

**Gemeenteraad
Besluit**

GOEDGEKEURD

Zitting van 12 oktober 2020
KLIMAAT, ONDERNEMEN EN
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Helga Kints, voorzitter; mevrouw Ruth Vandenberghe, burgemeester; de heer Wout Maddens, schepen; de heer Axel Weydts, schepen; de heer Axel Ronse, schepen; de heer Arne Vandendriessche, schepen; de heer Bert Herrewyn, schepen; mevrouw Kelly Detavernier, schepen; mevrouw Stefanie Demeyer, schepen; de heer Philippe De Coene, schepen; de heer Vincent Van Quickenborne, raadslid; de heer Jean de Béthune, raadslid; mevrouw Moniek Gheysens, raadslid; mevrouw Cathy Matthieu, raadslid; de heer Pieter Soens, raadslid; de heer Koen Byttebier, raadslid; de heer Roel Deseyn, raadslid; mevrouw Hannelore Vanhoenacker, raadslid; de heer Wouter Allijns, raadslid; de heer Mohamed Ahouna, raadslid; mevrouw Liesbet Maddens, raadslid; mevrouw Carol Leleu, raadslid; de heer Mattias Vandemaele, raadslid; de heer Philippe Avijn, raadslid; mevrouw Tiene Castelein, raadslid; de heer Wouter Vermeersch, raadslid; mevrouw Veronique Decaluwe, raadslid; de heer Nicolas Beugnies, raadslid; de heer Niels Lybeer, raadslid; mevrouw Lien Claassen, raadslid; mevrouw Nawal Maghroud, raadslid; mevrouw Tine Soens, raadslid; de heer Maxim Veys, raadslid; de heer Philippe Dejaegher, raadslid; de heer Jacques Demeersseman, raadslid; mevrouw Carmen Ryheul, raadslid; mevrouw Mia Cattebeke, raadslid; de heer Benjamin Vandorpe, raadslid; mevrouw Christiane Vannieuwenhuyze, raadslid; mevrouw Nathalie Desmet, algemeen directeur

Afwezig:

de heer Jan Deweer, raadslid

Verontschuldigd:

de heer David Wemel, raadslid

10	2020_GR_00162	tijdelijke opheffing moratorium - Tijdelijke opheffing van het moratorium op studentenkamers - Goedkeuren
-----------	----------------------	--

Beschrijving

Aanleiding en context

Zowel de Hoger Onderwijsinstellingen als de private markt geven het signaal dat Kortrijk op vandaag een tekort aan studentenkamers kent. Door het op 14 oktober 2013 ingevoerde moratorium op nieuwe studentenhuysvesting, kunnen niet voldoende nieuwe kwalitatieve studentenkamers worden opgericht.

Bijgevolg wordt voorgesteld om het moratorium tijdelijk en voorwaardelijk op te heffen.

Argumentatie

Aangroei studentenaantal & noodzaak aan studentenhuysvesting

In zitting van 14 oktober 2013 heeft de gemeenteraad een tijdelijk moratorium op nieuwe studentenkamers ingevoerd om het toenmalige overaanbod van circa 600 kamers tegen te gaan.

Het moratorium was, zeker in combinatie met de sterke groei in studentenaantallen (onder andere door de verdere uitbouw van de onderwijsinstellingen op de lokale campussen in Kortrijk, alsook de creatie van enkele nicherichtingen die een internationaal studentenpubliek met huisvestingbehoefte aantrekken), succesvol.

Zo evolueerden de studentenaantallen (minimum van 27 studiepunten) als volgt:

	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20
HOWEST	2.472	2.488	2.429	2.612	3.082
UGENT CAMPUS KORTRIJK	576	568	585	525	460
KULAK	1.481	1.326	1.339	1.205	1.420
VIVES	5.819	6.231	5.681	6.992	9.516
TOTAAL	10.348	10.613	10.034	11.334	14.478
		+2,6%	-5,5%	+13%	+27,7%

Bemerking: de toename in het academiejaar 2019-2020 voor de VIVES Hogeschool vloeit voort uit het inkantelen van de graduaatsopleidingen

Door deze groei is het overaanbod inmiddels weggewerkt en ontvangt de stad signalen, van zowel de Hoger Onderwijsinstellingen als de private markt, dat er opnieuw een aanzienlijke vraag naar nieuwe studentenhuysvesting is.

Uitgaande van een voorzichtige (+5%) of ambitieuzere (+10%) groei, kunnen volgende prognoses omtrent de studentenaantallen worden gemaakt:

	2019/20	2020/21	2021/22
+ 5%	14.478	15.202	15.962
+ 10%	14.478	15.926	17.518

Naar gelang het type studenten varieert het percentage kotstudenten van circa 20% (VIVES die een hoog aantal graduaatstudenten kent die zelden op kot gaan) tot 33% (HOWEST-UGENT die studenten van over gans Vlaanderen en ook internationaal aantrekken). De organisatie Upkot gaat, op basis van vergelijkbare studentensteden, uit van een 25% - 35% kotstudenten.

Tussen een aanvraag tot omgevingsvergunning en de uiteindelijke oplevering van een studentenhuys verstrikt gemakkelijk een periode van 2 jaar. De huidige opheffing van het moratorium moet ervoor zorgen dat het die behoefte over twee jaar dekt. Indien we uitgaan van een voorzichtige inschatting van het percentage kotstudenten (25%) leidt dit volgende totale behoefte aan studentenkamers: 3.990 tot 4.380.

Momenteel telt Kortrijk 2.958 erkende studentenkamers. De theoretische bijkomende behoefte aan studentenhuysvesting bedraagt bijgevolg circa 1.000 – 1.400.

Feedback Hoger Onderwijsinstellingen

Op basis van voorgaande theoretische beschouwingen werd een navraag gedaan bij de Hoger Onderwijsinstellingen. Zowel VIVES, KULAK als HOWEST-UGENT hebben hierop geantwoord.

VIVES gaf aan dat onder hun studenten circa een 2.000-tal kotstudenten zijn en zij op 7 september jl. een aangroei van 5% studenten heeft opgetekend bij de inschrijvingscijfers. Wel geeft zij aan dat zij een tekort van (meer dan) 1.000 studentenkamers te hoog ingeschat vindt.

HOWEST-UGENT geeft aan dat er momenteel een aanzienlijk tekort aan studentenkamers is en er zelfs studenten in Gent op kot gaan om vervolgens dagelijks naar Kortrijk te pendelen. Zelf wenst zij op termijn 530 studentenkamers in eigen beheer uit te baten ten einde enigszins aan het tekort tegemoet te kunnen komen.

KULAK ervaart eveneens een tekort en wenst op termijn 110 studentenkamers in eigen beheer uit te baten.

Bijgevolg kan er worden besloten dat het tekort op vandaag voldoende hoog is om het moratorium tijdelijk te lossen.

Noodzaak tot tijdelijkheid en monitoring

Niettegenstaande het feit dat het tekort aan studentenkamers door de onderwijsinstellingen wordt bevestigd, dient te worden vastgesteld dat er een mogelijks spanningsveld aanwezig is tussen de effectieve evoluties in studentencijfers en de theoretische prognoses.

Bovendien rijst de vraag waarom de theoretische modellen tot een hogere inschatting van het tekort aan studentenkamers leiden dan de inschattingen van de onderwijsinstellingen. Een oorzaak hiervan is te vinden in het samenhuizen, het betrekken van woningen of appartementen door één of meerdere studenten waardoor deze niet in de cijfers terug te vinden zijn.

Voorts is niet gekend tot hoeveel aanvragen (en vergunningen) de tijdelijke opheffing van het moratorium zal leiden.

Om deze redenen is een volledige opheffing van het moratorium niet aan de orde en worden nieuwe aanvragen slechts gedurende één schooljaar (tot en met juni 2021) aanvaard. Nadien volgt een evaluatie. Hierbij worden minstens volgende elementen in aanmerking genomen:

- Het aantal studentenkamers waarvoor een omgevingsvergunning werd afgeleverd.
- Het aantal studentenkamers waarvoor een uitbatingsvergunning werd verleend.
- De evolutie van de studentenaantallen binnen de Hoger Onderwijsinstellingen die in Kortrijk actief zijn.

Leefbaarheid van de buurt

Studentenhuizen brengen een zekere impact met zich mee. Bijgevolg dient weloverwogen te worden overgegaan tot inplanting van nieuwe studentenhuizen zodat deze op maat van de buurt zijn en potentiële overlast wordt vermeden.

Bijgevolg worden verschillende randvoorwaarden gerespecteerd bij de behandeling van nieuwe aanvragen. Deze kunnen zich situeren op 2 niveaus, met name het stedenbouwkundige (beoordeling van de aanvraag tot omgevingsvergunning) en het exploitatieniveau (aspect uitbatingsvergunning).

Volgende stedenbouwkundige criteria zullen bij de behandeling van aanvragen in aanmerking worden genomen:

- Nieuwe studentenhuysvesting zal enkel kunnen binnen de deelgemeente Kortrijk (postcode 8500) of op de campussen van Hoger Onderwijsinstellingen.
- De Woningtypetoets (respecteren typologie in de onmiddellijke omgeving) en de Algemene Stedenbouwkundige Verordening (waaronder de bescherming van te behouden eengezinswoningen, de minimale kwaliteitsvereisten, enz.) zijn van toepassing op alle aanvragen tot studentenhuysvesting ten einde de schaal en het karakter van de onmiddellijke omgeving te vrijwaren.
- Aanvragen die worden ingediend na 30 juni 2021 worden niet voor vergunning in aanmerking genomen.
- Als uitzondering op voorgaand zijn:
 1. een fout van een administratieve overheid met als gevolg de noodzaak tot herindiening buiten termijn;
 2. een aangepast concept, nadat een eerdere omgevingsvergunning initieel door het college van burgemeester en schepenen werd verleend, maar nadien resulteerde in een weigering (door beslissing van de Deputatie of ten gevolge van een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen).

De uitzondering geldt gedurende een periode van 4 maanden nadat de eindbeslissing door de bevoegde overheid werd genomen, waarbij maximaal het aantal kamers dat initieel, tijdens de opheffing van het moratorium, werd aangevraagd kan worden heraanvraagd en eventueel vergund.

Er wordt tevens onderzocht welke aanpassingen aan de huidige Algemene Politieverordening kunnen worden doorgevoerd ten einde bijkomende (levens)kwaliteitsgaranties te verkrijgen. Hierbij worden onder andere volgende ingrepen voorgesteld:

- Bij "kleine entiteiten" (tot 20 kamers): De uitbater is verantwoordelijk voor het in goede banen leiden inzake afvalbeheer en onderhoud van de buitenschil ten einde hinder ten aanzien van de omwonenden te beperken. Dit houdt in dat afvalopstapeling, verwaarlozing van de buitengevel, een potentiële sanctie voor de uitbater betekent (ook al zouden de entiteiten individuele eigenaars hebben).
- Bij "middelgrote entiteiten" (van 20 tot 100 kamers): Een samenwerkingsovereenkomst met een onderwijsinstelling is vereist, waarbij de onderwijsinstelling de preferentiële partner is voor het invullen van de kamers. De exploitant kan nog steeds zelf studenten aanbrengen. Door de responsabiliserende werking van de onderwijspartner wordt gepoogd om de creatie van een structureel overaanbod te vermijden.

Het beheer van het gebouw mag nog steeds op private wijze worden georganiseerd. Dezelfde verantwoordelijkheden als deze voor kleine entiteiten zijn eveneens van toepassing.

- Bij "grote entiteiten" (vanaf 100 kamers): Er dient een regelmatige (halftijds aanwezige) conciërge of studentenbegeleider aanwezig te zijn. Dezelfde voorwaarden als bij kleine en middelgrote entiteiten gelden hier eveneens.
- De verhuur van de entiteiten binnen eenzelfde studentenhuis, ongeacht de eigendomsstructuur inzake de individuele kamers, wordt georganiseerd door één persoon of instantie.

Na onderzoek zal een aanpassing aan de Algemene Politieverordening worden voorgesteld.

Mogelijke gevolgen van de opheffing van het moratorium

De tijdelijke opheffing van het moratorium zal tot gevolg hebben dat een nieuw kwalitatief aanbod aan studentenhuisvesting zal worden gecreëerd.

Er rijst dus een risico dat een deel van het bestaande, verouderde, aanbod leeg komt te staan. Dit kan echter een aanzet zijn om een renovatie aan het gebouw door te voeren, waardoor een gunstig effect op de omgeving kan worden bewerkstelligd.

In bepaalde gevallen zullen eigenaars pogen om het pand, in zijn verouderde toestand, te verhuren, waardoor mogelijks een kwetsbaar doelpubliek zal worden aangezocht. Dergelijk onwenselijk of zelfs onwettig verhuurbedrag kan op verschillende manieren worden tegengegaan, met name:

- Indien een domicilie door een niet-student wordt aangevraagd in een pand dat gekend staat/stond als studentenhuisvesting, is duidelijk dat de eigenaar het pand wil verhuren als logementshuis, en niet meer als studentenhuis. Hiervoor is een nieuwe uitbatingsvergunning vereist.

In functie van die uitbatingsvergunning wordt het pand aan de nodige controles onderworpen (woonkwaliteit i.f.v. nieuw conformiteitsattest, brandveiligheid i.f.v. nieuw brandattest,...). Voldoen de kamers niet aan de kwaliteitsvereisten zullen deze ongeschikt worden verklaard. Hierdoor zal de eigenaar gehouden zijn tot de nodige renovatiewerken, onder risico van aanzienlijke boetes, vorderingen van huurders, enzovoort.

Op deze wijze kan een afdoende woonkwaliteit worden gegarandeerd.

- Studentenhuisvesting waarvan het conformiteitsattest is verstreken, wordt aan een controle onderworpen op het vlak van leegstand en/of verwaarlozing, waardoor de eigenaar aan belastingen zal worden onderworpen indien hij het pand laat verkommeren.
- GAS-boetes in geval van overlast.
- ...

Bijgevolg kan worden besloten dat er afdoende mogelijkheden voorhanden zijn om eventuele ongewenste neveneffecten te bestrijden.

Regelgeving: bevoegdheid

De GR is bevoegd op basis van artikel 40-41 decreet lokaal bestuur.

Besluit

Stemresultaten

De Gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

Punt 1

Het moratorium op bijkomende studentenhuysvesting, zoals ingevoerd bij gemeenteraadsbeslissing van 14 oktober 2013 wordt tijdelijk opgeheven tot en met 30 juni 2021, waarbij volgende principes in aanmerking worden genomen:

- Nieuwe studentenhuysvesting zal enkel kunnen binnen de deelgemeente Kortrijk (postcode 8500) of op de campussen van Hoger Onderwijsinstellingen.
- De Woningtypetoets (respecteren typologie in de onmiddellijke omgeving) en de Algemene Stedenbouwkundige Verordening (waaronder de bescherming van te behouden eengezinswoningen, de minimale kwaliteitsvereisten, enz.) zijn van toepassing op alle aanvragen tot studentenhuysvesting ten einde de schaal en het karakter van de onmiddellijke omgeving te vrijwaren.
- Aanvragen die worden ingediend na 30 juni 2021 worden niet voor vergunning in aanmerking genomen, behoudens de hierna vermelde uitzonderingen.

Na het verstrijken van de voormelde termijn wordt het moratorium opnieuw van kracht onder dezelfde modaliteiten als bepaald in de gemeenteraadsbeslissing van 14 oktober 2013, met dien verstande dat in volgende gevallen een uitzondering op de uiterlijke indieningsdatum van de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt toegestaan:

- Aanvragen waarbij ten gevolge van een fout door een administratieve overheid een herindiening van de aanvraag na 30 juni 2021 zich opdringt.
- Aanvragen waar door het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning werd afgeleverd, maar na administratief en/of jurisdictioneel beroep een weigeringsbeslissing is tussengekomen.

In voorkomende gevallen kan de aanvrager een nieuwe aanvraag tot omgevingsvergunning indienen binnen een termijn van 4 maanden nadat de eindbeslissing van de bevoegde overheid is tussengekomen, waarbij maximaal het aantal kamers dat initieel, tijdens de opheffing van het moratorium, werd aangevraagd kan worden heraanvraagd en eventueel vergund.

Punt 2

Na 30 juni 2021 volgt een evaluatie van het aanbod aan studentenkamers en de eventuele noodzaak tot bijkomende maatregelen.

Hierbij worden minstens volgende elementen in aanmerking genomen:

- Het aantal studentenkamers waarvoor een omgevingsvergunning werd afgeleverd.
- Het aantal studentenkamers waarvoor een uitbatingvergunning werd verleend.
- De evolutie van de studentenaantallen binnen de Hoger Onderwijsinstellingen die in Kortrijk actief zijn.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

Namens de Gemeenteraad

Algemeen directeur,
(get.) Nathalie Desmet

Voorzitter,
(get.) Helga Kints

Voor eensluidend afschrift:
Afgeleverd te Kortrijk,
De Gemachtigde Ambtenaar,
Art. 126 NGW