



# Onderzoek Hospitawonen in Gent

Onderzoek naar ervaringen en motivatie  
bij vergunninghouders.

Overlegtafels centrumsteden 23 oktober 2023

# Inhoudstafel

- > Inleiding
- > Resultaten enquête
- > Resultaten diepte-interviews
- > Analyse  
omgevingsvergunningen
- > Conclusies en  
aanbevelingen



# Inleiding

- > Beleidsnota Wonen Stad Gent 2020-2025
- > Actieplan Studentenhuisvesting 20 april 2022

<b>Communicatie van het afwegingskader dat gehanteerd wordt bij het beoordelen van nieuwe omgevingsaanvragen voor (grootschalige) studentenhuisvesting</b>	DSRP – team B&B en team TIA		Na realisatie	2
<b>Verplicht conformiteitsattest</b>	Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu	Dienst Wonen – team KW Dienst Belastingen	Verbonden aan vooronderzoek uitbatingsvergunning	2
<b>Voorwaarden voor ontheffing aan de 'belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister' voor panden met studentenhuisvesting aanscherpen</b>	Dienst Belastingen	Dienst Wonen – team KW	In relatie tot andere kaders	2
<b>Mogelijkheid onderzoeken om twee kamers in hospita-woning aan te bieden</b>	Dienst Wonen – team KW	Dienst Belastingen Dienst Wonen – team BDW	Vooronderzoek 2022	2
<b>Opties evalueren om kleine- en midschalige studentenhuisvesting toe te laten</b>	Dienst Wonen – team KW	DPV – studentenpreventiecoach Dienst Belastingen	Vooronderzoek 2023	2

# Resultaten enquête (1)

## > Respondenten

- Verstuurd naar alle 112 vergunde hospita-eigenaars
- 51 respondenten

## > Methodiek

- Gesloten vragen
  - × Grafieken via Excel
- Open vragen
  - × Gelijkaardige antwoorden groeperen en kleurencode geven
  - × Percentage: optellen hoeveel respondenten een bepaald antwoord gaven



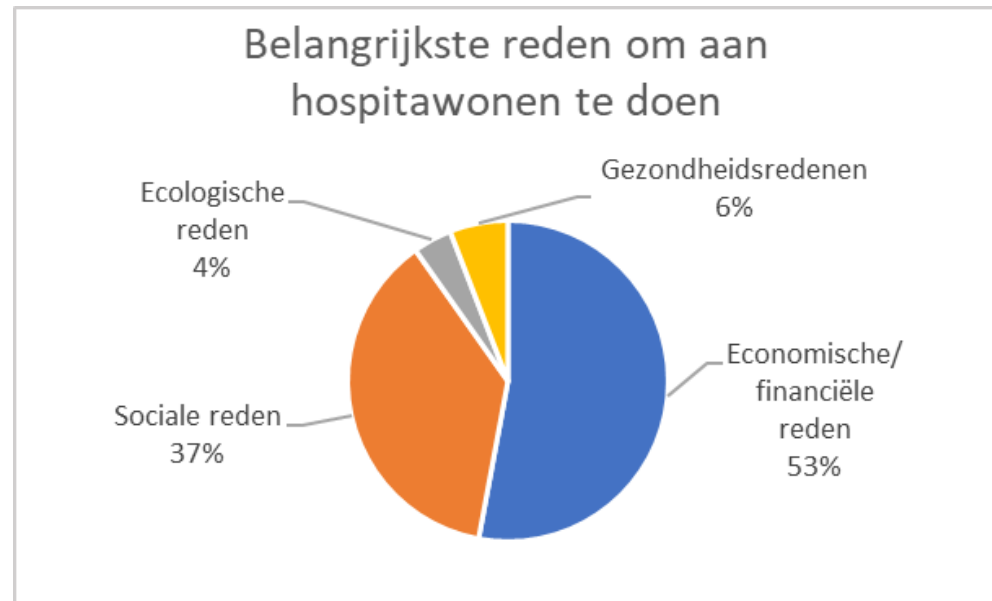
# Resultaten enquête (2)

## > Hospita-eigenaars:

- 51% is alleenstaand
- 41% is tussen de 46 en 65 jaar
- 73% heeft op dit ogenblik een hospitabewoner
- 72% woont in rijwoning

## > Belangrijkste redenen om aan hospitawonen te doen:

- 53% omwille van financiële redenen
- 37% omwille van sociale redenen
- 6% omwille van gezondheidsredenen
- 4% omwille van ecologische redenen



# Resultaten enquête (3)

## > Hospitabewoners:

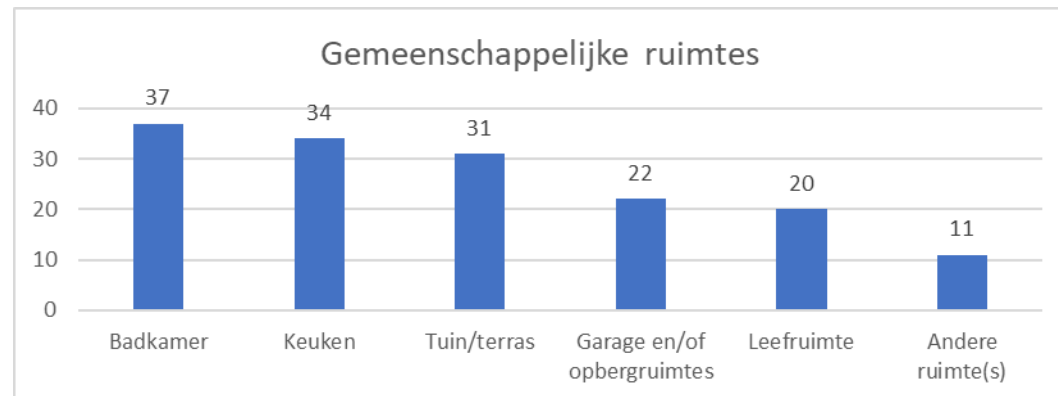
- 78% is alleenstaand
- 35% is werkend en 31% is student

## > Gemeenschappelijke ruimtes

- Meest gedeeld: badkamer, keuken en tuin/terras

## > Soort huurovereenkomst

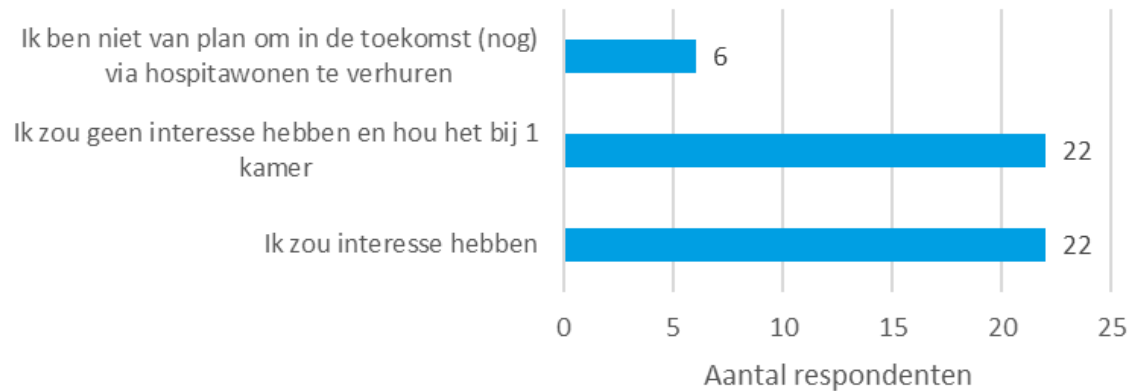
- 56% gebruikt het huurcontract woninghuurdecreet
- 27% gebruikt een andere regeling
- 17% gebruikt een studentenhuurovereenkomst



## Resultaten enquête (4)

- > Helft van de respondenten: interesse om uit te breiden
- > Andere helft van de respondenten: geen interesse om uit te breiden

Interesse in de uitbreiding naar 2 hospita kamers



# Resultaten diepte-interviews (1)

## > Deelnemers

- 16 hospita-eigenaars uitgenodigd, 14 geïnterviewd

## > Methodiek

- Leidraad met vragen alsook een korte introductie en afsluiting
- Respondenten contacteren
- Interviews tussen 17 april 2023 en 4 mei 2023
- Anonieme en vertrouwelijke verwerking van de gegevens
- Uitschrijven van de interviews
  - × Per dossier kijken naar verschillen en overeenkomsten







## Resultaten diepte-interviews (2)

- > Over hospitawonen vernomen:
  - Online zoektocht
  - Stadsmagazine
  - Via-via
- > Technische aanpassingen en controle woonkwaliteitsnormen?
- > Hospitabewoner leren kennen
  - Via-via
  - Facebookgroep
- > Doelgroep hospitabewoners
  - Geen voorkeur
  - Wel voorkeur
    - × Studenten
    - × (Jong) werkenden
    - × (Internationale) doctoraatsstudenten of onderzoekers
- > Gebruik gedeelde ruimtes
  - Afspraken opgemaakt
  - Geen afspraken opgemaakt
- > Conflicten?

# Resultaten diepte-interviews (3)

## > Ervaringen aanvraagprocedure

- Ingewikkeld
  - × Moeilijke termen
  - × Digitaal moeilijk
  - × Geen plannen ter beschikking
- Vlot verlopen
  - × Voorbeelddossier ter beschikking
  - × Bij Stad Gent langsgegaan
  - × Recente grondplannen ter beschikking



# Resultaten diepte-interviews (4)

- > Huurprijs
  - Varieert sterk
- > 7 hospita-eigenaars interesse om uit te breiden:
  - Extra inkomsten
  - Lege kamers opvullen
  - Tekort aan studentenhuisvesting opvangen
  - ...
- > 7 hospita-eigenaars geen interesse om uit te breiden:
  - Gebrek aan ruimte
  - Drukke
  - Privacy

# Resultaten diepte-interviews (5)

Suggesties hospita-eigenaars:

- Hospitawonen promoten en bekender maken
- Uitnodiging sturen om omgevingsvergunning te verlengen
- Aanvraagprocedure en verlenging omgevingsvergunning sterk vereenvoudigen
- ...

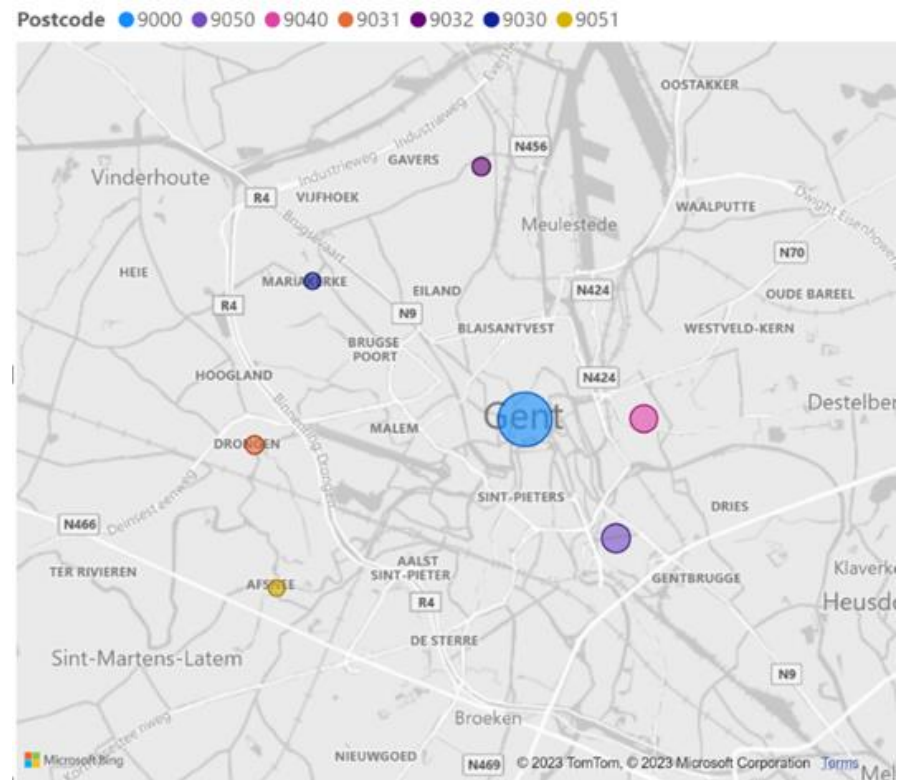


# Analyse omgevingsvergunning (1)

- > Methodiek
  - Analyse van alle omgevingsvergunningen
    - × Algemene analyse
  - Analyse omgevingsvergunningen geïnterviewde hospita-eigenaars
    - × Uitgebreide analyse
  - Informatie via [omgevings.net](https://www.omgevings.net) en analyse via Excel

# Analyse omgevingsvergunningen (2)

- > Locatie hospita-woningen
  - Hoe groter de bol, hoe meer vergunde hospita-eigenaars op die locatie



# Analyse omgevingsvergunningen (3)

- > Manier waarop plannen werden getekend
  - Officieel, zelf of combinatie
    - × 63,39% op een officiële manier
- > Tijd tussen aanvraag en goedkeuring
  - Gemiddeld: 70 dagen
  - Kortste tijd: 38 dagen & langste tijd: 105 dagen
- > Start omgevingsvergunningen
  - Voorbij 5 jaar meeste omgevingsvergunningen (33%) uitgereikt in 2022
- > Einde omgevingsvergunningen
  - In 2023 en 2024: 28 omgevingsvergunningen die verlopen

# Analyse omgevingsvergunning (4)

- > Eerdere omgevingsvergunningen
  - 2015,2016 en 2017
- > Oppervlakte hospita kamer
  - 40% oppervlakte tussen 12-15m<sup>2</sup>
- > Aantal slaapkamers
  - 69% van de hospita-eigenaars kunnen uitbreiden, geen rekening gehouden met gezinssituatie

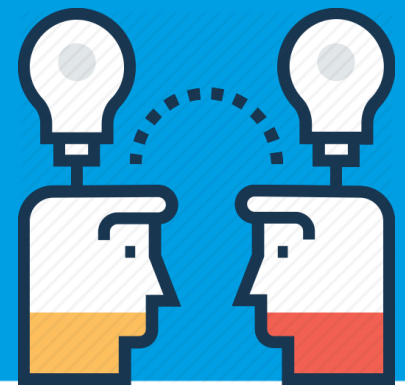
	AANTAL SLAAPKAMERS	
Rijlabels	Telling van Dossier ID	
2		34
3		41
4		29
5		3
6		2
7		1
9		1
<b>Eindtotaal</b>		<b>111</b>



# Analyse omgevingsvergunning (5)

> Iedereen laten uitbreiden?

HOEVEEL SLAAPKAMERS, BADKAMERS EN TOILETTEN			
Rijlabels	Som van Slaapkamers	Som van Toiletten	Som van Badkamers
A	4	2	1
B	3	2	1
C	4	2	1
D	3	3	2
E	4	3	1
F	2		1
G	3	2	2
H	3		1
I	4	4	3
J	4	3	1
K	3	1	1
L	2	1	1
M	3	1	2
N	3	2	1
O	4		1
P	2		2
<b>Eindtotaal</b>	<b>51</b>	<b>26</b>	<b>22</b>



# Conclusies en aanbevelingen

- > Verder onderzoek (vb. minimum aantal toiletten en badkamers in de hospitawoning?) is noodzakelijk;
- > Hospitawonen bekender maken en promoten;
- > Aanvraagprocedure en verlenging van de vergunning sterk vereenvoudigen.

