

AANBEVELINGEN VAN 17 JUNI 2021 VOOR STUDENTENWONINGEN

I. STAND VAN ZAKEN

1. CONTEXT

Het Brussels Gewest is de belangrijkste studentenstad van België, met bijna 95.000 studenten verspreid over 50 instellingen¹.

Wat huisvesting betreft, zijn Elsene en de Stad Brussel de meest populaire gemeenten bij studenten: 20,8 % kiest voor Elsene en 16,10 % voor de Stad Brussel.

Bijna **70 % van deze studenten woont in een studentenwoning** (studentenresidentie, individuele woning, overig) en de rest woont bij hun ouders².

De **Stad Brussel is goed voor 17,9 % van het studentenwoningenbestand** op gewestelijk niveau. Dit wijst op een stijging van 4,9 % sinds het laatste enquête in 2016.

2. LIGGING VAN DE STUDENTENWONINGEN OP HET GRONDGEBIED VAN DE STAD BRUSSEL

De kaart met hogeronderwijsinstellingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (fig. 1) toont aan dat een groot aantal van deze instellingen in de Stad Brussel gevestigd is, met name in de vijfhoek (zuidwest en noord). Uit de enquête van perspective blijkt dat de hogeschoolstudenten hoofdzakelijk in de Stad Brussel wonen³.

Op een kaart die zich baseert op het Overzicht van de huisvestingsvergunningen in 2018 (fig. 2) is te zien dat de productie van **studentenwoningen vooral** geconcentreerd is in de **Vijfhoek** en in het **zuiden van Elsene** (rond de universiteitssite). Deze verdeling valt samen met de gebieden waar hogeronderwijsinstellingen gevestigd zijn. Deze bevinding legt een **verband tussen de plaats van studie en de nabijheid van studentenwoningen**.

Meer specifiek werden op het grondgebied van de Stad Brussel in **de periode 2013-2018, 983 eenheden voor studentenwoningen vergund** via vergunningen, met een piek in 2014 met meer dan 360 vergunde eenheden. (fig. 3)

Vooraf in volgende wijken zagen veel studentenwoningen het licht (in volgorde):

- De **Martelarenwijk** met 220 studentenwoningen;
- De **Noordwijk**, vlakbij de Vijfhoek langs de Antwerpsesteenweg, met 196 studentenwoningen;
- De **Anneessenswijk** met 170 studentenwoningen;
- En de **Stalingradwijk** met 120 studentenwoningen.

Deze locatie bevestigt het belang van de nabijheid van de studielocaties voor studentenwoningen. De status van het Brussels Gewest als studentenstad weerspiegelt zich in de uiteenlopende herkomst van de studenten, die uit heel België en zelfs daarbuiten afkomstig zijn. Het is interessant op te merken dat de bovengenoemde wijken ook **dicht bij intermodale knooppunten van het openbaar vervoer** liggen.

¹ *Blik op het studentenleven 2019-2020*, enquête in opdracht van perspective.brussels, december 2020: https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/20201214_-_rapportfinal_nl_studentsleven.pdf

² Zie de aanvullende gegevens die perspective.brussels op 16/03/2021 aan het kabinet heeft verstrekt.

³ Zie *Blik op het studentenleven 2019-2020*, id., blz. 29.

3. DYNAMIEK IN DE WONINGPRODUCTIE

Als we een andere kaart nemen, eveneens van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen, 2018 (fig. 4), zien we dat wat de evolutie sinds 2013 betreft, dezelfde hierboven vermelde wijken opvallen in de productie van studentenwoningen.

Niettemin hebben we in de afgelopen periode 2017-2018 het ontstaan van een **nieuwe “pool”** van studentenwoningen in de **Masuiwijk** waargenomen. Aangezien er geen hogeronderwijsinstellingen in de buurt zijn, kunnen we aannemen dat te wijten is aan de **goede openbaar vervoer verbindingen** naar de hogeronderwijsinstellingen en aan het feit dat dit deel van Brussel qua **huurprijs een van de goedkoopste** van de Stad is.

4. SPECIFIEKE KENMERKEN VAN DE KEUZE VAN STUDENTEN VOOR HUN WONINGEN

Wat het type studentenwoningen betreft, zien we dat **collectieve huisvesting (klassiek of in een studentenresidentie) het populairste type huisvesting** is voor studenten die in de Stad Brussel wonen - net als in de rest van het Gewest, met een gemiddeld aantal huisgenoten van 4. Volgens de enquête van perspective.brussels is deze woonkeuze gebaseerd op zowel **financiële redenen** als de **wens om in een gemeenschap te wonen**. De populariteit van collectieve huisvesting onder studenten betekent dat zij momenteel een belangrijk deel van de traditionele huurmarkt innemen. Deze ontwikkeling drijft de prijs van eengezinswoningen omhoog.

Deze tendens komt ook tot uiting in de ontwikkeling van studentenwoningen door privéontwikkelaars, die in hun recente projecten de voorkeur hebben gegeven aan de bouw van studenten- en colivingwoningen zonder of met een beperkt aandeel studio's⁴.

Bovendien zijn de belangrijkste **criteria** bij de keuze van een studentenwoning het bedrag van de **huur**, de **nabijheid van de studielocatie** en de **nabijheid van het openbaar vervoer**. In de enquête van perspective wezen de studenten er ook op dat hun belangrijkste problemen gelinkt aan wonen in stad Brussel (slechte) **geluidsisolatie** en **internetverbinding** zijn.

5. HUUR VOOR STUDENTENWONINGEN

Bijna 40% van de in het kader van in de enquête van perspective ondervraagde studenten zei moeilijkheden te ondervinden bij het vinden van een woning, vooral omdat de huur te hoog was (71 %).

Hoewel de huur een van de belangrijkste criteria is bij de keuze van een woning voor studenten, bedraagt de mediane prijs voor het huren van een studentenwoning 500 €/maand. In de enquête van perspective wordt het mediane maandbudget van een student echter vastgesteld op 700 €/maand: **het aandeel van de maandelijkse huur** ten opzichte van het maandbudget is **enorm en versterkt de leefonzekerheid van studenten**.

Bovendien blijkt uit de enquête van perspective dat bijna 45 % van de studenten werkt terwijl ze studeert. Dit is een aanzienlijke stijging ten opzichte van de soortgelijke enquête in 2016 (+11,6 %). Dit is met name te wijten aan de grotere financiële druk op studenten die hun budget vaak broodnodig moeten aanvullen om in hun levensonderhoud te voorzien⁵.

⁴ Onderhoud tussen het kabinet en Quares, 19 april 2021. Hun laatste studentenwoningenproject heeft een verhouding van 4 studio's op 52 eenheden, of 8 % van het totaal.

Onderhoud tussen het kabinet en Upgrade Estate (Upkot), 22 april 2021. Het aandeel studio's/kamers is 20/80 %.

⁵ Zie voor meer informatie het hoofdstuk over werkgelegenheid in *Blik op het studentenleven*, perspective.brussels, 2020, blz. 68.

Wanneer we kijken naar de gemiddelde huur per type accommodatie, zien we dat de individuele huur/studentenstudio bijzonder hoog is in vergelijking met andere soorten accommodatie:

- Studentenresidentie: 460 €
- Collectieve huisvesting: 1252 €
- Kamer bij een particulier: 472 €
- Individuele huur/Studentenstudio: 700 €

De stijging van de prijzen van studentenwoningen kan met name worden verklaard door het feit dat projectontwikkelaars en investeerders studentenwoningen als een investeringsproduct zien. Aangezien de rentabiliteit per m² voor een studentenstudio hoger ligt dan voor een klassieke woning, ontstaat er een vastgoedspeculatie met een inflatoir effect op de globale huurprijs. Dit fenomeen kan ook worden waargenomen in eengezinswoningen die zijn omgebouwd tot coliving-woningen.

Bij wijze van voorbeeld volgen hier enkele projecten van studentenkamers of studio's, verhuurd voor prijzen tussen 500 en 800 euro zonder kosten.

- Xior KVS = 70 studentenstudio's: <https://www.brukot.be/nl/residences/xior-kvs>
- Xior Woodskots = 91 studentenkamers: <https://www.brukot.be/nl/residences/xior-woodskot>
- Studeopolis = 200 kamers/studios: <https://www.studence.be/nl/studeopolis>;
<https://www.brukot.be/nl/BK/11799>
- Bodeghemstraat: <https://www.brukot.be/nl/BK/11610>

Perspective vestigt ook de aandacht op het feit dat er een echt publiek is voor dit soort dure studentenwoningen. Dit zijn buitenlandse studenten die verschillende (vaak verlengde) beurzen ontvangen en die met hun hogere maandelijkse budget dit soort luxe studentenhuur⁶ kunnen betalen.

II. CONCLUSIES

De conclusies van de enquête van perspective.brussels tonen het **succes van collectieve huisvesting** aan en suggereren dat studenten een belangrijk deel van de gezinswoningmarkt innemen. Dit is des te meer het geval in de Stad Brussel, waar studenten, bij gebrek aan een universitaire site die de bouw van grote studentenresidenties mogelijk zou maken, hun intrek nemen in klassieke woningen.

De kosten van studentenwoningen in Brussel blijven echter een kritieke belemmering voor de toegankelijkheid ervan: van de studenten die moeilijkheden ondervinden om een woning te vinden, meldt 71 % van de studenten in de stad Brussel dat dit te wijten is aan een te hoge prijs. De ontwikkeling van modellen van luxekamers en -studio's zoals Studeopolis of Xior drijft de prijs van studentenwoningen nog verder op.

Een beleid inzake studentenwoningen moet er enerzijds voor zorgen dat de door de studenten **gewenste typologie** wordt versterkt, die een **levensstijl in gemeenschapszin** weerspiegelt (gemeenschappelijke ruimten, gedeelde huisvesting, studentenresidenties, enz.) en anderzijds dat een **evenwicht** wordt bewaard **met de toegankelijkheid van gezinswoningen** voor Brusselse gezinnen.

Bovendien moet de overheid er samen met de hoger onderwijs instellingen voor zorgen dat **de toegang tot betaalbare studentenwoningen van goede kwaliteit wordt vergemakkelijkt**, en tegelijkertijd **waakzaam** blijven voor **vastgoedspeculatie** op deze specifieke markt, die een belangrijke investering voor projectontwikkelaars aan het worden is.

Specifiek in de Stad Brussel stellen we vast dat het **aantal gecreëerde studentenwoningen** de laatste jaren **is toegenomen**, maar hoofdzakelijk geconcentreerd blijft in dezelfde zones, dicht bij hogeronderwijsinstellingen en/of openbaar vervoer. De studenten zelf zoeken wel andere wijken op, die

⁶ Videoconferentiegesprek tussen de stad Brussel en Rodrigo Albea, onderzoeker voor perspective.brussels, belast met de enquête *Blik op het studentenleven*, 17 maart 2021.

verder van het centrum liggen maar ook goed verbonden zijn, omwille van de lagere huurprijzen. Het studentenleven draagt bij tot het leven in een wijk en kan bepaalde precare buurten zelfs nieuw leven inblazen. Bij de toekomstige productie van studentenwoningen moet met dit aspect rekening worden gehouden, terwijl er tegelijkertijd voor moet worden gezorgd dat er **een evenwicht blijft bestaan tussen de dynamiek die het studentenleven met zich meebrengt en de rust van woonwijken**.

Bovendien moet worden **voorkomen dat studentenwoningen (met name studio's) worden omgezet in klassieke woningen** wanneer specifieke vrijstellingen en vergunningen voor studentenwoningen zijn verleend. Het is daarom noodzakelijk controleerbare elementen vast te leggen om ervoor te zorgen dat studentenwoningen voor studenten bestemd blijven.

III. HUIDIG JURIDISCH KADER

De huidige GSV bevat geen specifieke regels voor studentenwoningen. Behalve in het geval van collectieve woonvormen⁷ waarop de normen van Titel II van de GSV niet van toepassing zijn, moeten studentenwoningen die door een particuliere ontwikkelaar worden aangeboden, voldoen aan de normen van de GSV, zelfs als de ontwikkelaar een partnerschapsovereenkomst met een universiteit of hogeschool sluit.

In de praktijk werden in de Stad Brussel tot voor kort vaak afwijkingen gevraagd en toegekend naar gelang van het project.

Er zij op gewezen dat de voorgestelde hervorming van de GSV voor het eerst de problematiek van studentenwoningen zou aanhalen. Enerzijds zal dit begrip in de nieuwe woordenlijst worden gedefinieerd en anderzijds zal Titel II van de GSV een nieuw hoofdstuk 3 bevatten dat specifiek op dit soort huisvesting is gericht.

Aangezien de toepassing van de nieuwe GSV echter niet onmiddellijk is voorzien en er op het grondgebied van de Stad Brussel nog steeds privé studentenwoningenprojecten worden ontwikkeld, is het raadzaam richtlijnen op te stellen als leidraad voor zowel de aanvragers als de ambtenaren van de Stad die deze dossiers behandelen.

IV. AANBEVELINGEN

1. Toepassingsgebied

Deze aanbevelingen gelden voor het hele grondgebied van de Stad Brussel.

Zij hebben betrekking op de handelingen en werken die onderworpen zijn aan de stedenbouwkundige vergunning van artikel 98, §1, 1^o en 2^o van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening voor de bouw en/of de verbouwing van particuliere studentenwoningen zoals omschreven in punt 2, onverminderd de geldende plannen en reglementen en de goede ontwikkeling van de lokalen.

Deze aanbevelingen bevatten specifieke richtlijnen voor particuliere studentenwoningen.

2. Definities

Men verstaat onder:

- "particuliere studentenwoning":

⁷ Collectief verblijf wordt gedefinieerd als "lokalen die eigendom zijn van een publiekrechtelijk rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar nut en de mogelijkheid bieden van een collectief verblijf, zoals pensionaten en studentenkamers die eigendom zijn van een universiteit".

Individuele en/of collectieve woning die uitsluitend bestemd is voor studentenhuysvesting en toebehoort aan een particulier die daartoe een overeenkomst of een partnerschapsovereenkomst heeft gesloten met een hogeronderwijsinstelling organiseert of met een Sociaal VerhuurKantoor voor Studenten (S.V.K.S.), of die door het Gewest als studentenwoning wordt aangemerkt. Deze particulier zorgt voor het beheer en blijft de beheerder van deze woningen.

- “individuele studentenwoning”:

Woonruimte van het type studio, bestemd om door één student te worden bewoond, met ten minste een kitchenette en een sanitaire ruimte (douche/wc/wastafel). Deze individuele studentenwoning kan genieten van andere gemeenschappelijke ruimten voor studenten (lounge, sportzaal, studieruimte, enz.).

- “collectieve studentenwoning”:

Woning in een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bestemd is voor gemeenschappelijke bewoning door studenten die elk beschikken over een eigen ruimte voor exclusief gebruik en over een of meer gemeenschappelijke ruimten voor het bereiden van maaltijden, de leefruimte of de sanitaire voorzieningen.

Een studentenwoningengebouw kan bestaan uit een mix van individuele en collectieve woningen, met een groter aandeel collectieve huisvesting.

- “Nettovloeroppervlakte”:

Alle oppervlakten behalve:

- lokalen met een vrije hoogte van minder dan 2,20 meter.
- parkeerplaatsen.
- ruimten onder de grond die worden gebruikt voor kelders, technische uitrusting en opslag.

De afmetingen van de vloeroppervlakten worden gemeten tussen de kale binnenmuren.

De nettovloeroppervlakte die in aanmerking wordt genomen voor de minimumoppervlakte van de bewoonbare ruimten op zolder is de oppervlakte die overeenkomt met een plafondhoogte van ten minste 1,50 meter.

De minimale plafondhoogte van de bewoonbare ruimten op de zolder is 2,30 meter. Die beslaat ten minste de helft van de vloeroppervlakte.

3. Algemene richtsnoeren

- De gemeenschappelijke leefruimten van de collectieve studentenwoningen zijn bij voorkeur bovengronds gelegen.

- Particuliere studentenwoningen die buiten het toepassingsgebied van deze aanbevelingen vallen, voldoen strikt aan de normen van Titel II van de GSV (bewoonbaarheidsnormen) en kunnen zonder werken worden omgebouwd tot klassieke (niet-studenten)woningen.

- Projecten voor studentenwoningen waarbij kantoor-/industriële/commerciële gebouwen worden gerenoveerd/verbouwd/herbestemd zonder volledige sloop, moeten worden aangemoedigd.

- Projecten voor studentenwoningen moeten in het omringende stedelijk weefsel worden geïntegreerd en de relevantie van hun locatie met betrekking tot de nabijheid van onderwijslocaties rechtvaardigen. Ook de aard van de wijk, de beschikbaarheid van vervoer naar de onderwijslocaties, enz. worden onderzocht.

- De oprichting van collectieve studentenwoningen krijgt de voorkeur boven individuele studentenwoningen van het type studio.
- Een ongunstig advies wordt gegeven voor aanvragen voor een bouwvergunning voor particuliere studentenwoningenprojecten binnen traditionele woongebouwen (eengezinswoningen, herenhuizen, enz.), tenzij wordt aangetoond dat de traditionele woonfunctie niet kan worden verwezenlijkt.
- Studentenhuisvesting is ondeelbaar en kan niet worden verkocht of verhuurd tegen vrije marktprijzen, per eenheid.
- Van de 30 woningen die in een studentenwoningencomplex worden gecreëerd (inclusief kamers en studio's), moet de ontwikkelaar garanderen dat 20 % van de woningen sociale studentenwoningen zijn.
- Bijzondere aandacht wordt besteed aan een goede geluidsisolatie tussen de gemeenschappelijke ruimten en de privaatieve ruimten, alsmede tussen het studentenwoningengebouw en de aangrenzende gebouwen.

4. Oppervlakte en bewoonbaarheid

- Individuele studentenwoningen van het type studio:

De totale nettovloeroppervlakte mag niet minder dan 20 m² bedragen en omvat een leefruimte, inclusief keuken. Deze ruimte omvat niet de sanitaire voorzieningen, die ten minste een douche, een toilet en een wastafel moeten omvatten.

- Collectieve studentenwoningen:

De collectieve studentenwoningen bestaan uit een of meer onafhankelijke collectieve wooneenheden, waarbij elke eenheid bestaat uit 2 tot 12 privaatieve ruimten voor exclusief gebruik, een gemeenschappelijke ruimte bestemd voor de bereiding van de maaltijden en de leefruimte en een of meer gemeenschappelijke ruimten bestemd voor het toilet en die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a) privaatieve ruimte voor exclusief gebruik (slaapkamer):

- elke privaatieve ruimte voor exclusief gebruik moet een minimum nettovloeroppervlakte van 12 m² hebben en voorzien zijn van een wastafel. Deze ruimte omvat niet de ruimte van een eventuele afzonderlijke sanitaire ruimte (douche/toilet/wastafel).

Er moet een mix van kamergroottes komen binnen de collectieve studentenwoningen.

- b) gemeenschappelijke ruimte voor voedselbereiding en leefruimte:

- de gemeenschappelijke ruimten voor het bereiden van maaltijden en de leefruimte van een wooneenheid zijn bestemd voor ten hoogste 12 studenten.

- de minimumoppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte voor voedselbereiding en leefruimte moet ten minste voor één bewoner bestemd zijn:

van 2 tot 5 studenten: 28 m²

van 6 tot 9 studenten: 32 m²

van 10 tot 12 studenten: 36 m²

- c) gemeenschappelijke ruimte voor het wassen:

zijn minimaal vereist binnen een collectieve huisvestingseenheid:

- een douche per 3 studenten

- een toilet per 3 studenten

5. Uitrusting van collectieve studentenwoningen

De woning voorziet in de volgende infrastructuur:

- fietsenstalling,
- vuilnisbakkenlokaal
- voor elke locatie met meer dan 50 studenten wordt een conciërge- en recreatiecentrum ingericht met een oppervlakte die in verhouding staat tot het aantal studenten.

6. Inwerkingtreding

Deze aanbevelingen zijn van toepassing op bouwaanvragen die worden ingediend na de inwerkingtreding ervan op 17 juni 2021.

V. ANNEXES

Fig. 1 : Kaart met de locaties van hoger onderwijs instellingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest – perspectives.brussels, 2020.

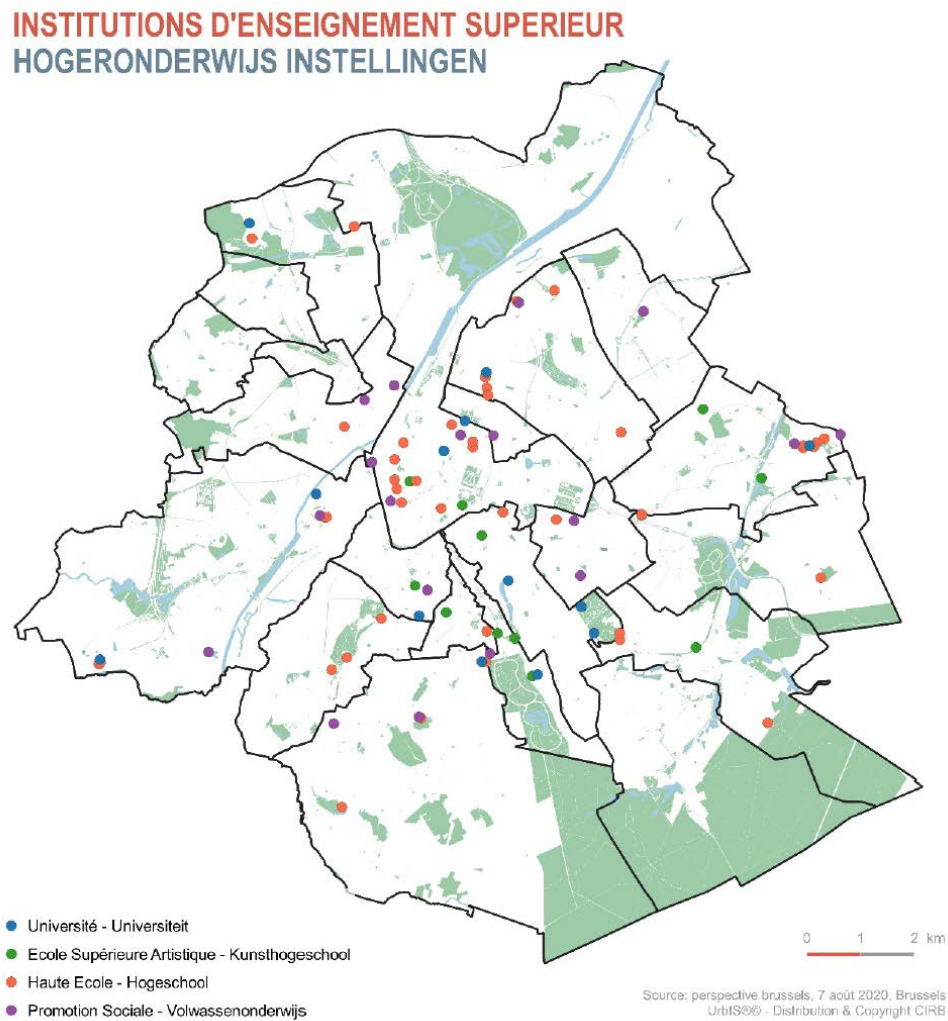
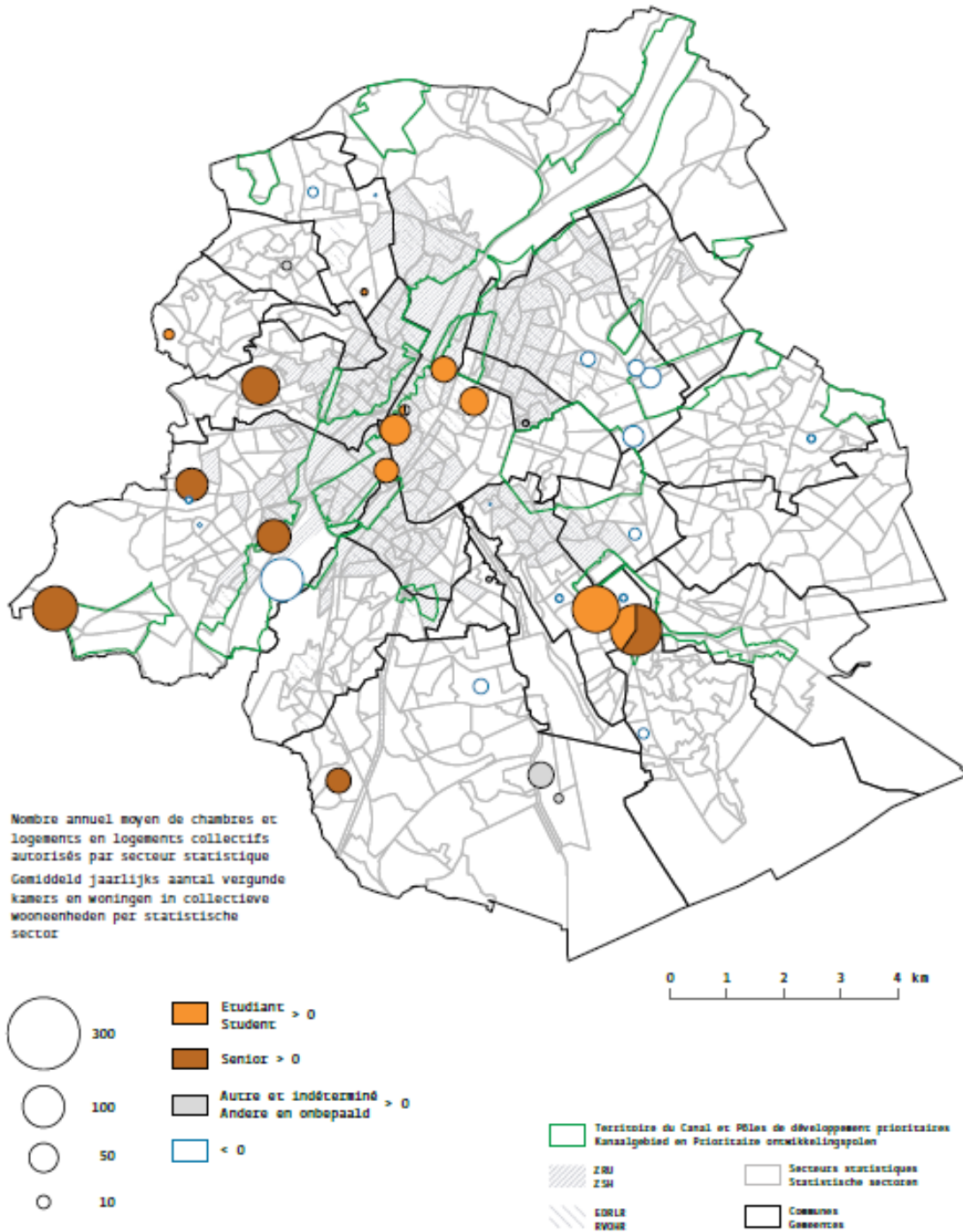


Fig. 2 : Kaart met collectieve wooneenheden per vergund type (2017-zomer 2018) : netto aantal (creatie-opheffing) – Observatoire des permis logements, 2018.



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2018 - Source : DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme - Réalisé avec Brussels Urbis © Distribution & Copyright CIRB et QGIS

Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2018 - Bron : DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten - Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis © - Verdeling & Copyright CIBG en QGIS

Fig. 3 : Aantal eenheden studentenwoning vergund door de Stad Brussel– *Observatoire des permis logement, 2018.*

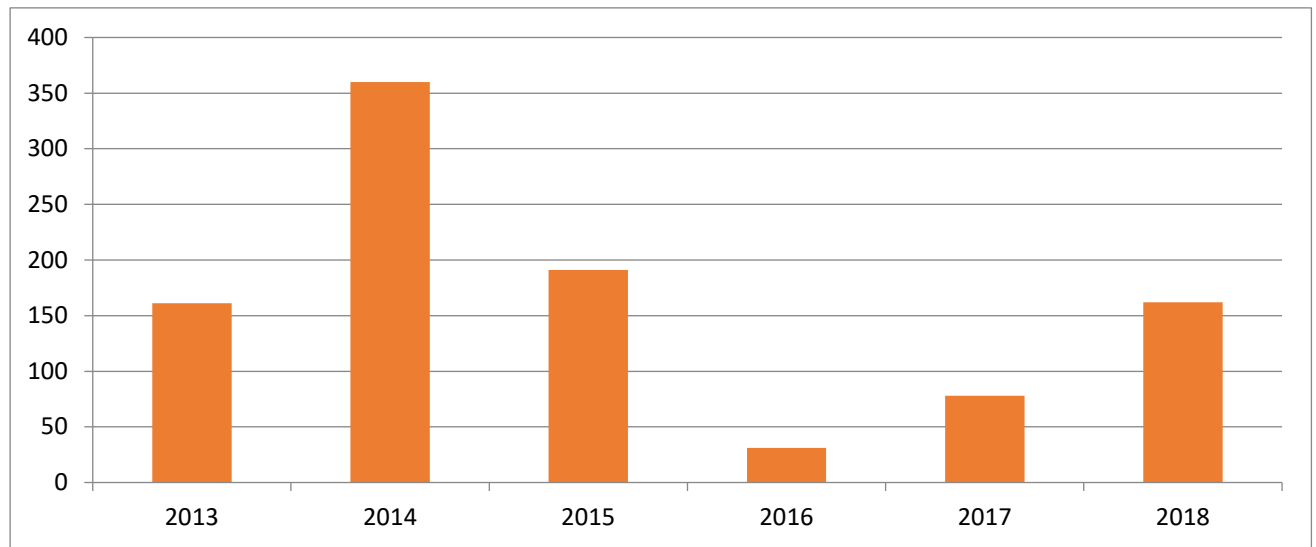
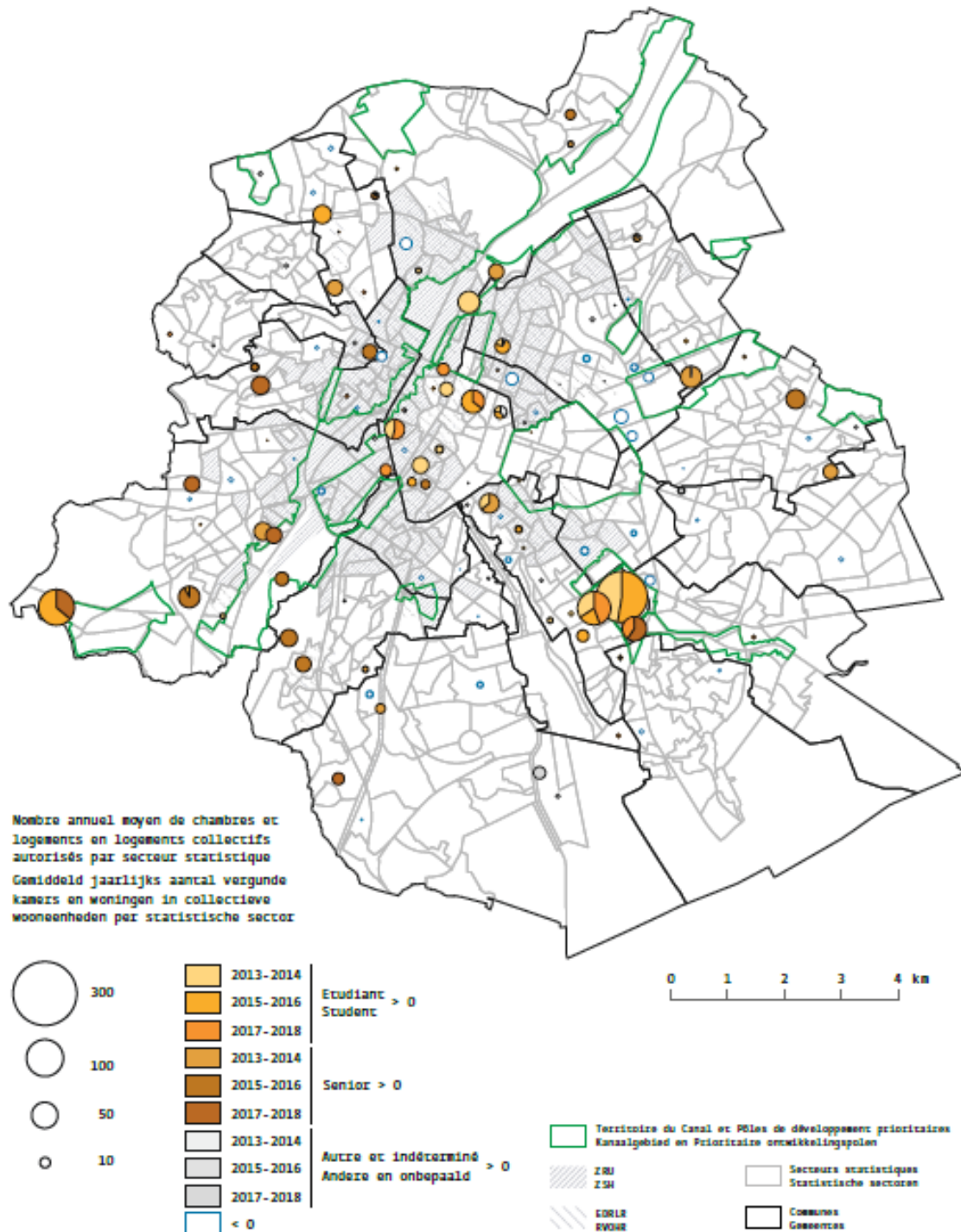


Fig. 4 : Kaart met collectieve wooneenheden per vergund type (2013-zomer 2018) : netto aantal (creatie-opheffing) – *Observatoire des permis logement, 2018.*



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2018 – Source : DU/DAJ – urban.brussels et services communaux d’urbanisme Réalisé avec Brussels Urbis © Distribution & Copyright CIRB et QGIS

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2018 – Bron: DS/DJZ – urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten – Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis © – Verdelling & Copyright CIBG en QGIS