



STANDPUNT HUISVESTING INTERNATIONALE STUDENTEN

15 MEI 2018

Gentse Studentenraad

E info@gentsestudentenraad.be

T 09 264 70 88

Studentenhuis De Thermanal
Hoveniersberg 24, 9000 Gent

www.gentsestudentenraad.be

Dit standpunt onderzoekt de problemen komend uit onderzoek van HousErasmus+ toegepast op de situatie in Gent. Eerst wordt de huidige situatie beschreven, daarna een probleemschets en tot slot wat de Gentse Studentenraad kan betekenen in dit dossier.

Universiteit Gent stelt 702 units ter beschikking voor internationale studenten, de ruwe helft voor korte uitwisseling. 85% van alle aanvragen gebeurt in het eerste semester, gemiddeld wordt 39% hiervan geweigerd. Dienst Huisvesting van Ugent verschaft heldere informatie aan de hand van de *Welcome Guide* en heeft ook een externe kamerdienst om studenten te helpen op de private markt. Ook op de private markt heerst er een algemene schaarste. Op vlak van informatievoorziening zijn er verschillende initiatieven zoals Kotatgent, de studentenambtenaar en Op Krot.

Er worden vier beleidsvoorstellen gaan op de situatie te verbeteren:

- Verhogen van het aanbod
- Naar een centraal aanbod van diensten
- Aankaarten van discriminatie
- Rigiditeit van het huurcontact

De Gentse Studentenraad kan op meerdere manieren hier op inzetten. Ten eerste dient zij zich blijvend te informeren over het beschikbare cijfermateriaal. Zeker de enquête voor de internationale studenten die momenteel uitgaat van Stad Gent zal volgend academiejaar veel relevante informatie verschaffen. Daarnaast is het ook belangrijk om alert te zijn voor praktijken die zich in de buurlanden manifesteren, zoals het Studentenhôtel in Nederland. Door op voorhand bewust te zijn van deze ontwikkelingen, kan er sneller op gereageerd worden mocht dit in Gent geïntroduceerd worden. De Gentse Studentenraad kan ook inzetten op het in kaart brengen van discriminatie tegenover internationale studenten. Dit brengt problemen beter in kaart waardoor ze efficiënter aangepakt kunnen worden. Daarnaast zal zij ook ijveren voor een Internationaal Huis van de Student. Tot slot kan de Gentse Studentenraad ook proactief op zoek gaan naar bestaande initiatieven omtrent het beschermen van (internationale) studenten op de huizenmarkt en deze op een structurele manier ondersteunen, mits de Algemene Vergadering hiermee akkoord gaat.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Inleiding	4
Huidige situatie	5
De publieke markt/huisvesting door UGent	5
De private markt	11
Probleemschets	13
Beleidsvoorstellen	15
Verhogen van het aanbod	15
Naar een centraal aanbod van diensten	16
Aankaarten van discriminatie	16
Rigiditeit van het huurcontract	17
Rol voor de Gentse Studentenraad	17

1. Inleiding

HousErasmus+ voerde in 2017 onderzoek naar de huisvesting van internationale studenten in alle Europese lidstaten, IJsland, Liechtenstein, Macedonië, Noorwegen, Zwitserland en Turkije. Deze analyse leverde negen prominente *issues* op, waarvan vijf van toepassing zijn op Universiteit Gent¹:

- Huisvesting van internationale studenten niet als prioriteit;
- Gebrek aan ondersteuning en samenwerking van betrokken actoren;
- Gebrek aan informatie voor internationale studenten omtrent hun mogelijkheden tot accommodatie;
- Gebrek aan kwaliteitsgarantie, waardoor er ook vaak klachten zijn van discriminatie en fraude pogingen;
- Nood aan meer huisvesting door het stijgende aantal *mobile students*.

Dit standpunt beschrijft de situatie van Stad Gent, gaat na of deze problemen zich daadwerkelijk manifesteren en geeft verschillende oplossingen weer.

¹ Het volledige rapport kan geraadpleegd worden via https://houserasmus.eu/sites/default/files/HE%2B_Final_Research_Report.pdf

2. Huidige situatie

a. De publieke markt/huisvesting door UGent²

i. Cijfers

Universiteit Gent ontvangt jaarlijks ongeveer 4000 internationale studenten³. Hieronder vallen zowel de Erasmusstudenten als buitenlandse studenten die hier een master of bachelor vervolledigen. Al deze studenten zoeken logischerwijs een verblijfplaats op de private of publieke markt. De publieke markt houdt de homes van de Universiteit Gent in.

In totaal beschikt de Universiteit over 2.327 units, waarvan er 1671 onder het gesubsidieerd patrimonium vallen en 674 onder het niet-gesubsidieerd patrimonium. Deze laatste categorie wordt prioritair voorbehouden voor inkomende uitwisselingsstudenten. Tegelijkertijd werd er een quotum van 702 units vastgelegd.

De verdeling is als volgt:

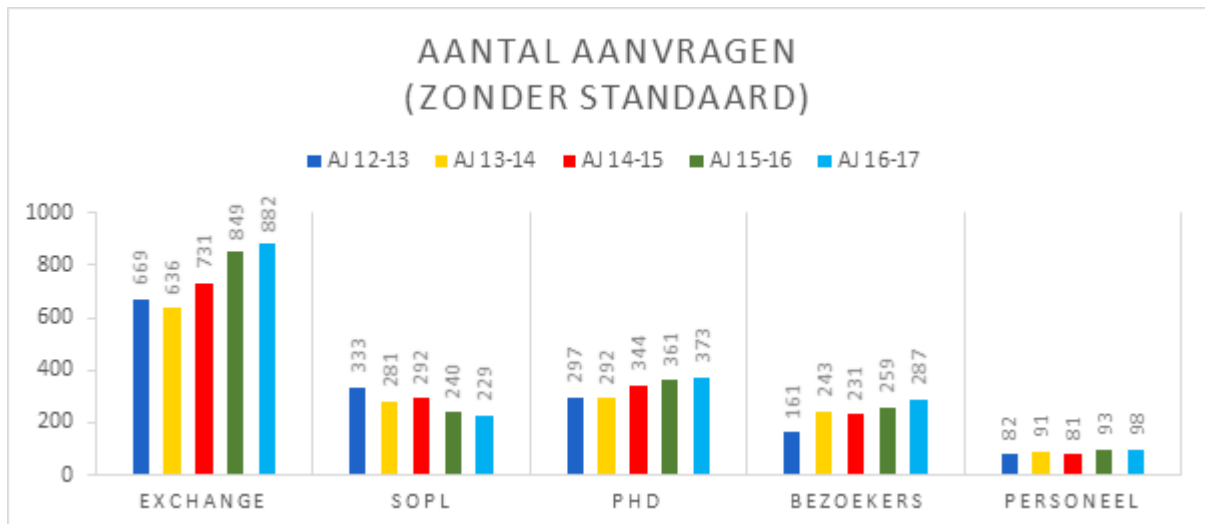
Huurders	Aantal units
Inkomende uitwisselingsstudenten (exchange)	340
Studenten ingeschreven in specifieke opleidingen (SOPL)	245
PhD studenten, bezoekers en personeel	117

Huurtermijnen aan Universiteit Gent zijn afhankelijk van het type student. Exchange studenten kunnen minimum drie maanden tot maximum twaalf maanden huren, terwijl SOPL's een contract verkrijgen op maat van de opleiding met opnieuw een maximum van twaalf maanden. Deze studenten betalen ook een meerprijs voor de bijkomende dienstverlening en betalen ook een prijs voor leegstand indien zij een contract van korte duur aangaan.

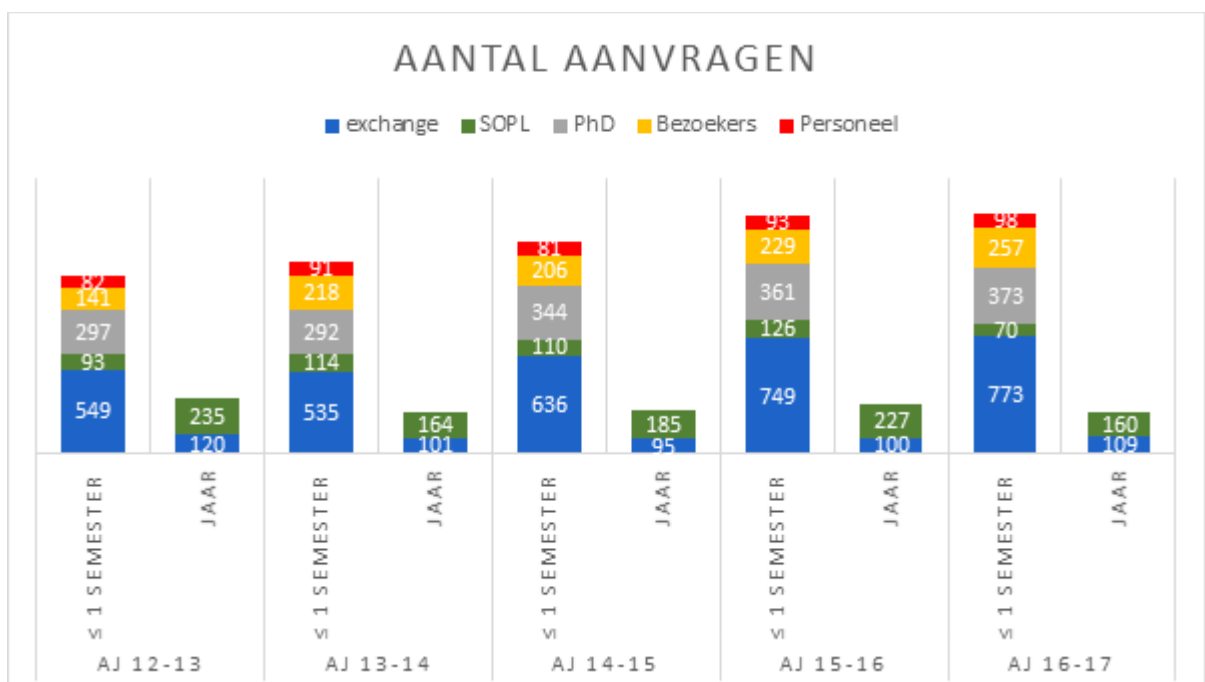
De volgende tabel geeft de evolutie in internationale studenten, onderzoekers en PhD's weer. Het is bijgevolg duidelijk dat er steeds meer vraag is naar huisvesting voor *exchange students*, wat in de toekomst alleen maar zal stijgen.

² Deze alinea werd gebaseerd op het document 'Internationalisering & Huisvesting' opgesteld door Dienst Huisvesting en verkregen op 2 maart 2018.

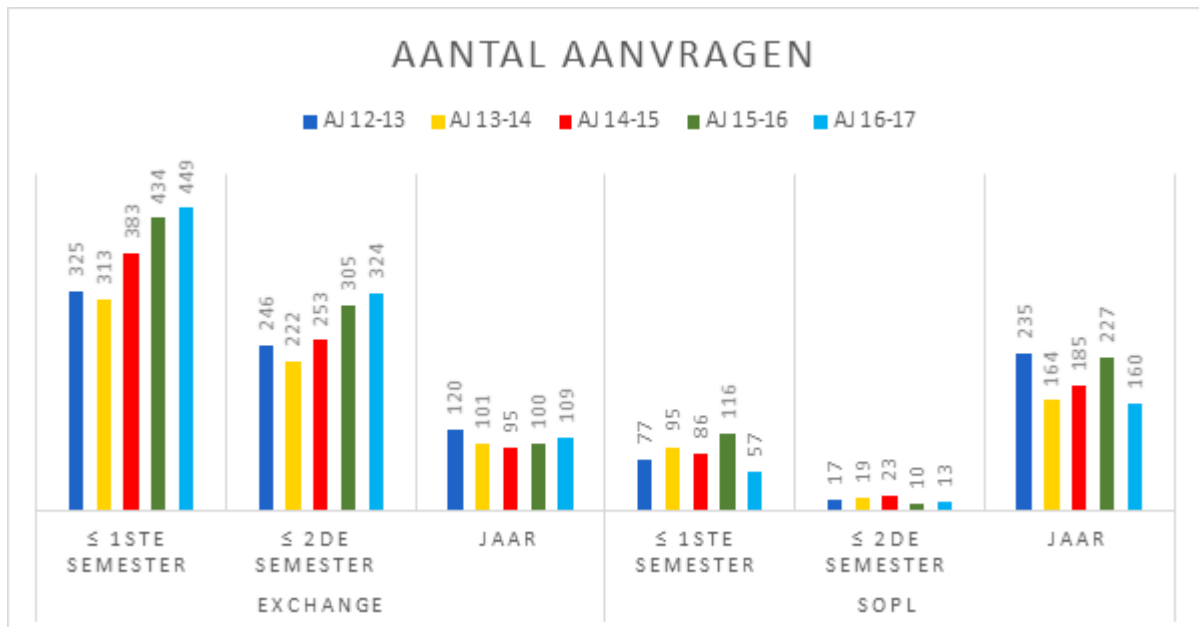
³ <https://www.ugent.be/nl/univgent/organisatie/feiten#Internationaal>



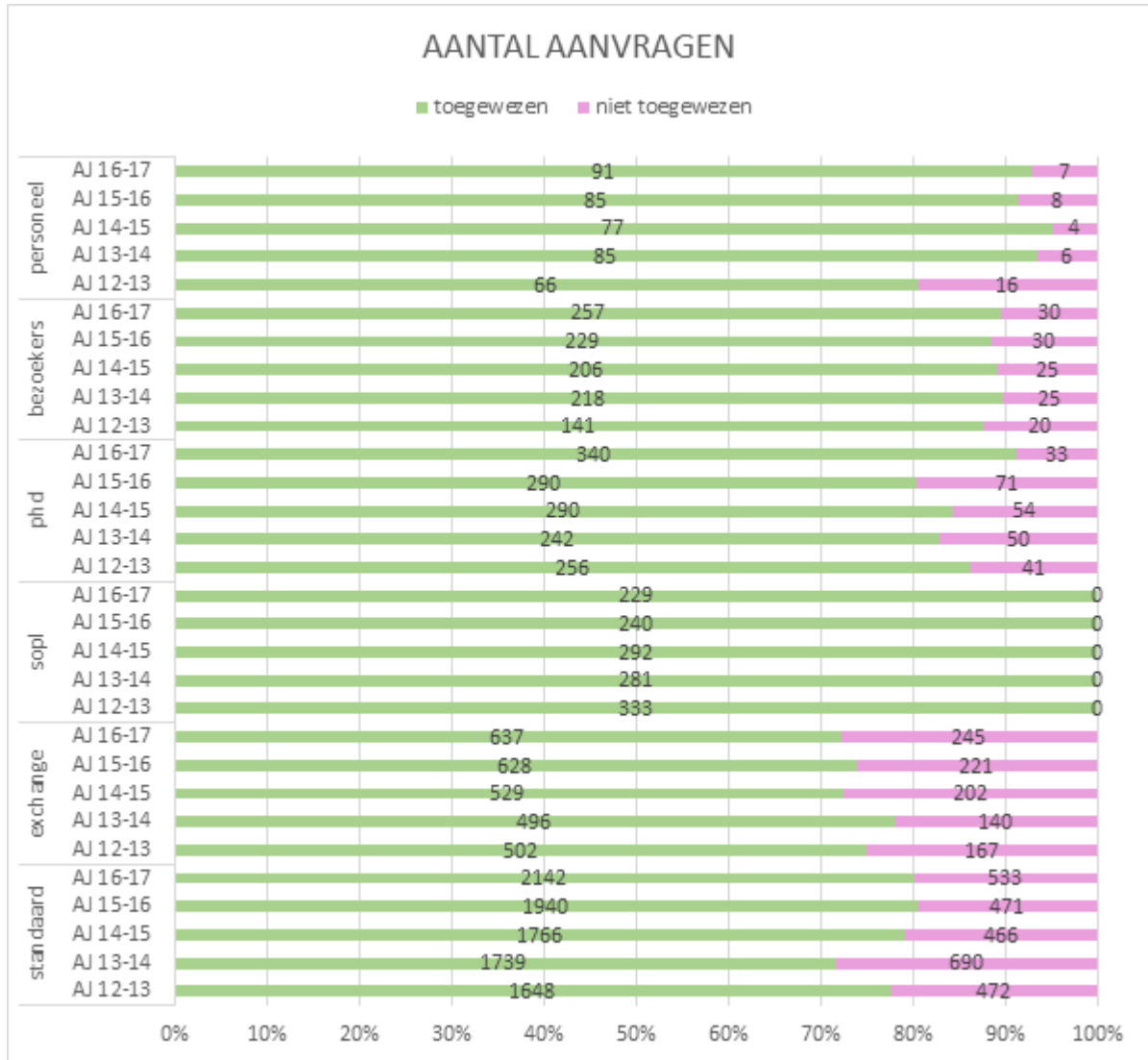
Onderstaande tabel toont aan dat inkomende studenten vooral een semestrieel verblijf zoeken. Ongeveer 85% van alle aanvragen is voor een korte periode.



Aangezien Erasmusstudenten vooral het eerste semester op buitenlandse uitwisseling gaan, heeft dit natuurlijke grote gevolgen voor de vraag naar huisvesting. Er is gemiddeld een verhouding van 3 tegen 1.



Tot slot geeft de volgende tabel weer hoeveel procent van de aanvragen al dan niet behandeld werden. De koplopers zijn de standaard studenten (via het gesubsidieerd contingent) en de *exchange students*. Van de uitwisselingsstudenten werd ongeveer 39% van alle aanvragen geweigerd tijdens het academiejaar '16-'17. 25% van de aanvragen voor reguliere studenten werd datzelfde academiejaar afgewezen.



ii. Informatievoorziening

De informatievoorziening voor internationale studenten is gebundeld in de *Welcome Guide* dat jaarlijks wordt geüpdatet. Hierin wordt ook uitvoerig de aandacht besteed aan accommodatie. Men voorziet de nodige informatie, zoals de huisregels van de homes, contactgegevens en openingsuren van het kantoor, en verwijzen voor meer informatie naar de site van huisvesting. Daarnaast beschikt de Dienst Huisvesting ook over een duidelijke en overzichtelijke website, zowel in het Nederlands als Engels.

Verder beschikt de Dienst Huisvesting over een externe kamerdienst. Zij informeren en adviseren huurders en bieden hulp bij problemen door middel van adviesverlening en bemiddeling. Bovendien werken zij nauw samen met Kotatgent.be, zie later.

Onderstaande tabel geeft weer welke diensten de externe huisvesting aanbiedt en voor welk type student⁴.

Doelgroep	2015								2016							
	Financieel		Structureel		Hygiëne		Ander e		Financieel		Structureel		Hygiëne		Ander e	
	A*	B*	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
Huurders	126	1	9		4		7		79	1	4		4		3	
Internat. huurders	22		1		3		12		16	1	3		13	1	8	
Totaal	151	1	10		7		19		96	2	7		19	1	12	

(*) A = Advies B = Bemiddeling.

Financieel: problemen met terugbetaling huurwaarborg of onbetrouwbare eindafrekeningen.

Structureel: problemen met elektrische of sanitaire installaties, lekkende daken. Hygiëne: ongedierte, onvoldoende onderhoud gemeenschappelijke delen.

Ander e: stopzetten studies, voortijdige opzegging huurovereenkomst, veiligheid, privacy ...

(Toekomstige) huurders kunnen binnen de externe kamerdienst ook geholpen worden bij hun zoektocht naar huisvesting. Hieronder het aantal informatie- en adviesgesprekken met huurders (in spe).

Type huurder	2015		2016	
	Aantal hulpverleningen			
	Belg	Internat. student	Belg	Internat. student
Verblijf voor een academiejaar	858	17	904	24

⁴ Volgende paragrafen zijn integraal overgenomen uit een document verkregen van Dienst Huisvesting.

Verblijf van minder dan een academiejaar	13	562	43	536
Merelbeke (verblijf voor een academiejaar)	33	-	35	7
Totaal	871	579	982	567

(Ter Vergelijking: in 2015 waren er – in totaal – 1.450 hulpverleningen, t.o.v. 1.549 in 2016.)

928 zoekenden kregen info en advies van de externe kamerdienst in 2016 via email. Hiervan waren 579 vragen, dus 92%, van buitenlandse studenten of bezoekers naar *short stays* in Gent.

De eigen externe kamerdienst beschikt over een lijst van wooneenheden die voor een korte termijn gehuurd kunnen worden. Deze lijst wordt kosteloos ter beschikking gesteld van studenten en gasten die wegens plaatsgebrek niet in de universitaire homes terecht kunnen.

Jaar	Aantal aangiftes kortverblijf
2012	413
2013	527
2014	535
2015	421
2016	362

In de periode van 2012 tot 2016 fluctueert het aantal ontvangen aangiftes van wooneenheden voor een kortverblijf. Opvallend is dat het aantal in 2016 opnieuw is gedaald (vermoedelijk omwille van het verhoogde gebruik van websites en andere media zoals Facebook, Twitter e.a.) én dat de vermelde woonunits, na de ingebruikname van de homes van op de site Kantienberg, langer op de lijst vermeld staan alvorens ze verhuurd geraken.

b. De private markt

i. Cijfers

In 2014 zaten naar schatting 35 000 studenten op kot in het Gentse⁵. 75% van alle studenten huurt een reguliere kamer of studio, terwijl de andere 25% verblijven in een gezinswoning⁶. Aangezien het aantal inschrijvingen stelselmatig blijft stijgen, zal de woningnood ook verder toegenomen zijn. De verdeling kot/gezinswoning zal in percentages onveranderd blijven. Helaas zijn er geen concrete cijfers over het aantal internationale studenten op kot. Een van de vorige tabellen geeft weer dat vorig academiejaar 245 aanvragen van *exchange students* werden geweigerd wat natuurlijk een indicatie is. Toch gaan veel studenten, zowel *exchange* als internationale studenten, ook rechtstreeks op zoek op de privémarkt. Aangezien er 4000 internationale studenten zijn en er quotum van 702 units is voor internationale studenten zullen dus ong. 3300 studenten op zoek gaan naar kot.

Om de druk te verlichten, heeft de stad Gent (mede op vraag van de UGent) in 2010 het ABR aangepast om de bouw van private grootschalige projecten voor studenten mogelijk te maken (daarvoor kon dit enkel door de hoger onderwijsinstellingen). Sindsdien werden al zo'n 2.247 nieuwe entiteiten vergund.

Mede dankzij de wijziging van het ABR is het kameraanbod toegenomen. Niettemin blijven recente statistieken van Kotatgent aantonen dat het aanbod onvoldoende blijft, temeer omdat nog altijd duizenden studenten resideren in gezinswoningen, terwijl deze niet voor hen bedoeld zijn. Een toename van het aanbod is dus essentieel om het evenwicht te herstellen.

ii. Informatievoorziening

Kotatgent is een samenwerkingsverband tussen de Stad Gent en alle hoger onderwijsinstellingen in Gent en heeft een adviserende en informatieverstrekende rol inzake studentenhuisvesting. Een toepassing is de website met een aanbod aan en aanbevelingen ten aanzien van duurzame en kwalitatieve studentenhuisvesting. In 2015 bedroeg het aanbod dat op die manier gepromoot werd 7463 kamers en 2975 studio's, of een totaal van ruim 10.000 wooneenheden, of zo'n 35% van het totale aanbod voor studenten in Gent. Kotatgent wijdt een significant deel van zijn site aan internationale studenten. Naast de zoekmachine is er ook talloze informatie over registratie, belastingen,...

⁵ <https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/Studentenhuisvestingplan2015.pdf>

⁶ Enquête Kotatgent, 2010

Bijkomend is er ook nog steeds de studentenambtenaar die in bepaalde gevallen gecontacteerd kan worden.

Tot slot bestaat er ook nog Op Krot. Dit is een studentenvereniging die gratis juridisch advies verleent aan studenten over huurgeschillen.

3. Probleemschets

Eerst zullen de problematieken besproken door HousErasmus+ besproken worden. Daarna zullen er enkele andere problemen aan bod komen.

Huisvesting van internationale studenten niet als prioriteit
Dit lijkt niet van toepassing op onze universiteit. Universiteit Gent is op de hoogte van het woningtekort en biedt ook de nodige diensten aan om internationale studenten te ondersteunen en adviseren. Hetzelfde geldt voor Stad Gent. Beide instanties zijn op de hoogte van de nodige problematieken en willen er ook aan werken. Dit probleem blijkt na nader onderzoek dus niet van toepassing te zijn op deze case.

Gebrek aan ondersteuning en samenwerking van andere betrokken actoren

De samenwerking van Stad Gent en de hoger onderwijsinstellingen verloopt goed, waarvan Kotatgent een goed voorbeeld is. Er blijkt ook regelmatig overleg te zijn dus de informatiedoorstroom zit goed. Toch kunnen er meerdere actoren betrokken worden in het hele proces, zoals de Gentse Studentenraad en ESN naar het voorbeeld van GATE15⁷ in Antwerpen. Dit is een fysieke locatie waar studenten naartoe kunnen met vragen over het studentenleven.

Gebrek aan informatie voor internationale studenten omtrent hun mogelijkheden tot accommodatie

De enige hindernis die internationale studenten kunnen ervaren is het vinden van de informatie. Zowel Stad Gent als Universiteit Gent hebben een ruim informatieaanbod en trachten dit op zo'n toegankelijk mogelijke manier te verspreiden waardoor dit bijgevolg ook niet van toepassing is. Toch zou een centralisatie van diensten de aankomst van internationale studenten aangenamer maken.

Gebrek aan kwaliteitsgarantie, waardoor er ook vaak klachten zijn van discriminatie en fraude pogingen

De kwaliteit van koten is van toepassing op zowel de reguliere studenten als op de internationale studenten. Helaas belanden internationale studenten vaak in de mindere koten aangezien men pas op zoek gaat naar huisvesting aan de start van het semester. Stad Gent werkt momenteel aan het ontwikkelen van een kwaliteitslabel aan de hand van kleuren op de site van Kotagent.

Toch blijkt discriminatie een wijdverspreid fenomeen te zijn. Helaas zijn er geen cijfers die dit kunnen bevestigen en is deze informatie verkregen uit informele gesprekken met internationale studenten. Stad Gent voert binnenkort een enquête uit naar de

⁷ <https://www.gate15.be/>

omstandigheden van internationale studenten waarbij dit als extra vraag zal worden opgenomen, op vraag van de Gentse Studentenraad. Hierdoor hoopt de studentenraad een beter zicht te krijgen op discriminatie.

Nood aan meer huisvesting door het aantal *mobile students*

Er is inderdaad een woningtekort en dit geldt voor alle studenten. Toch zien we een grote nood aan verblijven van korte duur. Dit is vaak niet opportuun voor huisbazen doordat er jaarlijkse afrekeningen zijn, men schrik heeft voor wanbetalers en er met argwaan gekeken wordt naar de andere levensstijl van deze studenten.

Samengevat zijn er de volgende problemen binnen Gent omtrent de huisvesting van internationale studenten:

- Te klein aanbod voor (internationale studenten)
- Gebrek aan centralisatie van diensten
- Discriminatie
- Rigiditeit van het huurcontract

4. Beleidsvoorstellen

a. Verhogen van het aanbod⁸

Studenten huren doorgaans voor 12 maanden. Zij die tijdens een lopende huurovereenkomst op uitwisseling gaan en aldus hun kot tijdelijk verlaten, hebben er vanuit financieel oogpunt belang bij om hun kot tijdelijk door te verhuren. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat een evt. beurs – om de meerkost van een studie in het buitenland te betalen – teniet gedaan wordt door het huurgeld dat tijdens hun verblijf in het buitenland verschuldigd blijft.

Sommige verhuurders staan echter weigerachtig tegenover overdracht van huur of onderverhuring. Uitgaande studenten gaan daardoor ‘clandestien’ onderverhuren of laten, in vele gevallen, hun kot leegstaan. Ondanks de financiële last willen zij immers het risico niet lopen om hun kot te verliezen (waar ze graag verblijven) en zeggen daarom hun kot niet op.

Zij die hun kot alsnog kunnen/mogen onderverhuren, kunnen vandaag niet terugvallen op een online forum of platform waar uitgaande en inkomende studenten elkaar kunnen treffen. Er bestaan enkele private initiatieven maar de hoger onderwijsinstellingen staan weigerachtig wegens diverse problemen inzake aansprakelijkheid en contractuele problemen (met schade, wanbetaling, ordeverstoring, illegale praktijken ...) dienaangaande. Studenten blijven voorlopig aangewezen op sociale media.

De Vlaamse regering heeft op 14 november 2017 een voorontwerp ingediend om het huurdecreet te hervormen. Het geeft meer mogelijkheden aan de huurders. Zij mogen nu hun kot onderverhuren als men op uitwisseling of op stage gaat terwijl de verhuurder dit niet kan verbieden. Aangezien de Erasmusvoorstellen vooral in het eerste semester doorgaan en veel minder in het tweede semester, kan men op deze manier vraag en aanbod zijn gang laten gaan zonder veel tussen te komen.

Op niveau van de stad zal het online advertentieplatform Kotatgent.be uitgebreid worden zodat niet enkel eigenaars/verhuurders maar ook student-verhuurders (zoals uitgaande studenten) er kunnen adverteren. Deze nieuwe toepassing zal in 2018 operationeel worden.

⁸ Dit stuk is integraal overgenomen uit de nota van Dienst Huisvesting

Daarnaast werken de partners binnen Kotatgent aan een modelhuurovereenkomst voor onderverhuring. Een degelijke huurovereenkomst, waarin alles duidelijk geregeld is, kan een bijkomend instrument zijn om de onzekerheden die vandaag bij verhuurders, onderverhuurders en onderhuurders leven, weg te nemen, en een vlotte onderverhuring faciliteren.

Beide initiatieven passen in de verdere uitbouw van Kotatgent als hét huisvestingsplatform voor studenten. Kotatgent kan zo zijn aanbod en naamsbekendheid versterken en zijn rol als informatie- en adviesorgaan meer uitspelen. Omdat alle Gentse hoger onderwijsinstellingen bij de exploitatie van Kotatgent betrokken zijn, is bovendien een kruisbestuiving mogelijk: inkomende studenten aan de UGent kunnen evengoed een match vinden met een uitgaande hogeschoolstudent – of omgekeerd.

b. Naar een centraal aanbod van diensten

In de loop van de jaren is het Internationaal Huis al vaak een voorstel geweest. Dit is een fysieke locatie, zoals GATE15, dat alle diensten bundelt en de doorverwijzingen centraliseert. Inkomende studenten hebben vaak nog heel wat administratief werk wanneer ze in Gent toekomen. Voorbeelden hiervan zijn: registratie, afsluiten van een verzekering, afsluiten van het huurcontract, huren van een fiets, studentenkaart, enz. Dit zou tevens een eerste stap in de goede richting zijn naar een ‘huis voor de student’. Dit is binnen dezelfde filosofie een bundeling van diensten voor alle studenten.

Dit vereist natuurlijk een intensieve samenwerking tussen heel wat verschillende instanties, zoals de hoger onderwijsinstellingen, verschillende afdelingen van Stad Gent, studentenraden,... Door het delen van een fysieke locatie is het efficiënter en overzichtelijker voor de student om zaken op een directe manier af te handelen. Ook zal de samenwerking tussen alle actoren versterkt worden aangezien iedereen een deur/gang verder zit.

c. Aankaarten van discriminatie

Zoals hierboven al eerder vermeld zijn internationale studenten vaak het slachtoffer van discriminatie. Stad Gent heeft een discriminatienummer 8989 dat kan gebeld worden. Daarnaast organiseert men ook vaak sessie met huisbazen om misverstanden omtrent internationale studenten de wereld uit te helpen.

Hier kan de Gentse Studentenraad een grote rol spelen. Door meer in te zetten op internationale studenten, wordt de bekendheid bij deze groep studenten hoger en

werken als meldpunt. Dit is laagdrempeliger dan te moeten bellen naar een nummer. De Gentse Studentenraad heeft ook de contacten en slagkracht om hier verder op in te zetten en dit uit te breiden.

Daarnaast kan de Gentse Studentenraad ook initiatieven ondersteunen die (internationale) studenten bij huurproblematieken, zoals Op Krot.

d. Rigiditeit van het huurcontract

Dit probleem zal zich hopelijk oplossen aan de hand van de versoepeling van het Huurdecreet, zie hierboven.

5. Rol voor de Gentse Studentenraad

Een directe rol opnemen is als Gentse Studentenraad niet relevant in dit dossier. Toch is het uitermate belangrijk dat dit dossier in de toekomst wordt opgevolgd, gezien het cijfermateriaal aantoont dat het aantal internationale studenten blijft stijgen en de krapte op de kotenmarkt ook toeneemt. Daarnaast loopt ook een enquête van Stad Gent voor internationale studenten waarin thema's zoals huisvesting en discriminatie aan bod komen. Deze resultaten worden begin volgend academiejaar gepubliceerd. Het is noodzakelijk om deze resultaten op te volgen en rekening mee te houden zodat er een *evidence-based policy* gevoerd kan worden.

De Gentse Studentenraad dient zich ook actief te informeren over mogelijke toekomstige projecten waardoor uitbuiting kan vermeden worden. Een voorbeeld van deze praktijken is het Studentenhôtel⁹. Wettelijk gezien huren studenten hier een hotelkamer in plaats van een kot waardoor dat ze al hun rechten als huurder verliezen. Door op voorhand oplettend te zijn voor dergelijke initiatieven, kunnen er vlugger stappen ondernomen waardoor dit minder kans op slagen zou moeten hebben.

Daarnaast kan de Gentse Studentenraad wel een belangrijke rol spelen bij het tegengaan/ in kaart brengen van discriminatie tegenover internationale studenten. Door zich ook te richten op deze studenten en zich te profileren als meldpunt voor dergelijke problemen, wordt het melden van discriminatie laagdrempeliger. Vaak weten internationale studenten niet bij wie dit gemeld kan worden.

Ten vierde zal de Gentse Studentenraad ook ijveren voor een Internationaal Huis van de student. Zoals eerder vermeld is een centralisatie van alle aangeboden diensten voor internationale studenten. Zowel binnen Stad Gent als Universiteit Gent zijn betrokken

⁹ <https://www.thestudenthotel.com/>

personen hiervoor te vinden. Als pilootproject zou dit aanvankelijke enkel kunnen plaatsvinden in de maanden september en januari/februari, de start van de semesters.

Tot slot kan de Gentse Studentenraad ook bestaande initiatieven ondersteunen of integreren in haar werking. Zo geeft één van de Nederlandse studentenraden, LSVb, gratis juridische hulp over tal van zaken, waaronder huisvesting¹⁰. Indien dit niet praktisch haalbaar zou zijn, kan men projecten ondersteunen via de reeds bestaande procedures van sponsoraanvragen. Hierin kan de Gentse Studentenraad, mits toestemming van de Algemene Vergadering over specifieke projecten, proactief handelen en deze zelf contacteren.

¹⁰ <https://lsvb.nl/diensten/studentenlijn/>