



REPORTAGE STUDENTENKOTEN

‘Waarom duwen ze al die studenten niet naar de rand van de stad?’

Grote wooncomplexen voor studenten zijn de ‘echte bewoners’ van Gent een doorn in het oog. ‘De rode loper ligt uit voor projectontwikkelaars.’

Door **Jef Poppelmonde**

Foto's **Alexander Meeus**

Dinsdag 17 mei 2022 om 3.25 uur



<p>Een complex met 35 koten in de Wellingstraat, hartje Gent. ‘We worden versmacht’, zegt een bewoonster.</p>

Een complex met 35 koten in de Wellingstraat, hartje Gent. ‘We worden versmacht’, zegt een bewoonster.

‘Studenten, studenten en nog eens studenten.’ De vinger van Hilde Desimpelaere (59) glijdt langs de huizen in haar straat – de Wellingstraat in hartje Gent, een zijstraat van de Oude Houtlei. Ze zucht. ‘Ik woon hier nu twintig jaar en in die tijd is alles veranderd. Vroeger waren veel van mijn burens gezinnen met kinderen, die speelden voor hun deur. Ze zijn één na één vertrokken. Altijd waren het studenten die in hun plaats kwamen.’

Met één berichtje in een chatgroep kreeg Desimpelaere vorige week woensdag een tiental burens op de been, die allemaal haar ongenoegen delen. ‘Wij hebben niets tegen studenten’, zegt architecte Hilde Daem (71), terwijl twee studenten achter haar rug voorbijfietsen. ‘Maar het evenwicht is zoek. Echte bewoners zoals wij worden een rariteit in onze wijk.’ Behalve over uitdovende sociale banden – ‘die studenten zijn weg in het weekend en veranderen om de paar jaar’ – klagen de bewoners over overlast. ‘Mijn rozelaar is al -ettelijke keren van de muur getrokken, er werd in mijn brievenbus en tegen mijn deur geplast, ’s nachts doen ze belletjetrek en dan heb ik het nog niet over de geluidsoverlast van de vele kotfeestjes’, zegt Desimpelaere, bijgetreden door haar burens. ‘Het is niet meer leefbaar.’

De druppel die actief protest uitlokte en de bewoners met een petitie met 1.300 handtekeningen naar het stadsbestuur deed stappen, is de nakende komst van een complex met vijftig koten in de aangrenzende Holstraat. De werken zijn al aan de gang. Het komt niet ver van een gebouw met 35 koten, dat vier jaar geleden opende. En recent nog werd de nabijgelegen Sint-Antoniusschool door een -projectontwikkelaar gekocht. Zijn plannen zijn niet duidelijk, maar de buurt vreest dat er ook daar koten komen. ‘Wij worden versmacht’, zegt Daem.

Studentificatie



Haar vrees is niet uit de lucht gegrepen. De nood aan studentenkoten is in bijna alle Belgische steden hoger dan ooit – zeker ook in Gent (DS 28 april).

(https://www.standaard.be/cnt/dmf20220427_97779598). De laatste twintig jaar kwamen er in de stad 34.000 studenten bij, tegenover slechts 3.800 erkende koten. De schaarste die daar het gevolg van is, doet zoektochten vastlopen en huurprijzen de hoogte inschieten.

Vorige zomer liet schepen van Wonen Tine Heyse (Groen) optekenen dat Gent extra ‘huisvesting wil creëren voor ongeveer 10.000 studenten’. En dat terwijl de Wellingstraat niet de enige is waaruit nu al protest weerklinkt. ‘Er komt zelfs verzet uit wijken waar nog maar heel weinig studentenhuisvesting is’, zegt Heyse. Om de hoge nood aan koten te lenigen zonder nog meer verzet in de hand te werken, heeft de stad het geweer van schouder veranderd.

De evolutie die de Wellingstraat heeft doorgemaakt – waarbij de ene na de andere gezinswoning een studentenkot werd – is uit den boze. Eigenlijk is het zelfs al sinds 1996 verboden om woningen om te vormen tot koten. Maar ‘dat zeer strikt handhaven terwijl er een -nijpend tekort is, kunnen we niet verantwoorden’, zegt Heyse, en dus gebeurt het nog altijd. Om daar verandering in te brengen, zet de stad vandaag voluit in op ‘echte studentenhuisvesting’: grote complexen met minstens vijftig kamers. Daarmee volgt Gent een internationale trend, toonde een recente analyse door de Vrije Universiteit Brussel. Om de ‘studentificatie’ van wijken tegen te gaan, verrezen in bijvoorbeeld het Britse Manchester torens met wel 600 koten.



<p>'Nieuwe luxekoten trekken een ander publiek aan, dat er gewoon bovenop komt.'</p>

'Nieuwe luxekoten trekken een ander publiek aan, dat er gewoon bovenop komt.'

'We willen de reguliere woningmarkt voorbehouden voor gezinnen, die al veel moeite hebben om nog een betaalbare woning in onze stad te vinden', verklaart Heyse haar koers. 'Bovendien zien we in de praktijk dat grote complexen vaak minder overlast veroorzaken, omdat er beheer aanwezig is – vaak in de vorm van een conciërge, die maakt dat er geen spanning met de buurt ontstaat.'

Hoge torens

Het stelt de bewoners van de Wellingstraat niet gerust. Zij zagen nog niet veel studenten uit gezinswoningen vertrekken, zegt Daem. 'De projectontwikkelaars die die grote complexen bouwen, willen daar zo veel mogelijk aan verdienen en maken er daarom luxekamers van. Die zijn heel duur en geen concurrentie voor de bestaande koten. Ze trekken een ander publiek aan, dat er gewoon nog bovenop komt.' Waarom, zegt de architecte, 'huisvest de stad al die studenten niet op grote campussen buiten het centrum, in plaats van in middeleeuwse straatjes?'

Volgens een recente telling door Het Nieuwsblad staat in Gent een dertiental grote wooncomplexen voor studenten in de steigers. Die zijn goed voor samen ruim duizend kamers. Vaak gaat het wel

degelijk om hoge torens in de rand van de stad – aan de Watersportbaan, bijvoorbeeld. Maar ook projecten in woonwijken raken vergund, tonen die in de Hol- en de Wellingstraat.

De laatste twintig jaar kwamen er in Gent 34.000 studenten bij, tegenover slechts 3.800 erkende koten

‘De nood aan extra koten is zo hoog dat de rode loper is uitgerold voor projectontwikkelaars die ze willen bouwen’, zegt professor Pascal De Decker, die als socioloog en ruimtelijk planner verbonden is aan de KU Leuven en in Gent woont. Hij is streng voor zijn stad, die hij een ‘gebrek aan visie’ toedicht. ‘Het bestuur gedraagt zich te passief in dit verhaal. Het zijn de projectontwikkelaars die met voorstellen komen, die vervolgens al te makkelijk goedgekeurd worden. Het gevolg is een kakofonie, met grote complexen in dicht-bevolkte buurten, die ook niet met de bewoners doorgesproken worden. Zo werkt de stad het verzet in de hand.’

Het laatste gezin

Volgens een actieplan dat het bestuur eind vorige maand lanceerde, wil het komaf maken met die ‘passieve houding’ die De Decker ervaart. De stad wil de rollen omkeren. Ze zal voortaan zelf meer op zoek gaan naar de meest geschikte gronden voor koten, om die dan aan een ontwikkelaar toe te wijzen ([DS 29 april](https://www.standaard.be/cnt/dmf20220428_97477985)).

(https://www.standaard.be/cnt/dmf20220428_97477985). Aan de Dampoort – ‘een gebied waarvan je moeilijk kunt zeggen dat er al te veel studenten wonen’, aldus Heyse – werd alvast een terrein voor koten gereserveerd. De schepen ontkent dat de hoge nood tot soepelere vergunningscriteria leidt. ‘Ja, we hebben heel veel nieuwe koten nodig, maar de draagkracht van een wijk en de bewoners mag niet overschreden worden.’ Ze zegt dat de stad ‘elke casus apart bekijkt’ en ook vergunningen weigert.

Dat is ook de ervaring van Geert Verbiest, zaakvoerder van projectontwikkelaar O My Kot, die het complex in de Holstraat bouwt. ‘Wij stellen al acht jaar projecten voor aan de stad en kregen al meerdere keren een “nee”.’ Aan het project in de Holstraat, zegt hij, ‘ging een traject van anderhalf jaar vooraf’. ‘Ben je eindelijk klaar met de stad, dan beginnen de burens.’

Hilde Desimpelaere hoopt dat de petitie die zij en haar burens aan de stad hebben bezorgd het project op de agenda van de gemeenteraad zal zetten. In de Wellingstraat staat intussen het laatste gezin met kinderen op verhuizen. Omdat hun woning te koop staat, wil de vrouw niet met haar naam in de krant, om geen kopers af te schrikken. ‘Ik heb hier altijd graag gewoond, en dat doe ik eigenlijk nog altijd’, zegt ze in haar deuropening. ‘Maar dat hier amper nog kinderen wonen waar onze zesjarige zoon mee kan spelen, is heel spijtig. Vroeger hadden we een goede mix. Nu wonen hier bijna alleen nog studenten. En telkens als zij een feestje houden, is de hoek van onze gevel de ideale plasplaats.’

Verschenen op dinsdag 17 mei 2022

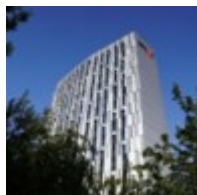
LEES MEER



29/04/2022 | ONDERWIJS

Scholen halen heiligen van de gevel

(https://www.standaard.be/cnt/dmf20220428_97479268)



29/04/2022 | KOTENSCHAARSTE

Gent koppelt locaties aan kotenbouwers

(https://www.standaard.be/cnt/dmf20220428_97477985)



VANDAAG | NEUTRALITEIT NEUTRALITEIT

De laatste loodjes van de Koude Oorlog: zelfs Zwitserland worstelt nu met zijn neutraliteit

(https://www.standaard.be/cnt/dmf20220516_97105768)



VANDAAG | WAARDE REDACTIE

Leerlingen hebben de barmhartige Samaritaan wel nodig

(https://www.standaard.be/cnt/dmf20220516_97102374)



GISTEREN | REPORTAGE OORLOG IN OEKRAÏNE

Met het hele dorp een maand lang opgesloten in een kelder

(https://www.standaard.be/cnt/dmf20220515_97869604)
