



19.11.2021

BIENVENUE WELKOM

PRÉSENTATION RECOMMANDATIONS CONSTRUCTION LOGEMENTS ÉTUDIANTS

PRESENTATIE STEDENBOUWKUNDIGE AANBEVELINGEN STUDENTENWONINGEN



INTRO

ANS PERSOONS

**ÉCHEVINE DE L'URBANISME
SCHEPEN VAN STEDENBOUW**

Ville de Bruxelles - Stad Brussel



**PRÉSENTATION RECOMMANDATIONS CONSTRUCTION LOGEMENTS ÉTUDIANTS
PRESENTATIE STEDENBOUWKUNDIGE AANBEVELINGEN STUDENTENWONINGEN**

ALICE GLORIE RODRIGO ALBEA

**CHARGÉS DE MISSION VIE ÉTUDIANTE
PROJECT VERANTWOORDELIJKE STUDENTENLEVEN**

perspective.brussels



**PRÉSENTATION RECOMMANDATIONS CONSTRUCTION LOGEMENTS ÉTUDIANTS
PRESENTATIE STEDENBOUWKUNDIGE AANBEVELINGEN STUDENTENWONINGEN**



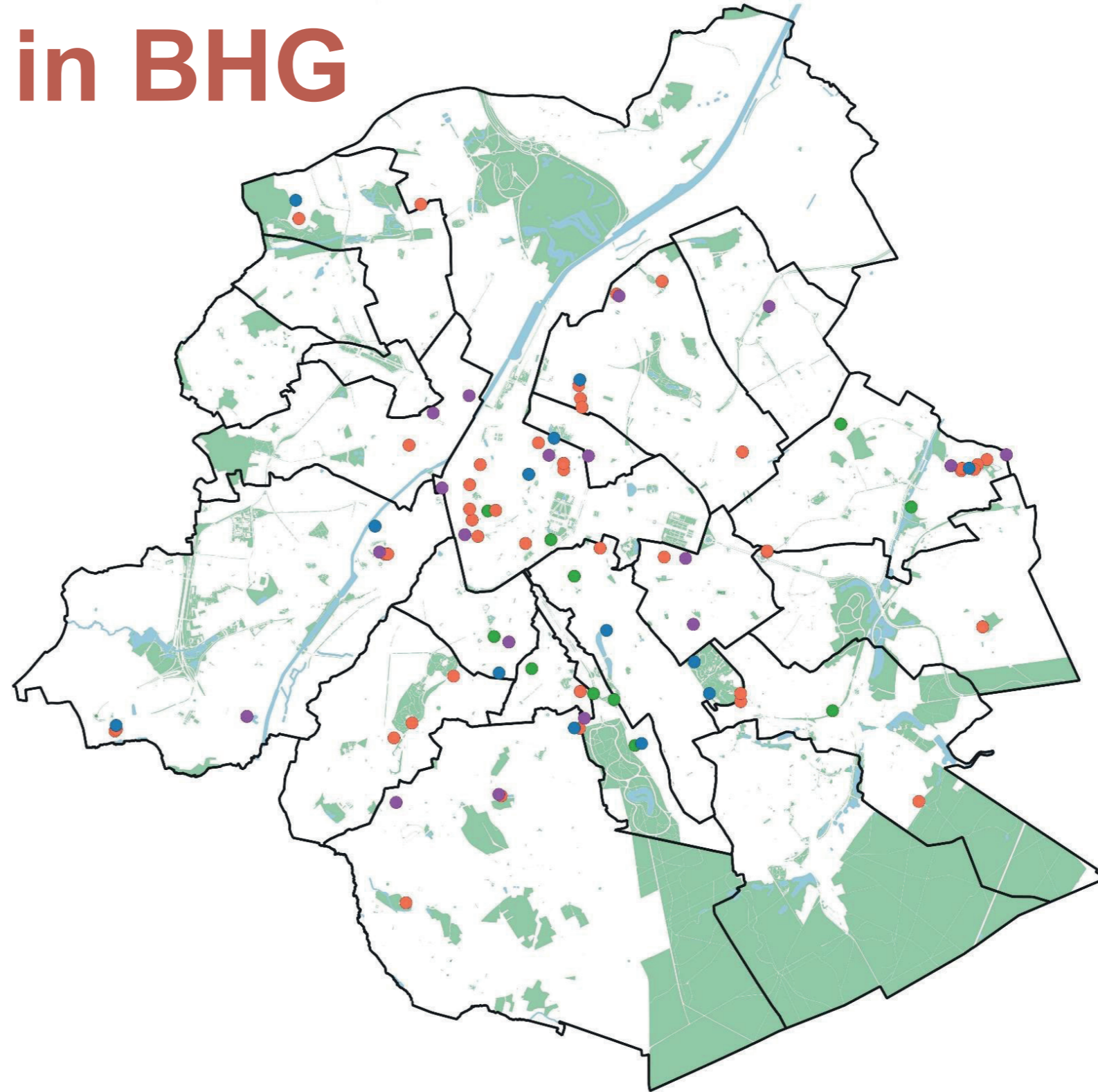
Cellule vie étudiante:
missions et résultats enquête 19/20

Cel studentenleven:
opdrachten en resultaten enquête 19-20

Bureau bruxellois de la planification / Brussels Planningsbureau
www.perspective.brussels

Studentenleven in BHG

- 100.000 studenten
 - 20% internationaal
- 50 Hogeronderwijsinstellingen
 - 14 gemeentes



Cel Studentenleven: gewestelijk tool

- 2013-2015 : eerste enquête « Blick op het studentenleven in Brussel »
- 2019 : implementaie CSL (2019)
- 2019/2020 : tweede enquête
- 2020 : goedkeuring Actieplan (2020-2025)

Opdrachten CSL

Informeren

Promoten

Faciliteren : gebruik van diensten en voorzieningen

Sensibiliseren (gewestelijke uitdagingen)



Overeenkomst
Expertisecomité
Verbindingscomité



Prioriteiten 2021-2022

1. Studenten informeren

- communicatie strategie (focus: internationale studenten)

2. Study spaces

- Opstelling gewestelijke platforme
- Gids (« wit boek ») en regionale forum

3. Internationale studenten

- Diagnose onthaal in HOI en gemeenten
 - Gewestelijke loket

4. Monitoring huisvesting

- Studie van methodologie



Blik op het studentenleven: stedelijke praktijken en omgang met de stad - resultaten van de enquête 2019-2020

**ETUDIANT·E
BRUXELLOIS·E ?**


**TON
AVIS COMPTE!**


Participe à l'enquête
sur la vie étudiante à Bruxelles.
Des centaines de cadeaux à gagner!

www.bestudent.be

perspective
.brussels

 72 langues

22 ans
57% 

type études
* 67% Universités 

45% travaillent
(+11%) 

mobilité
* 67% à pied
* 58 % STIB 

32% bilingues

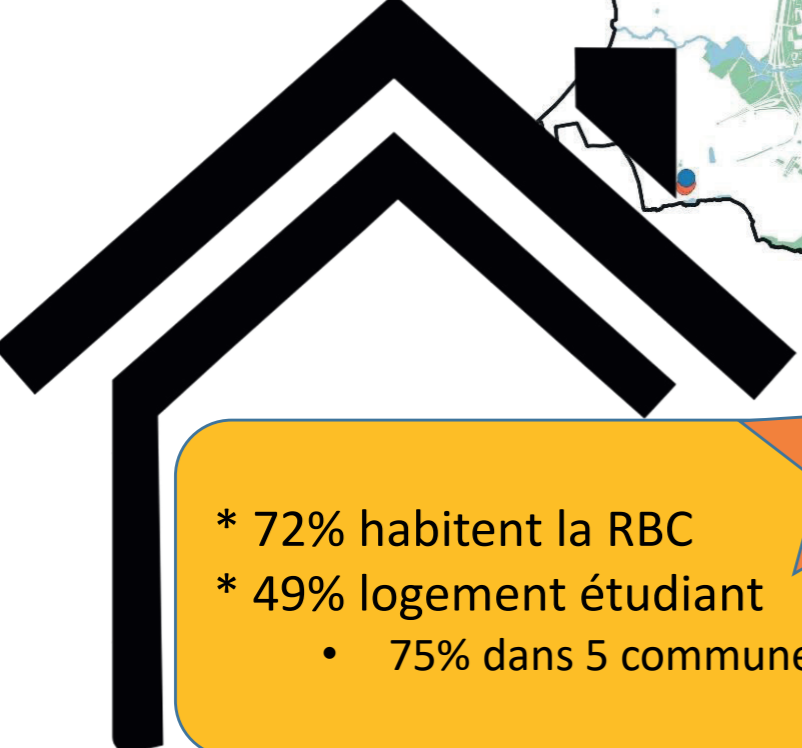
attractivité
* 67,5% hors-RBC
* 20% internationaux

budget
676 €

 41% parfois en insécurité



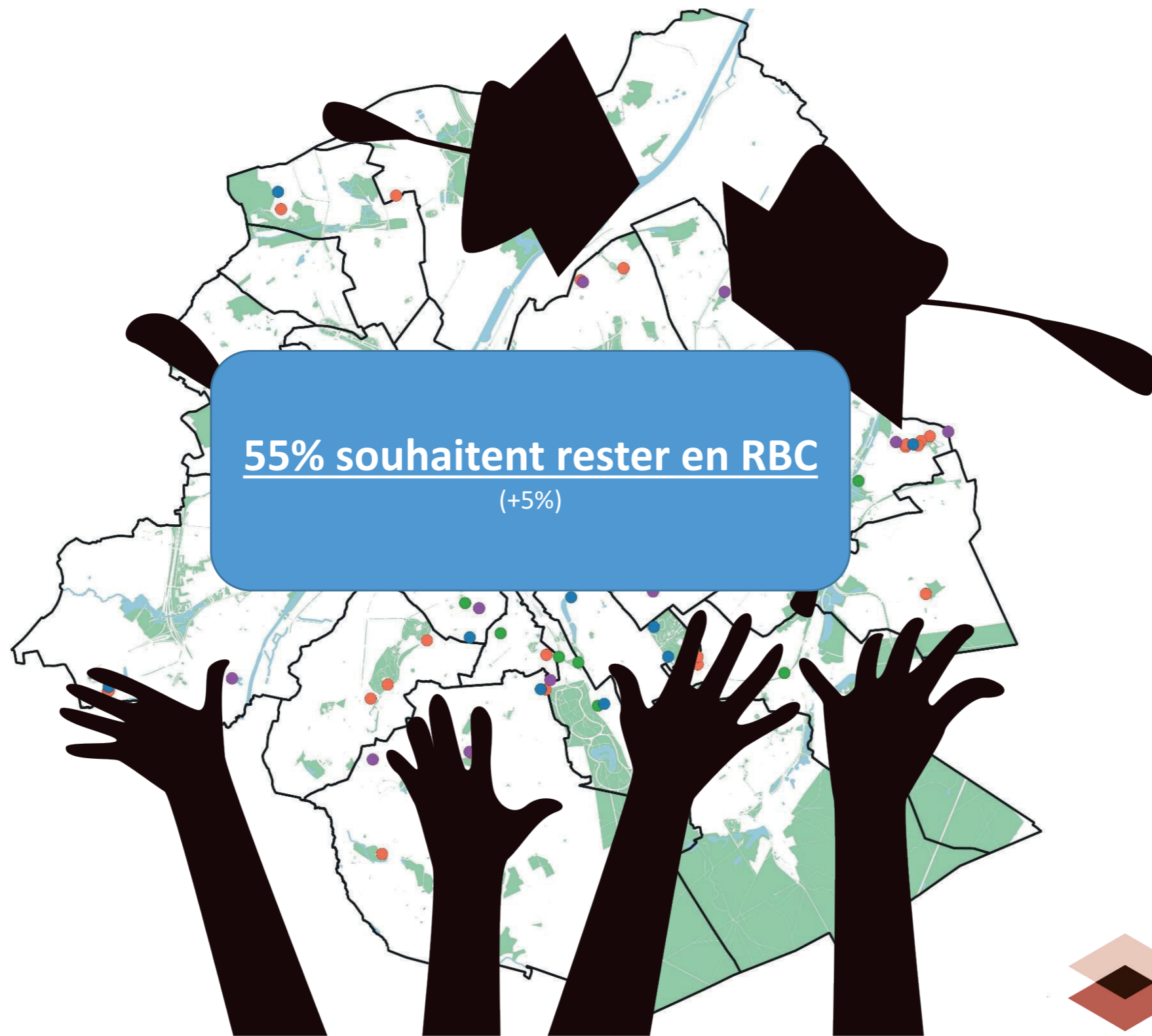
73,4% font du sport 


* 72% habitent la RBC
* 49% logement étudiant
• 75% dans 5 communes

475 €

com' RBC
* 82% réseaux sociaux
* 68% website 

activités culturelles
89% participent 



Huisvesting

- Waar wonen de studenten?
- Hoe leven ze?
- Prijzen, onderzoek, tevredenheid



© Brik



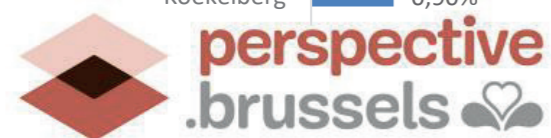
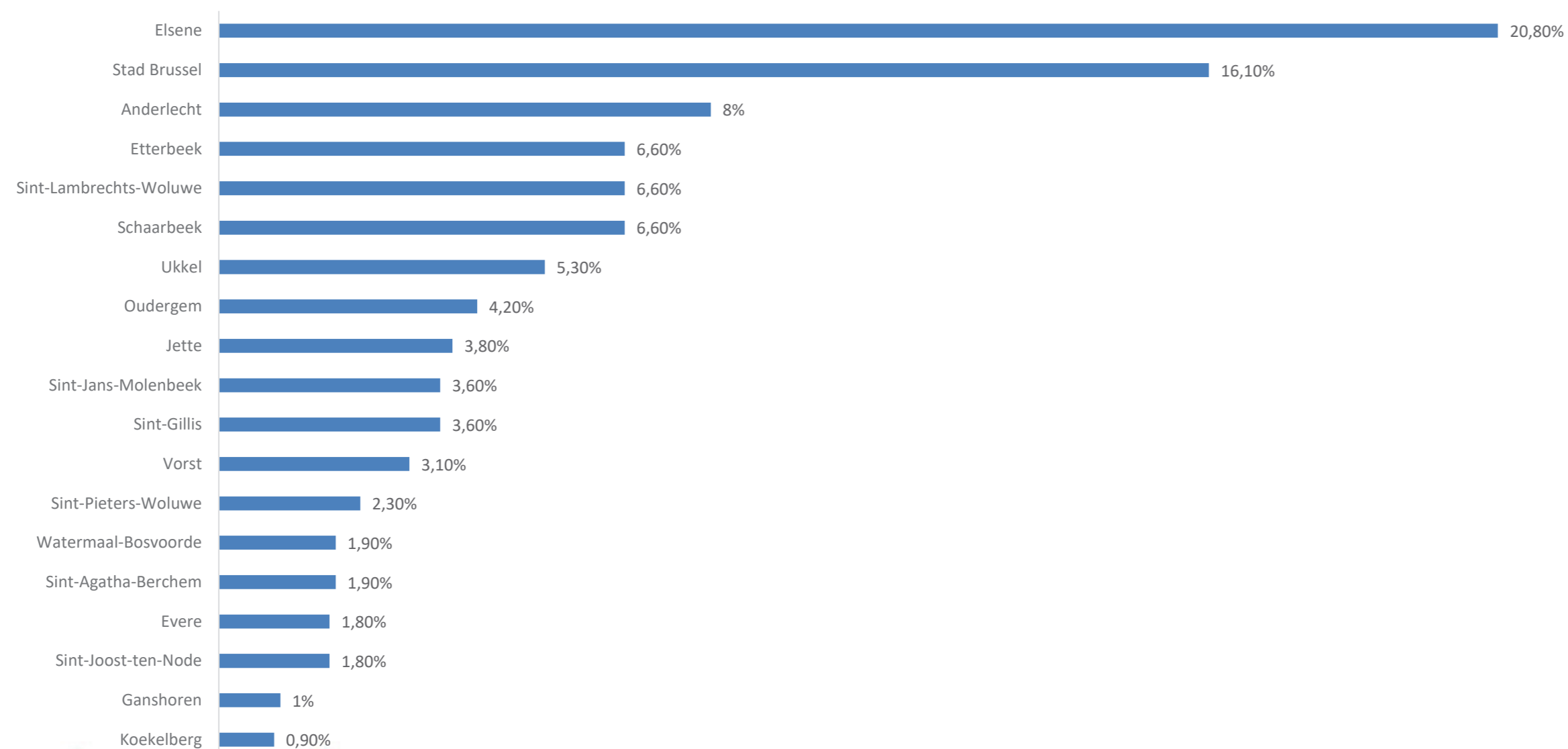
Huisvesting

- **72% van de respondenten woont in het Brussels Geweest**
 - 28% pendelaars
 - waarvan 58% uit Vlaams-Brabant
- **Zeven gemeenten zijn goed voor 70%**
van de studentenpopulatie
die in Brussel woont

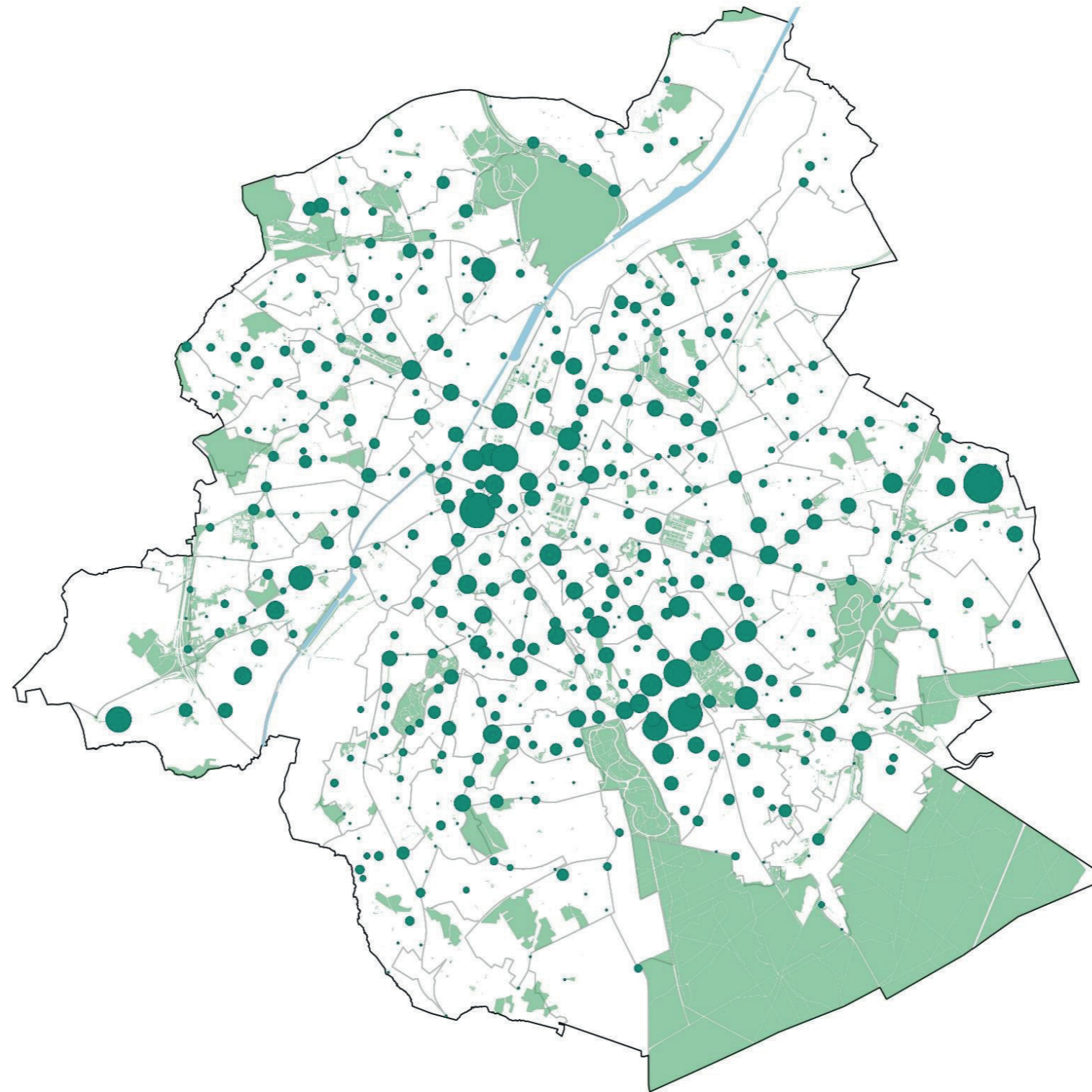


Huisvesting

Waar wonen studenten - verdeling volgens gemeente



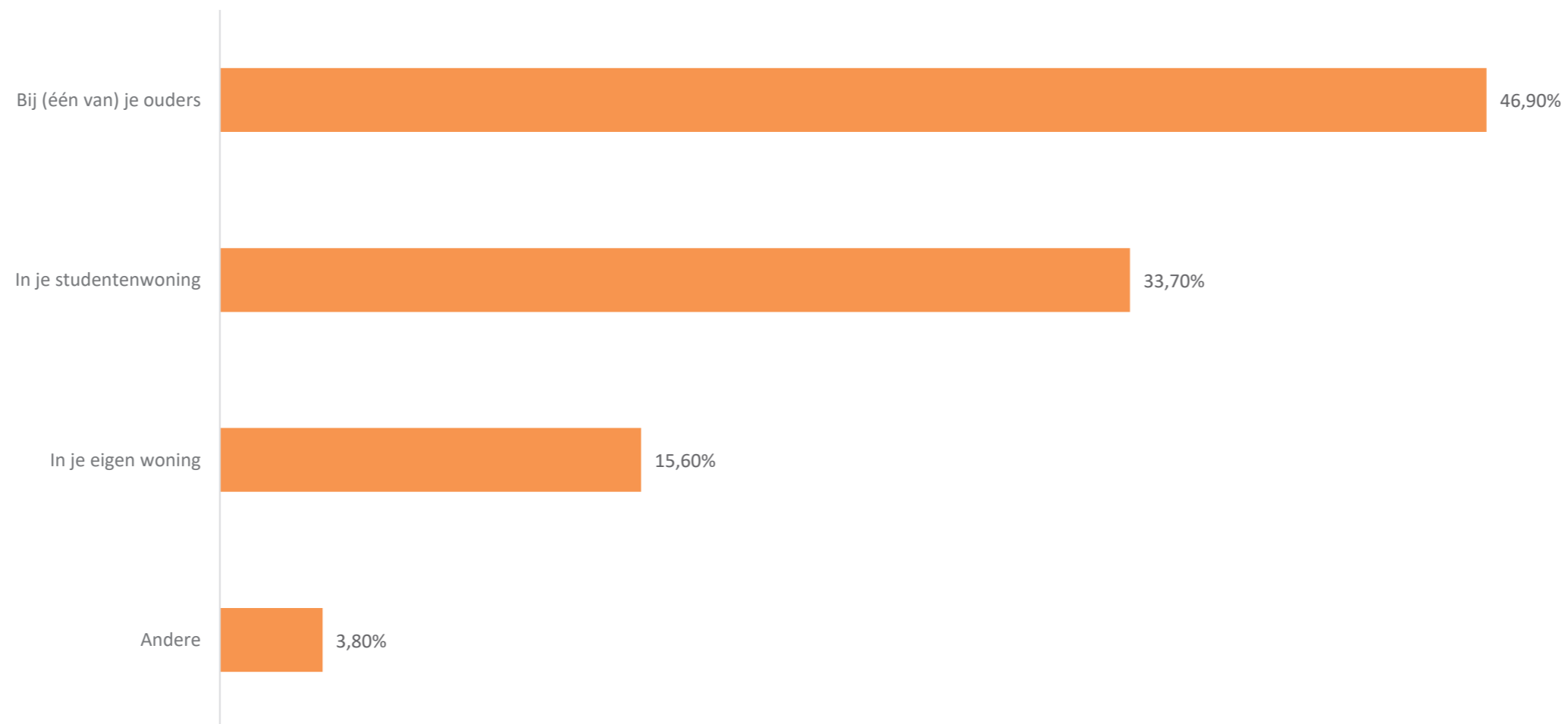
Huisvesting



PRÉSENTATION RECOMMANDATIONS CONSTRUCTION LOGEMENTS ÉTUDIANTS
PRESENTATIE STEDENBOUWKUNDIGE AANBEVELINGEN STUDENTENWONINGEN

Huisvesting

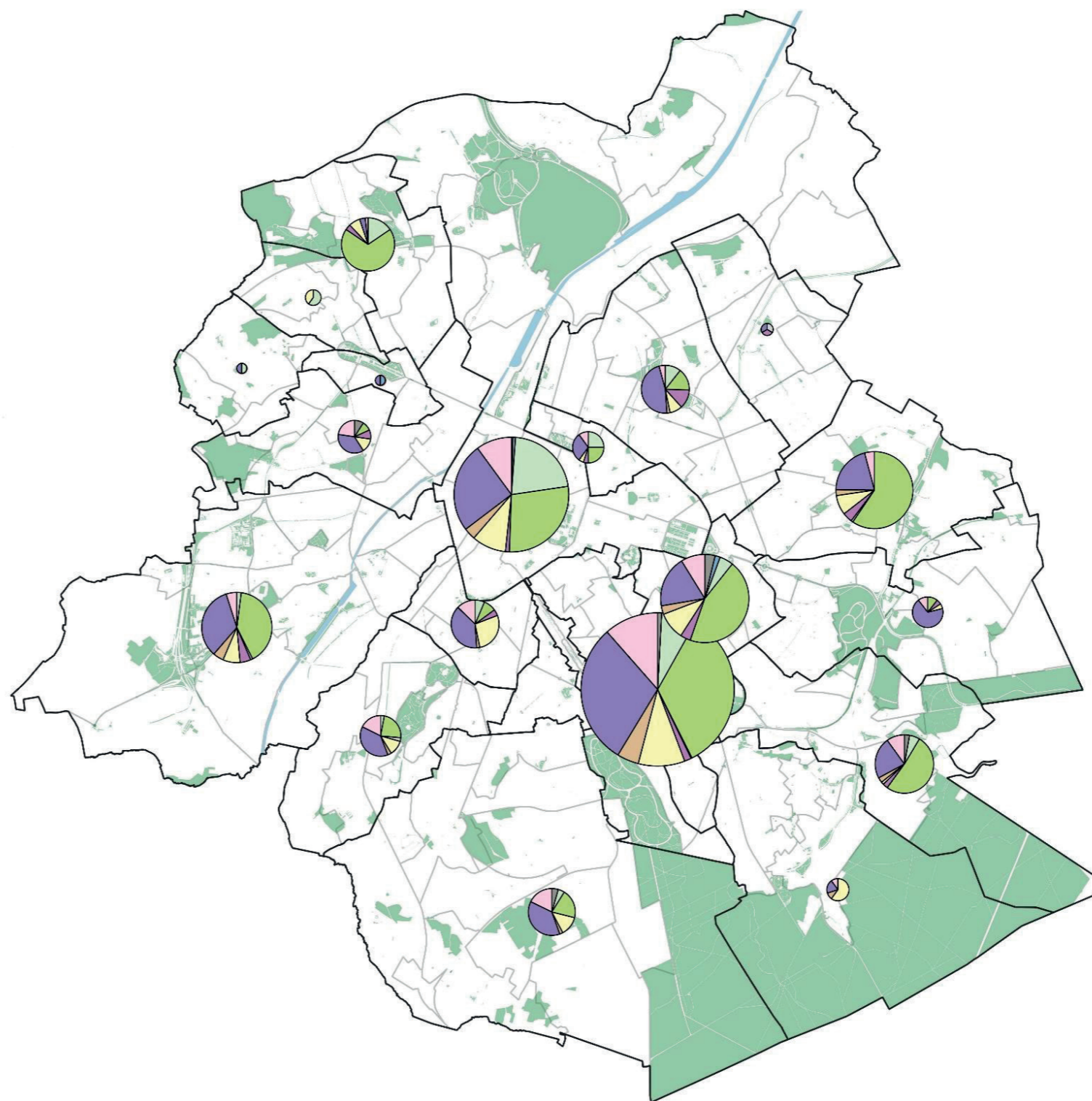
Waar verblijf je tijdens de week doorgaans?



Huisvesting

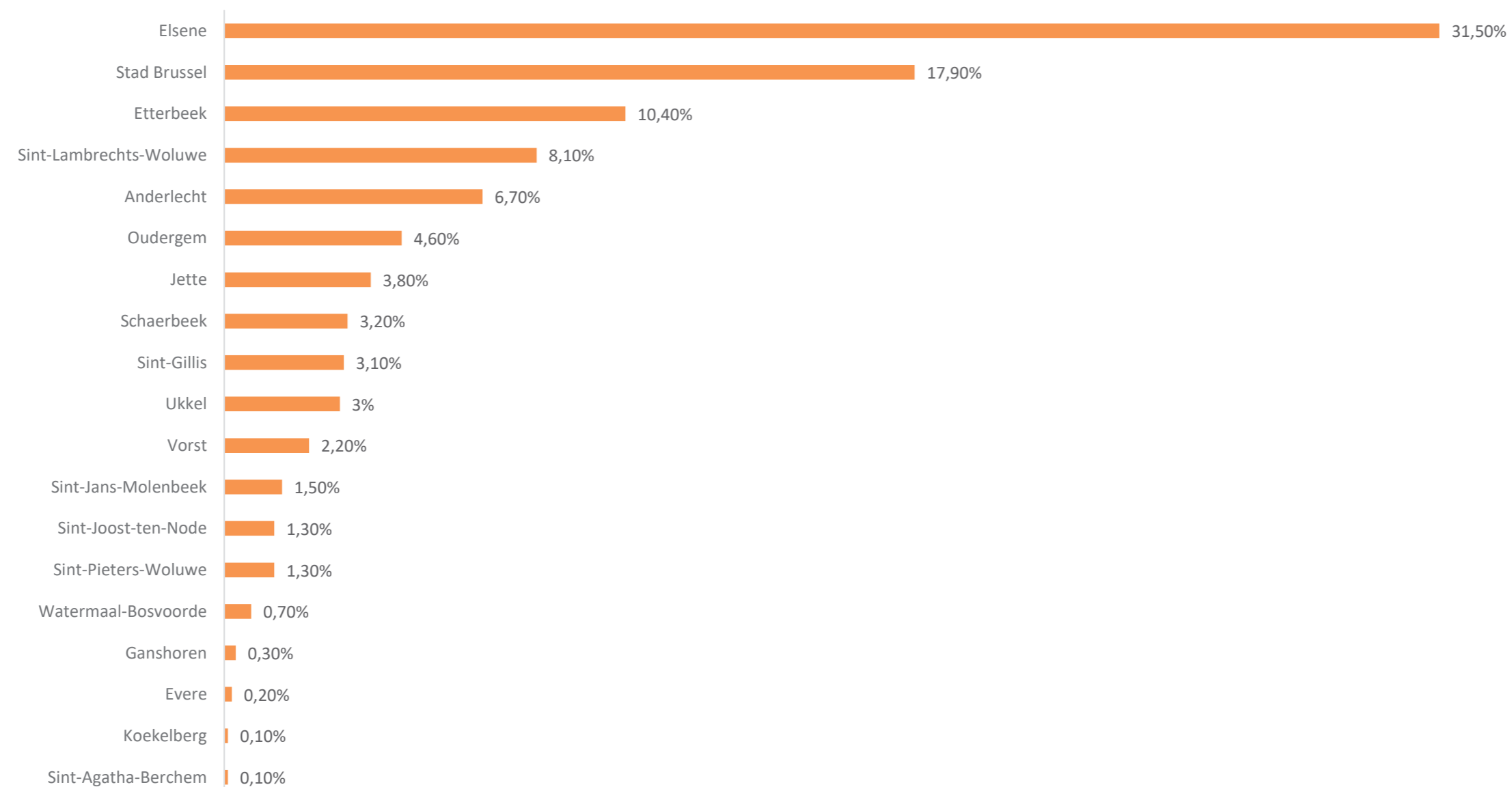
Type Huisvesting - Type de logement

Kamer bij een particulier	Chambre chez un particulier
Collocatie	Location en colocation
Huurwoning als koppel/gezin	Location en couple/famille
Individuele huurwoning	Location individuelle
Woning van de student of een familielid	Logement propriété personnelle ou de famille
Alternatieve woonvorm: kangoroewoning	Logement intergénérationnel
Studentenresidentie	Résidence étudiante
BRIK of Ommegang woning	Logement BRIK ou Ommegang
Tijdelijke gebruik	Occupation temporaire
Andere	Autre



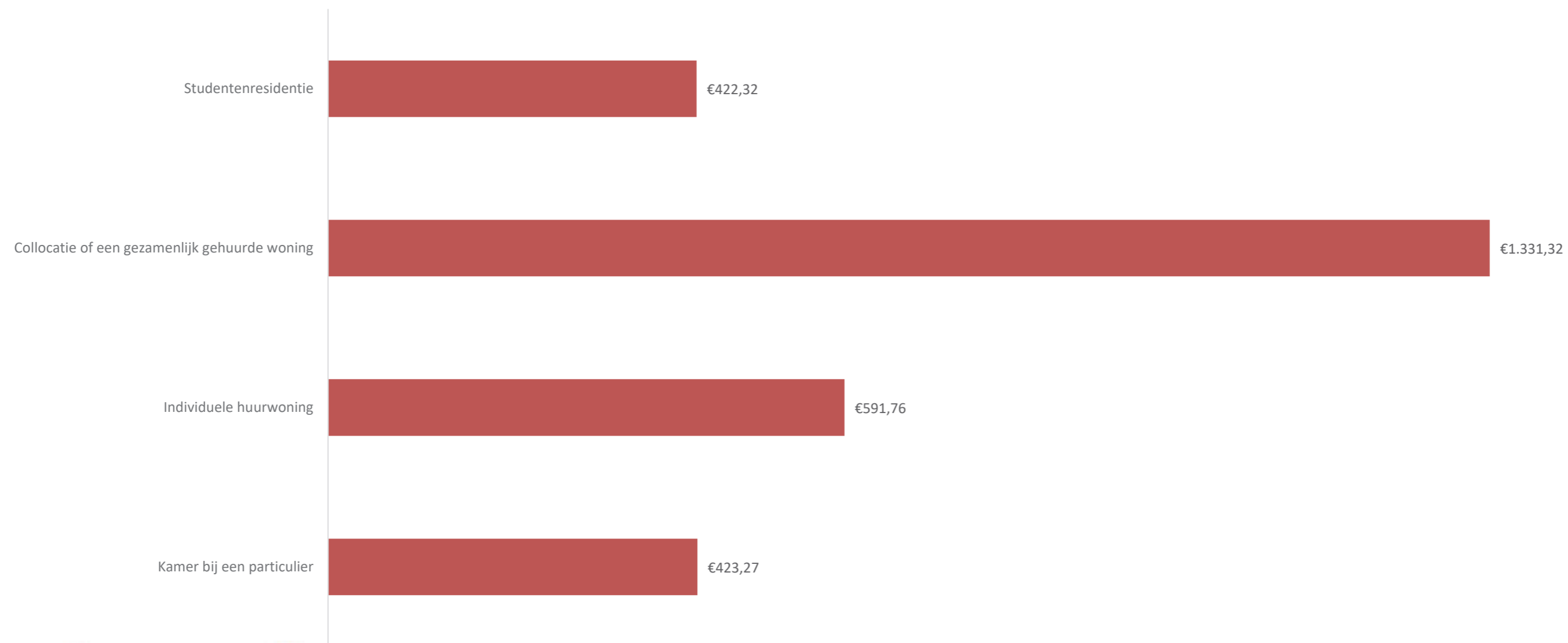
Huisvesting

Studentenwoning - verdeling volgens gemeente



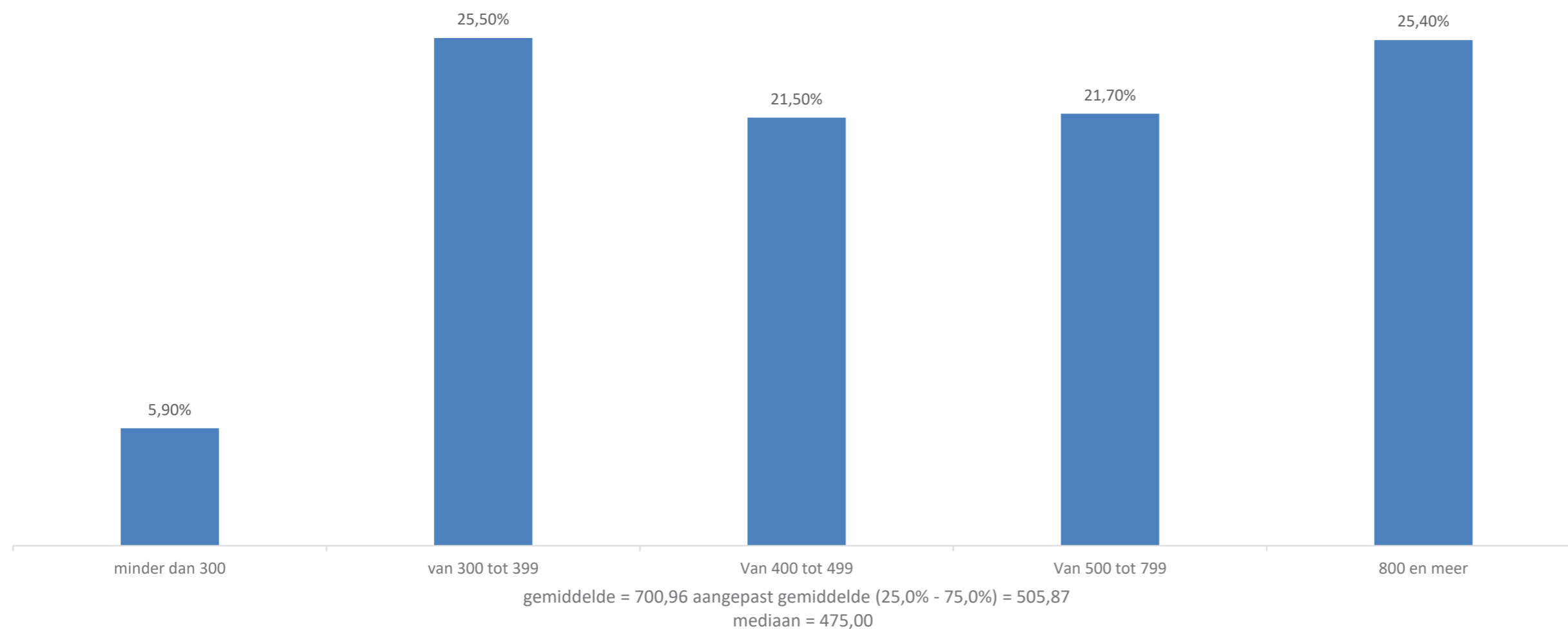
Huisvesting

Gemiddelde huurprijs volgens typologie



Huisvesting

Totale maandelijkse huurprijs (+ kosten) van je woning



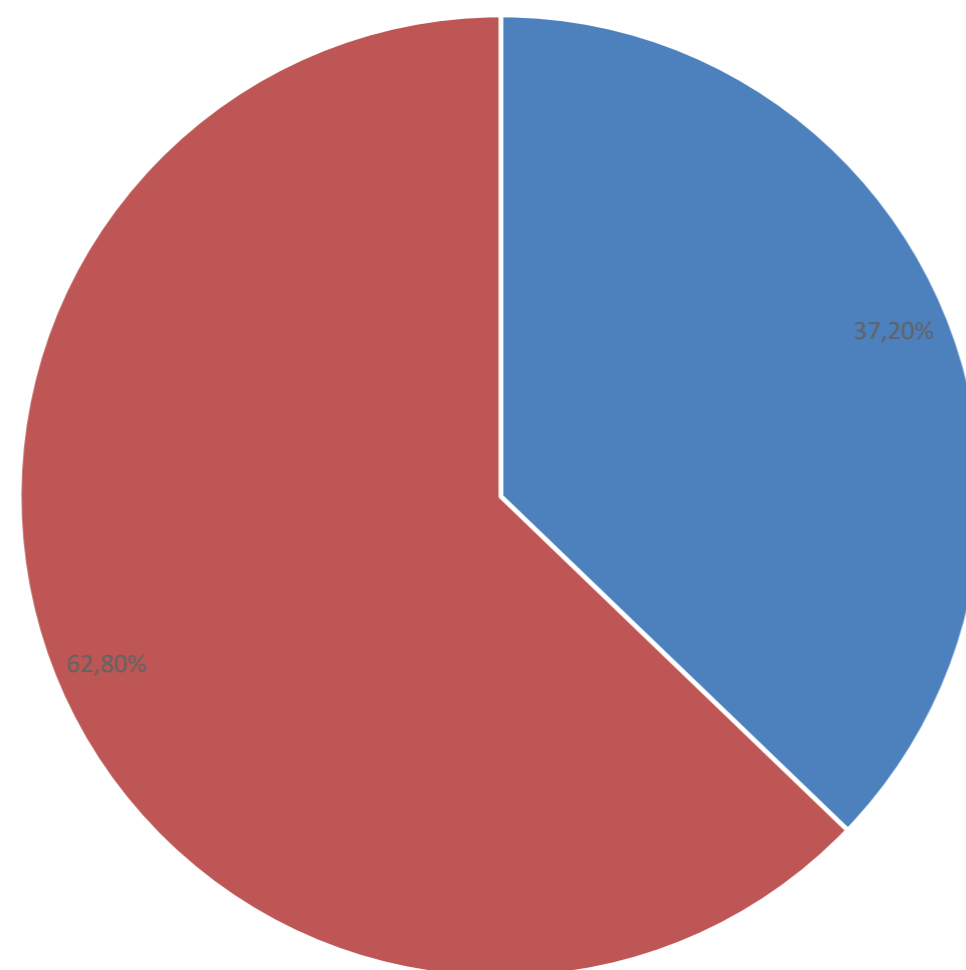
Huisvesting

- **Succes van het studentenwoninghuurovereenkomst te relativeren**
 - 32% van de contracten
- **Onbekendheid met regionale verenigen of huurplatform**
 - 46% kent niet Brik, MyKot, Plateforme Logement Étudiant, Het Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten
- **Belangrijkste moeilijkheid: prijs**



Huisvesting

Ondervond je problemen bij het vinden van een woning?

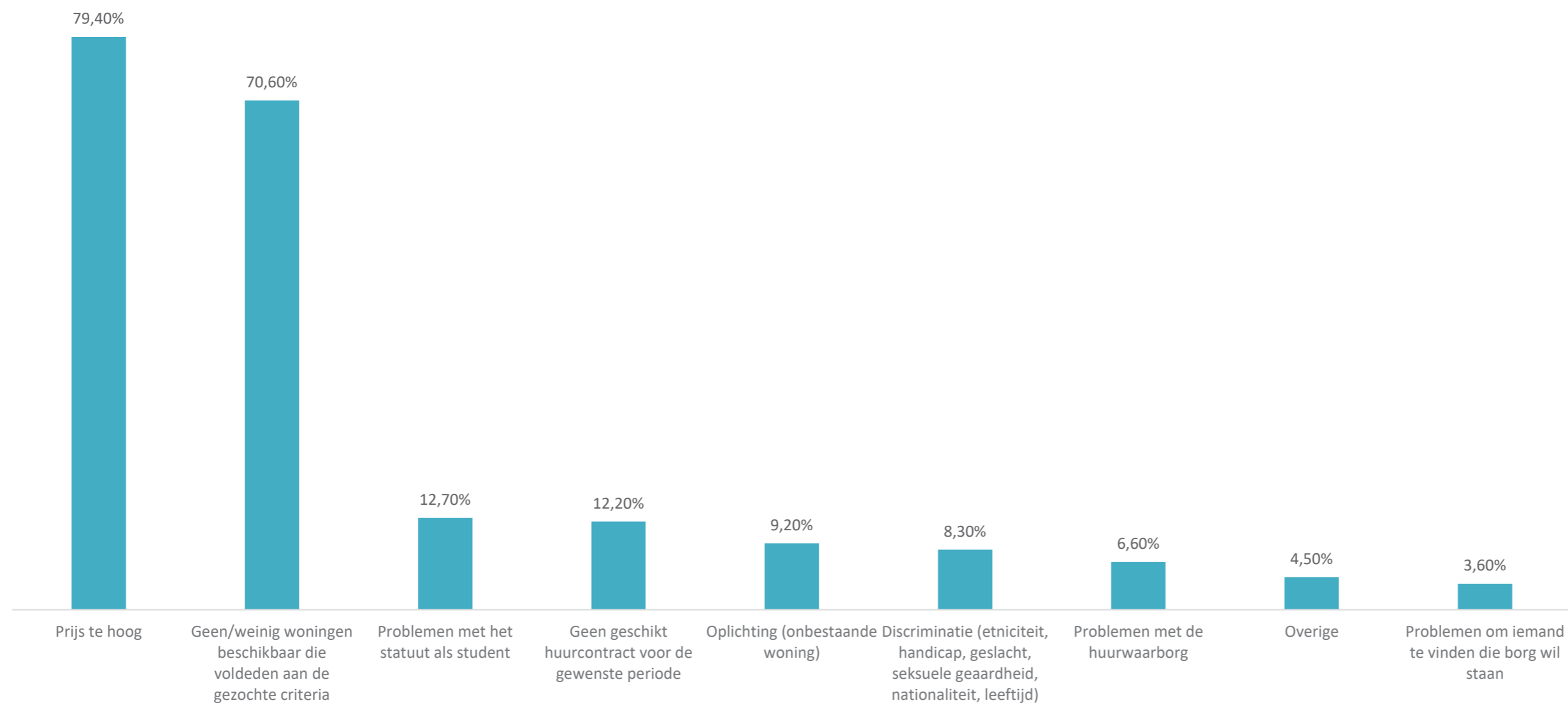


■ Ja ■ Nee



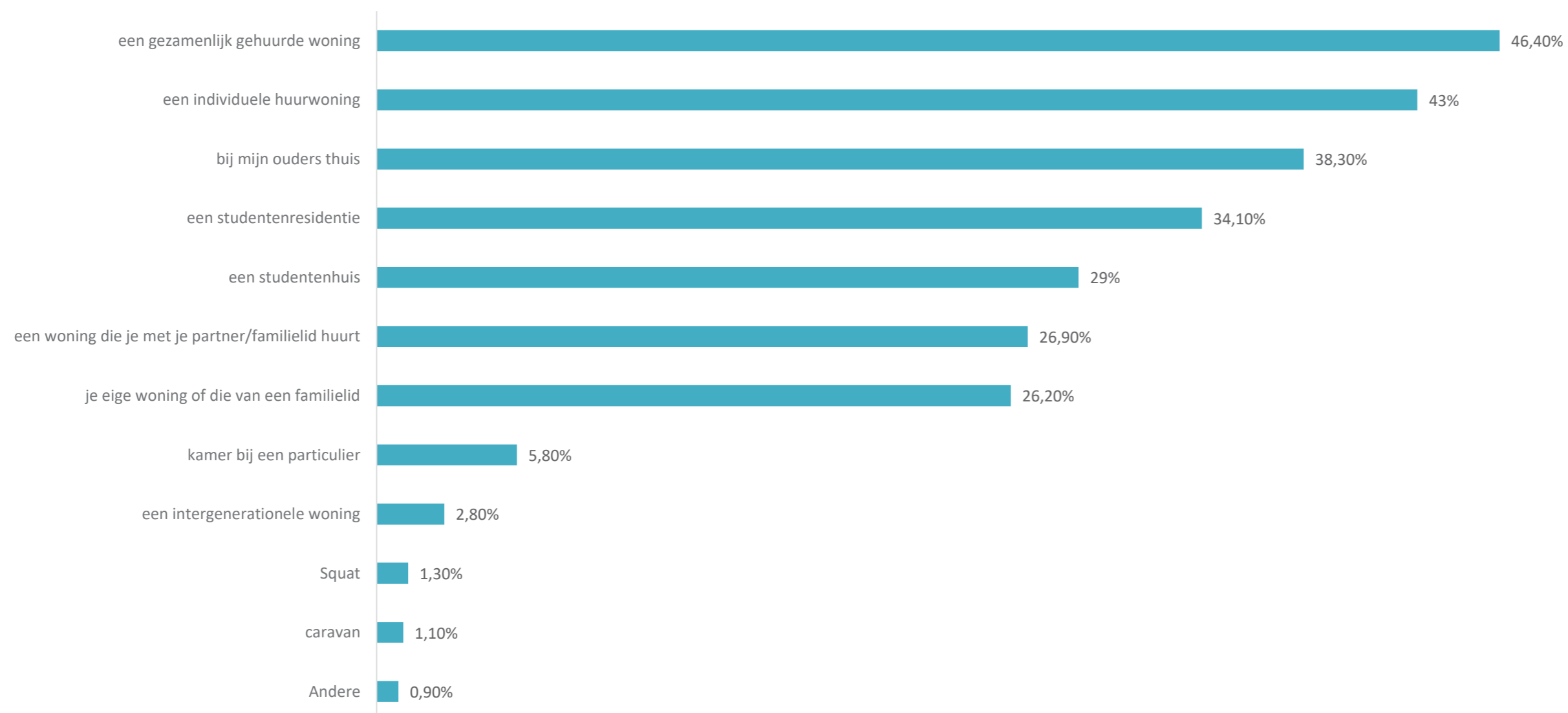
Huisvesting

Moeilijkheden ondervonden (meerdere antwoorden mogelijk)



Huisvesting

Ideale type woning (max 3 antwoorden in volgorde van prioriteit)



Conclusies en aanbevelingen

Huisvesting

- **Succes van 'medehuren'** (27% van de huurders + 46% pour « ideale studnetenhuisvesting »)
- **Hoge huurprijzen** : voor 80% van de studenten die moeilijkheden ondervonden in hun zoektocht naar een studentenwoning



- **Gewenste typologie voor studentenwoningen**
bevoorrechten en waken over **evenwicht** tussen studentenwoningen en gezinswoningen
- **Overleg tussen gewest, gemeenten en instellingen initiëren** omtrent het aanbieden van kwaliteitsvolle en financieel toegankelijke woningen
- Een **monitoring van studentenhuysvesting** opstarten





SOPHIE DE CROMBRUGGHE DE LOORINGHE

CELLULE PLANIFICATION - CEL PLANIFICATIE

Ville de Bruxelles - Stad Brussel



**PRÉSENTATION RECOMMANDATIONS CONSTRUCTION LOGEMENTS ÉTUDIANTS
PRESENTATIE STEDENBOUWKUNDIGE AANBEVELINGEN STUDENTENWONINGEN**

Brussel, een prominente studentenstad

De Stad Brussel ontvangt **16,10% van de studenten** aanwezig in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

... en concentreert **17,9% van de studentenhuusvestingsvoorzieningen** op regionaal niveau, een stijging van 4,9% sinds 2016.

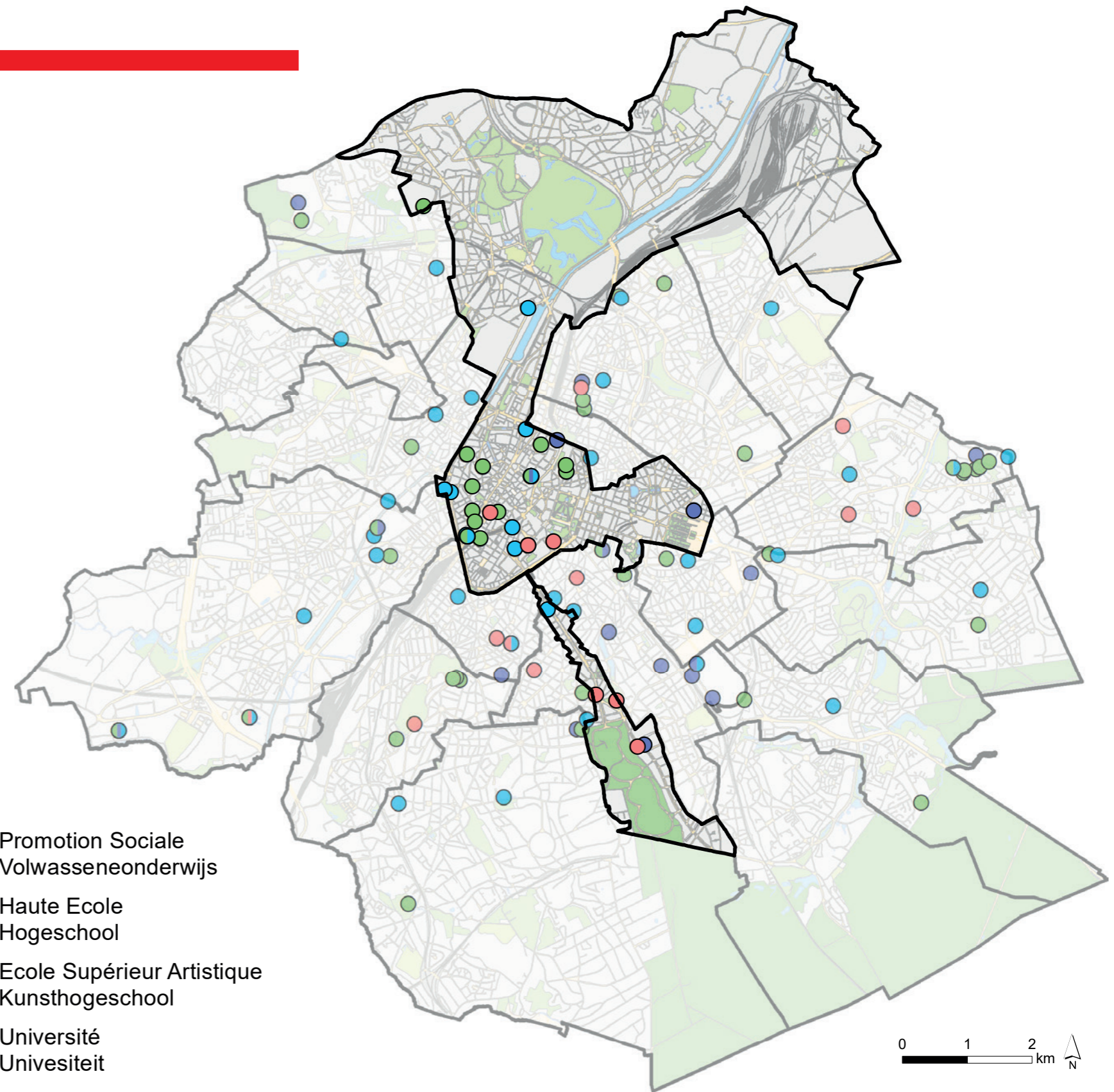


Lokalisatie van studentenhuisvesting

2 parameters: **nabijheid** van
hogeronderwijs instellingen en
bereikbaarheid met het openbaar
vervoer.

Concentratie van studentenhuis-
vestingen op het gemeentelijk
grondgebied in de **Vijfhoek** en de
Louisawijk.

- Promotion Sociale
Volwasseneonderwijs
- Haute Ecole
Hogeschool
- Ecole Supérieur Artistique
Kunsthogeschool
- Université
Univesiteit

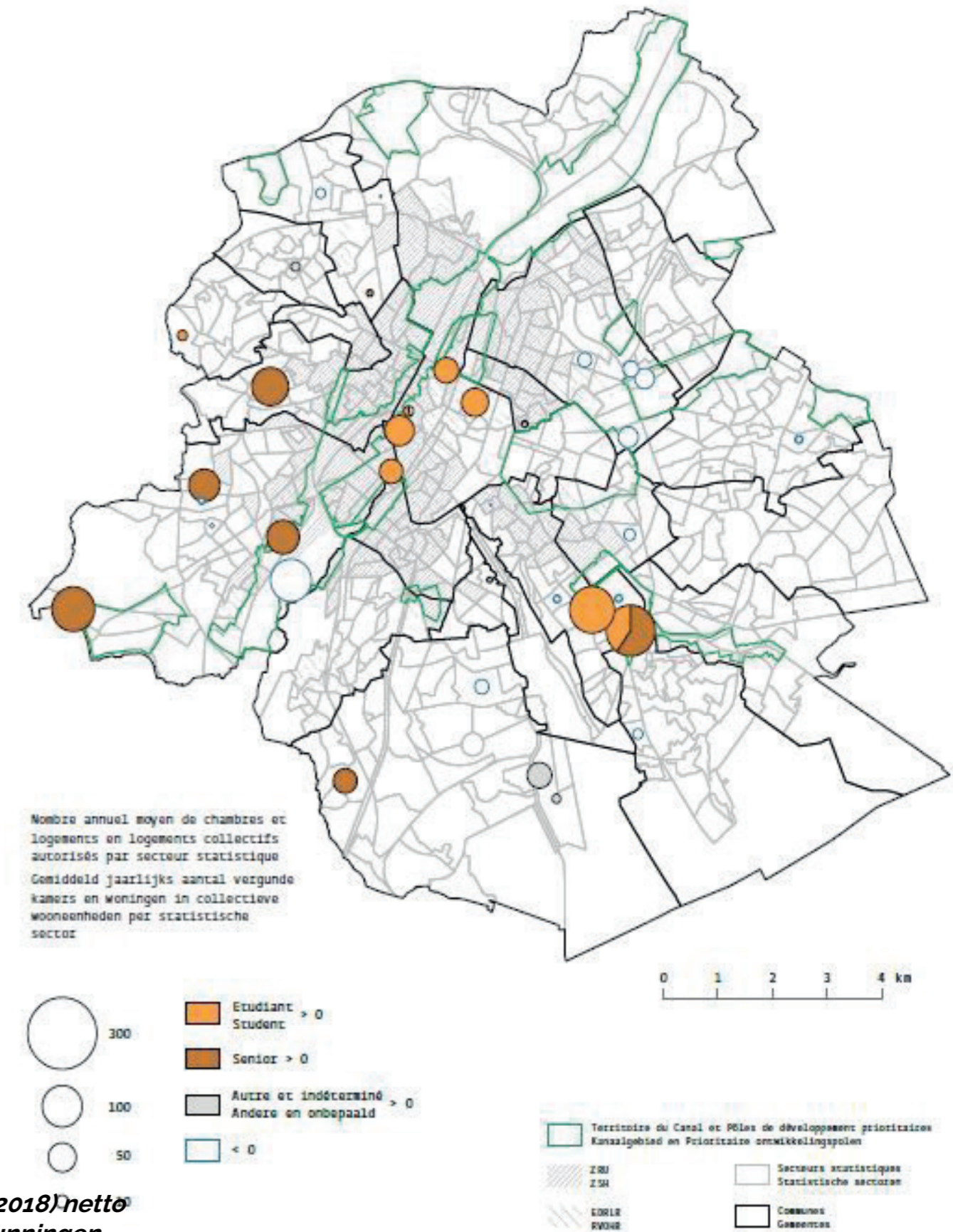


Evolutie in de aanbouw van woningen

983 studentenhuisvestingen werden vergund tussen de periode van **2013-2018**

In deze wijken werden studentenhuisvestingen gebouwd:

- **Martelaars**
- **Noordwijk**
- **Anneessens**
- **Stalingrad**



Kaart van de vergunde collectieve woningen per type (2017-zomer 2018) netto aantal (creatie-schrappingen) – Overzicht van de huisvestingsvergunningen, 2018.

Huidige tendenzen

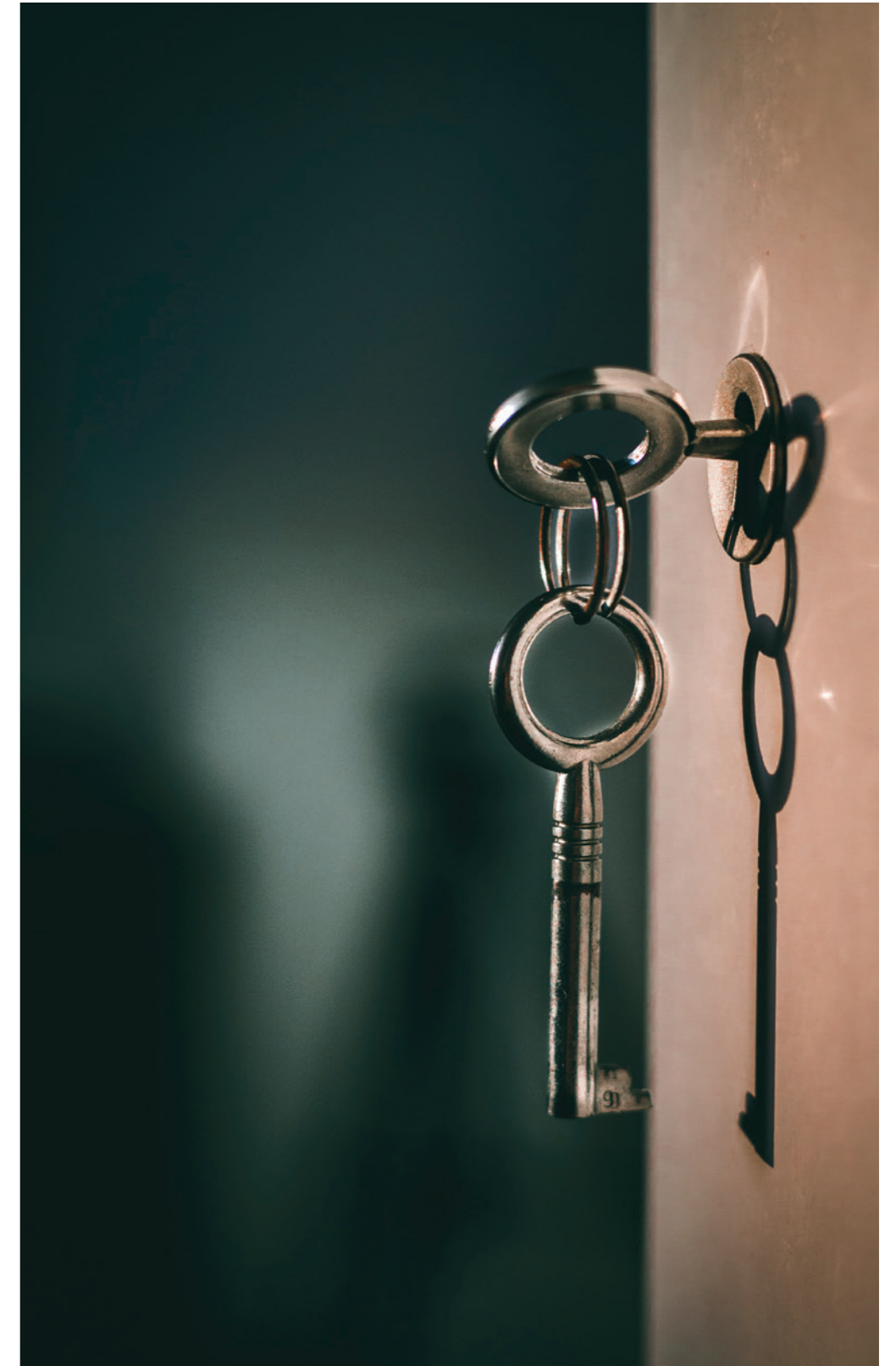
Onder druk van stijgende huurprijzen beschouwen studenten **goedkopere wijken** zoals **Masui**.

+

Opkomst van **coliving** als nieuw segment van de vastgoedmarkt

Effecten op de kwaliteit van studentenhuisvesting en van gebouwen:

- extreme verdichting;
- omvorming van huisvestingen voor gezinnen;
- schade aan erfgoed.







ANS PERSOONS

**ÉCHEVINE DE L'URBANISME
SCHEPEN VAN STEDENBOUW**

Ville de Bruxelles - Stad Brussel

Enjeux d'une politique du logement étudiant

- assurer des **loyers abordables** pour le logement étudiant
- renforcer la **typologie recherchée** par les étudiant.e.s → **mode de vie dans un esprit de communauté** (espaces communs, colocation, résidences étudiantes...)
- **préserver l'accessibilité aux logements familiaux** pour les ménages bruxellois
- nouveaux pôles : préserver un **équilibre** entre **dynamique apportée par la vie étudiante** et **paisibilité des quartiers résidentiels**



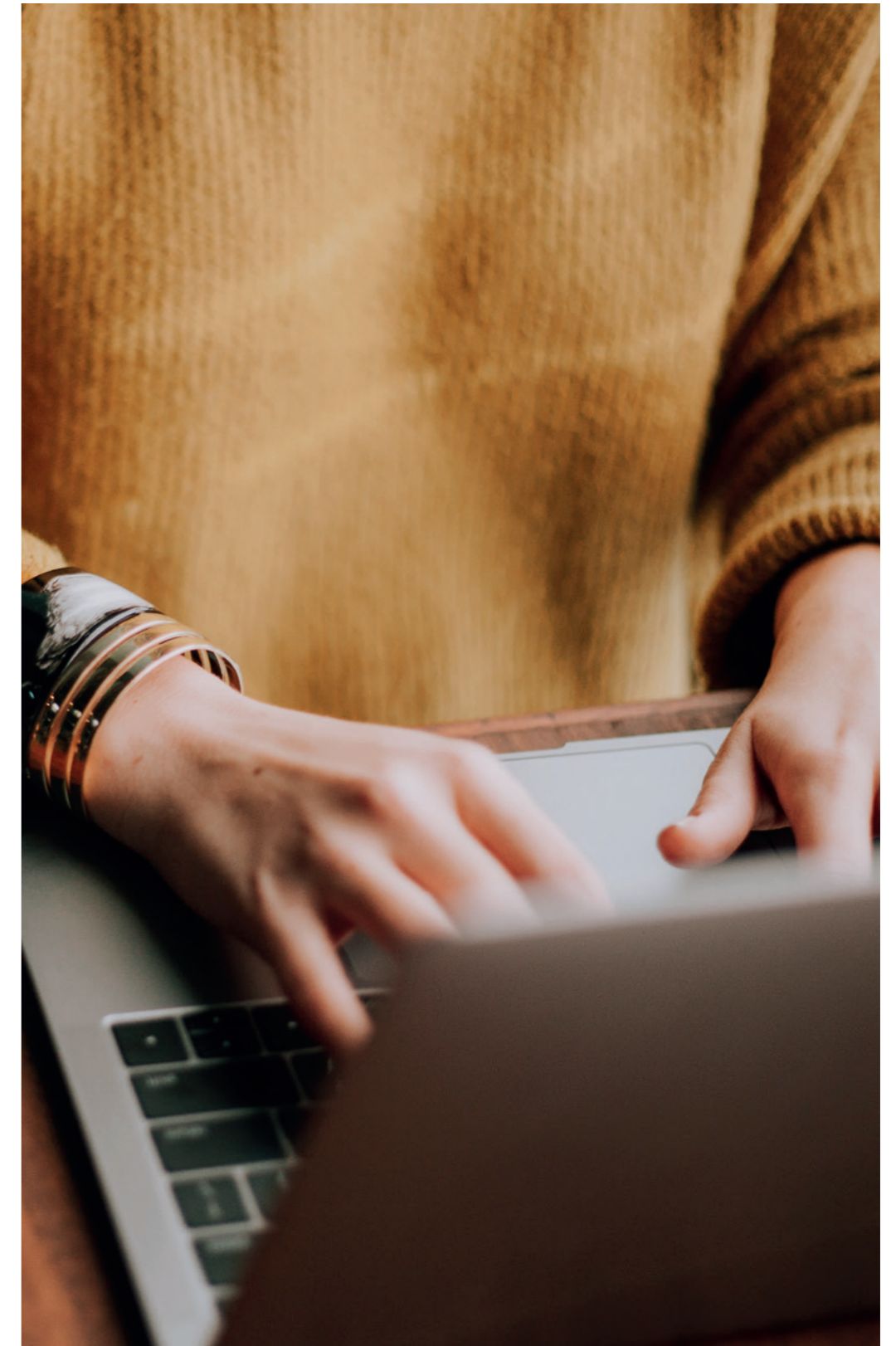
Recommandations relatives aux logements étudiants (17 juin 2021)

- Publiée sur le site web de la Ville de Bruxelles :
FR : <https://www.bruxelles.be/plans-et-reglements-durbanisme>
NL : <https://www.brussel.be/plannen-en-reglementen-stedenbouw>

- Sous l'onglet :

Recommandations du Collège des Bourgmestre et Echevins

- [Recommandations du 20 décembre 2007 relatives au placement de publicité sur bâches de chantier et de vinyles publicitaires ou assimilés \(PDF, 79.13 KB\)](#)
- [Recommandations du 9 octobre 2008 relatives à la division d'un logement unifamilial \(PDF, 134.30 KB\)](#)
- [Recommandations du 14 novembre 2013 relatives aux logements pour étudiants \(PDF, 127.22 KB\)](#)
- [Recommandations pour la zone hors Projet Urbain-Loi \(PDF, 81.57 KB\)](#)
- [Recommandations du 17 juin 2021 relatives au coliving \(PDF, 463.60 KB\)](#)
- [Recommandations du 17 juin 2021 relatives aux logements étudiants \(PDF, 534.63 KB\)](#)
- [Vade-mecum des sentiers et chemins à Haren](#)



Lignes de conduite générales

- Les **espaces de vie communs** des logements étudiants collectifs sont situés de préférence hors-sol.
- Il y a lieu d'**encourager les projets de logement étudiant qui permettent de réhabiliter/convertir/réaffecter des immeubles de bureaux/industriels/de commerces**, sans démolition complète.
- Les **projets de logement étudiant s'intègrent dans le tissu urbain** environnant et justifient la pertinence de leur localisation au regard de la proximité des lieux d'enseignement. Sont également examinées la nature du quartier, l'offre de transport vers les lieux d'étude, etc.



Lignes de conduite générales (suite)

- La **création de logement étudiant collectif est privilégiée** par rapport au logement étudiant individuel de type studio.
- Un **avis défavorable** est remis pour les demandes de permis d'urbanisme ayant pour objet les projets de logement étudiant privé au **sein d'immeubles d'habitation classique** (maisons unifamiliales, hôtels de maître..) sauf s'il est démontré que la fonction d'habitation classique ne peut être réalisée.
- Une attention particulière est réservée à **une bonne insonorisation** entre les locaux communs et les locaux privatifs ainsi qu'entre l'immeuble de logement étudiant et les immeubles contigus.

Lignes de conduite générales (suite)

- Le **logement étudiant est indivisible** et ne peut être vendu ou loué à prix libre sur le marché, par unité.
- **À partir de 30 logements créés** au sein d'un ensemble de logements étudiants, le développeur garantit que **20% des logements sont des logements sociaux étudiants**.



Superficie et habitabilité

• Logement étudiant individuel de type studio :

La superficie de plancher nette totale **ne peut être inférieure à 20 m²** et comprend un local de séjour, cuisine comprise.

Hors local sanitaire composé au minimum d'une douche, d'un WC et d'un lavabo.

• Logement étudiant collectif :

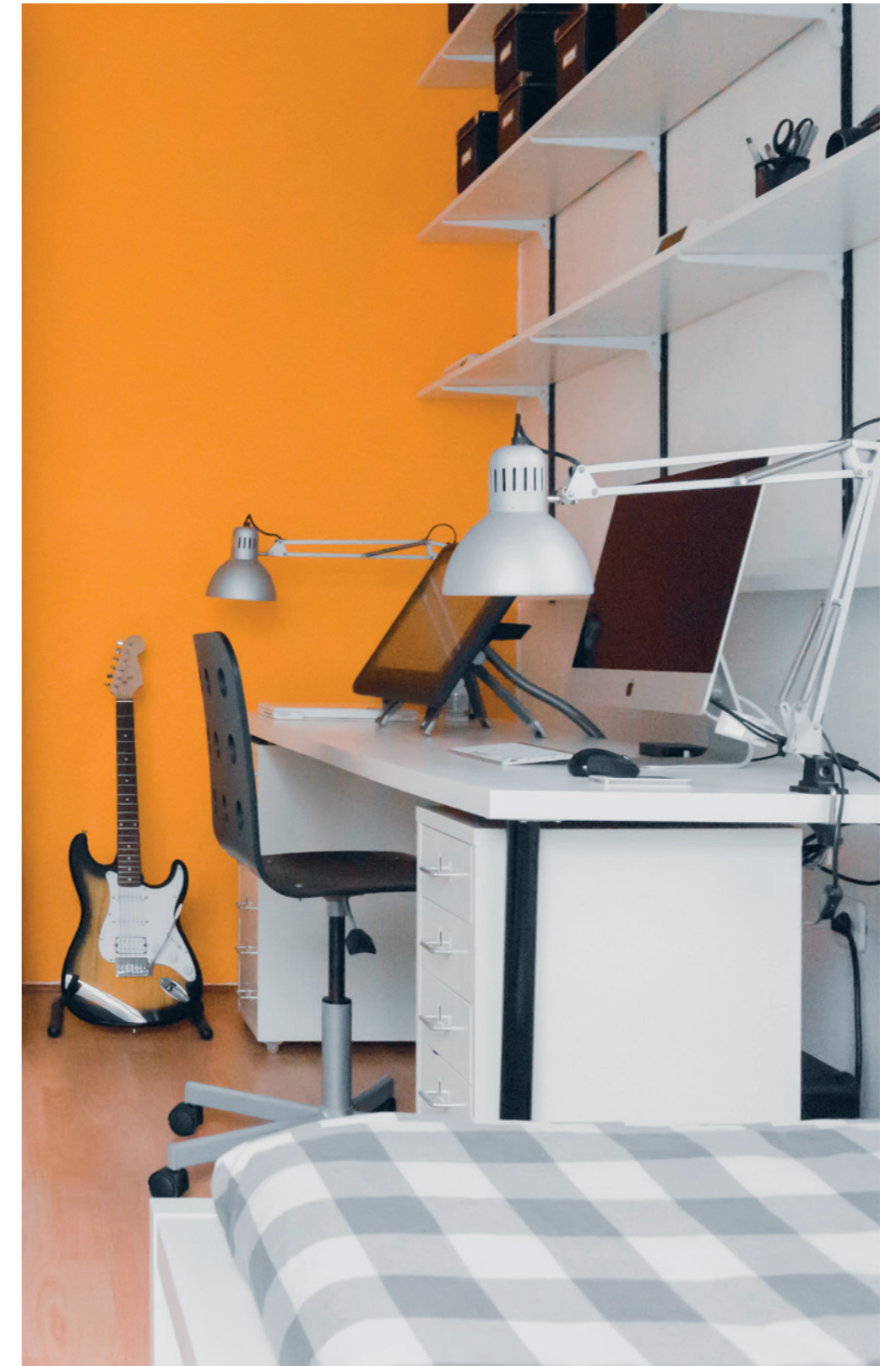
Le logement étudiant collectif est composé d'une ou plusieurs unités de logement collectifs indépendantes, **chaque unité étant composée de 2 à 12 espaces privés** de jouissance exclusive, d'un espace commun destiné à la préparation des repas et au séjour et d'un ou plusieurs espaces communs destinés à la toilette.



Logement étudiant collectif :

A. espace privatif de jouissance exclusive (chambre) :

- chaque espace privatif de jouissance exclusive doit avoir une superficie de plancher nette **minimale de 12 m²** et être pourvu d'un lavabo. Cette superficie ne comprend pas la superficie d'un éventuel local sanitaire distinct (douche/WC/lavabo).
- Il faut une **mixité des tailles des chambres au sein d'un logement étudiant collectif.**



Logement étudiant collectif : (suite)

B. espace commun destiné à la préparation des repas et au séjour :

- les espaces communs destinés à la préparation des repas et au séjour d'une unité de logement sont destinés à **12 étudiant.e.s maximum.**
- la **superficie minimale** de l'espace commun destiné à la préparation des repas et au séjour doit être au minimum pour une occupation :

de 2 à 5 étudiants : 28 m²

de 6 à 9 étudiants : 32 m²

de 10 à 12 étudiants : 36 m²



Logement étudiant collectif : (suite)

C. espace commun destiné à la **toilette** : sont requis au minimum au sein d'une unité de logement collectif :

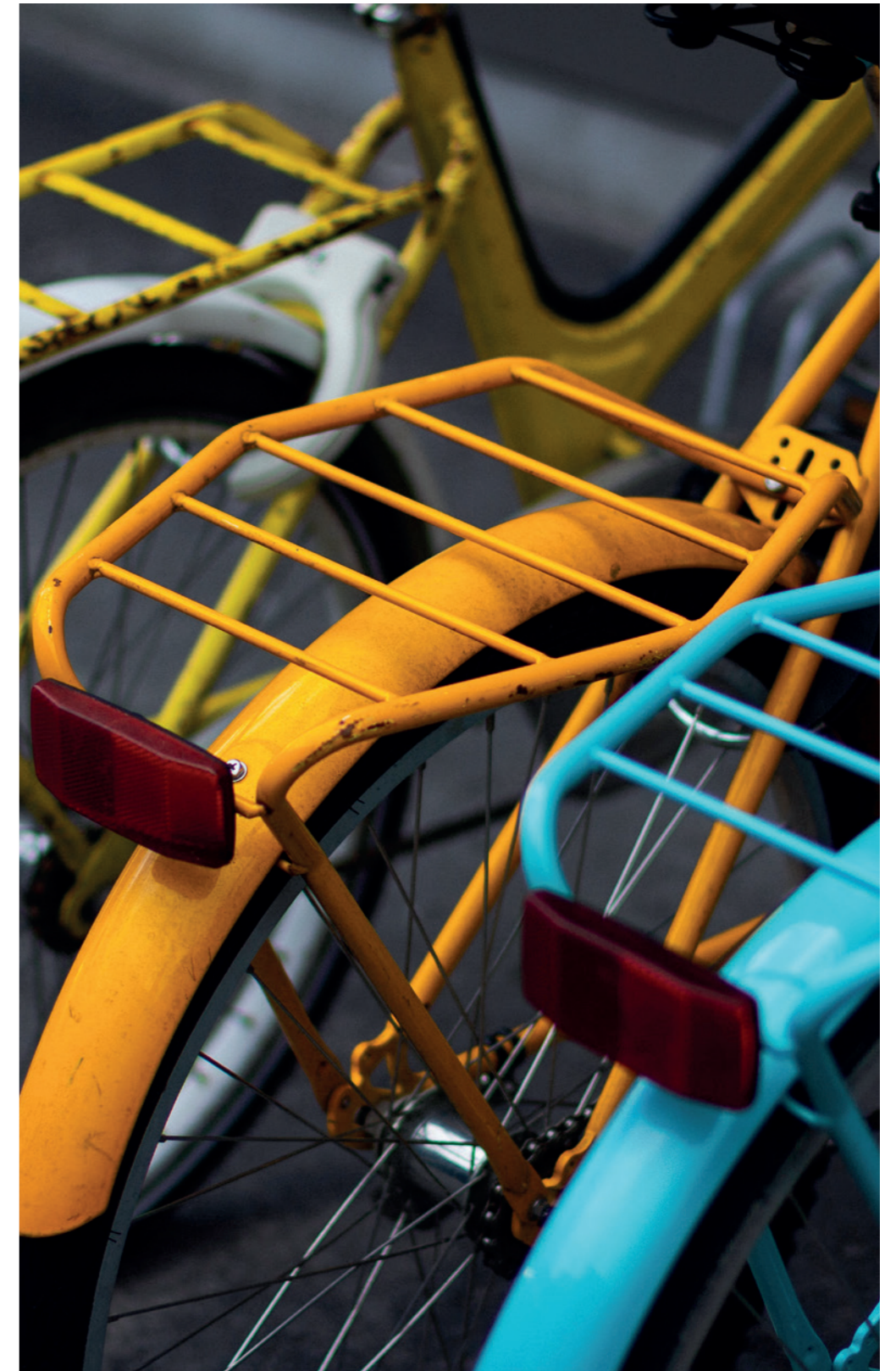
- **une douche pour 3 étudiant.e.s**
- **un WC pour 3 étudiant.e.s**



Equipements des logements étudiant collectifs

Le logement prévoit les infrastructures suivantes :

- parking vélo,
- local poubelles,
- pour tout site comprenant plus de 50 étudiant.e.s, il est établi une conciergerie et un foyer de détente d'une superficie proportionnelle au nombre d'étudiants.





NICOLAS BERNARD

ADMINISTRATEUR - BESTUURDER

Plateforme Logement Étudiant - Platform Studentenhuisvesting



**PRÉSENTATION RECOMMANDATIONS CONSTRUCTION LOGEMENTS ÉTUDIANTS
PRESENTATIE STEDENBOUWKUNDIGE AANBEVELINGEN STUDENTENWONINGEN**





**PRÉSENTATION RECOMMANDATIONS CONSTRUCTION LOGEMENTS ÉTUDIANTS
PRESENTATIE STEDENBOUWKUNDIGE AANBEVELINGEN STUDENTENWONINGEN**

A photograph of a modern building facade at dusk. The building features a mix of materials: dark blue panels, perforated metal screens, and vertical wooden slats. The text 'MERCI DANKKU' is overlaid in a white, sans-serif font. The scene is lit with warm interior lights and cool exterior lights, creating a dramatic contrast.

MERCI
DANKKU