is opdat Vlaamse studenten in hun hoofdstad betaalbaar en kwaliteitsvol op kot kunnen blijven gaan.

Investeren in studentenhuusvesting is investeren in het Brussel van vandaag én morgen. Brik wil met dit manifest een hand uitsteken om samen deze uitdaging aan te gaan. Met de hulp van onze partnerinstellingen én de studenten, staan we klaar om oplossingen te zoeken voor een duurzaam, betaalbaar en kwaliteitsvol studentenhuusvestingsbeleid.

Dit manifest kwam tot stand dankzij de expertise en inzet van Bart Geelen (VUB), Maarten Matthijs (Brik), Jurgen Ral (Brik), Isabelle Selleslag (VUB), Marc Stockmans (Brik), de leden van het Beheerscomité en van de Raad van Bestuur van Brik.





VU: G.M. Rasson – Brik vzw – Zavelput 20 – 1000 Brussel



Vlaanderen
verbeelding werkt



brik