

BXL studentenstad

Studentenhuisvesting als motor voor Brusselse stadsvernieuwing

ANNELIES AUGUSTYNS [TEAM VLAAMS BOUWMEESTER]

Met meer dan 85.000 studenten is Brussel de grootste studentenstad van het land. Deze aanwezigheid is echter niet als dusdanig te voelen. Het hoger onderwijs is verspreid over meer dan 50 instellingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Naast de campussen heeft de stad geen uitgesproken studentenbuurten. Onderzoek bij universiteitsstudenten¹ wees uit dat slechts 60 procent van hen effectief in Brussel woont, en dat het grootste deel van die groep zich op de klassieke huurmarkt begeeft om – al dan niet samen met anderen – een gezinswoning of appartement te betrekken. Een

wat twijfels over de toekomst van deze studentenblokken. Zullen deze studentenwoningen wel betaalbaar zijn? Wie bekommert zich om het beheer ervan? Zijn de geplande projecten goed gelegen voor studenten? Onderzoek¹ wees uit dat de student van nu op zoek is naar een woning met meer gemeenschappelijke leefruimte: een gedeelde keuken, ontspanningsruimten... Is het opdelen van gebouwen in kleine units dan wel een goede zaak?

Het voorzien van nieuwe studentenhuisvesting moet verder gaan dan het invullen van een behoefte. Het is een opportuniteit om 'stad te maken', wijken te activeren, publieke ruimte te creëren, collectief wonen en programmatorische vermenging te promoten. Op 10 februari 2015 werd op initiatief van URA en Rebelgroup in het Atelier Bouwmeester een debat georganiseerd. Verschillende actoren waren vertegenwoordigd: de Vlaamse en Brusselse overheden, ontwikkelaars, de Vlaamse en Brusselse Bouwmeesters en de studenten zelf. Er werd nagedacht over de uitdagingen en ambities voor toekomstige studentenhuisvesting in Brussel. Een kort verslag.

Studentenhuisvesting als motor voor wijkontwikkeling

Studentenhuisvesting lijkt op het eerste gezicht geen 'natuurlijk' bestanddeel van de stad te vormen. Het is veeleer een specifieke vorm van tijdelijk, kleinschalig en gemeenschappelijk wonen. Vele studenten geven de voorkeur aan gedeelde woningen ingebed in een stedelijke context boven aparte woonclaves op de Brusselse campussen. Hierdoor komt de huurmarkt voor gezinswoningen onder druk te staan. Anderzijds zien we hoe in veel wijkontwikkelingsprojecten in Brussel wordt ingezet op een aanbod van woningen met voorzieningen, zoals kinderopvang op het gelijkvloers. In bepaalde wijken kunnen studentenwoningen een beter alternatief zijn dan traditionele woningen. Studenten kunnen immers als hefboom fungeren voor wijkcontracten of andere stadsvernieuwingprojecten: door een aantal commerciële, culturele, sportieve functies te integreren kan een rijker stadsleven ontstaan.

Om de nood aan betaalbare, kwaliteitsvolle studentenhuisvesting in Brussel in een breder perspectief te plaatsen, schreven het Team Vlaams Bouwmeester en Br(ik – de servicedesk voor studenten in Brussel – een studieopdracht uit, die werd toegewezen aan URA architecten en Rebelgroup. Hen werd gevraagd de mogelijke winsten (maatschappelijk, ruimtelijk, economisch...) te onderzoeken die gegenereerd kunnen worden met de realisatie van innovatieve studentenhuisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



Foto: Tim Vandeveld

significant deel van de studenten geeft aan niet op kamers te wonen vanwege de kostprijs. Bij vele Vlaamse studenten leeft ook nog steeds een soort pleinvrees om in Brussel te komen wonen. Buitenlandse studenten vestigen zich dan weer gemakkelijker in de grootstad.

Vandaag wordt de nood aan studentenkamers in Brussel geschat op 9.000. Tegen 2020 zullen er nog eens 10.000 extra studenten bij komen. Momenteel bouwen private ontwikkelaars her en der in Brussel een kleine duizend studentenflats. Er leven echter heel

¹ ADT/ATO, *Blik op het Studentenleven in Brussel: Stedelijke Praktijken en Omgang met de Stad, Tussentijds Verslag, juli 2014*

'VOOR GEVOELIGE GEBIEDEN IN BRUSSEL KAN STUDENTENHUISVESTING ECHT VEEL DOEN, OP VOORWAARDE DAT DE POLITIEK OP DE VERSCHILLENDE NIVEAUS MEE IN HET VERHAAL STAPT.'

(DAG BOUTSEN)



Studenten als pioniers voor grootschalige strategische ontwikkelingen ©URA Yves Malysse Kiki Verbeeck



Studentenhuisvesting als ideale reconversie van leegstaande kantoorgebouwen ©URA Yves Malysse Kiki Verbeeck

Collectiviteit optimaliseren

Onder invloed van de crisis grijpen studenten terug naar woningen die klein, basic en zeer betaalbaar zijn, maar wél mogelijkheden bieden voor een rijk sociaal leven. Het hyperindividualisme lijkt over zijn hoogtepunt heen. De studentenpopulatie wordt ook steeds internationaler, en precies die buitenlandse studenten hebben meer nood aan gemeenschapsgevoel: zij gaan in het weekend niet terug naar huis. Vele studenten zijn dus bereid wat individueel comfort in te ruilen voor kwaliteitsvolle gemeenschappelijke ruimten. De huidige regelgeving², die een minimum van 12 vierkante meter oplegt voor een kamer, zou daarom beter de gemiddelde oppervlakte per student in de totaliteit van het gebouw in overweging nemen, zodat ontwikkelaars meer speelruimte krijgen om een kamer wat kleiner of groter te maken en dit te compenseren met gemeenschappelijke ruimten. Je biedt de student immers een bepaald comfort aan om te slapen, te studeren én te verblijven. Ook bedrijven gaan vandaag niet meer uit van een bepaald aantal vierkante meters, maar van de vraag hoe werknemers op een comfortabele manier hun werk kunnen doen.

Studentenhuisvesting als interessant programma voor reconversie van kantoorgebouwen

Niet alleen in de grote kantoorwijken maar ook in sommige woonwijken telt Brussel heel wat lege kantoorgebouwen. Het ontwerpend onderzoek van URA en Rebelgroup toont aan dat de reconversie van verouderde kantoorgebouwen naar studentenhuisvesting een opportuniteit en een low cost investering kan zijn. Zo bleek uit een oefening op een leegstaand kantoorgebouw in de Paleizenstraat dat de bestaande structuur zich perfect leent tot de inrichting van relatief kleine studentenkamers mét voldoende gemeenschappelijke ruimten per verdieping. Een alliantie met de nabijgelegen campus LUCA faculteit architectuur zou boven-

dien kunnen leiden tot een uitbreiding van de school, die op het gelijkvloers een ontmoetingsplek (bar, bib, exporuimte...) zou kunnen voorzien. Op de bovenste, terugspringende verdieping zou dan weer een gemeenschappelijk atelier door de studenten gedeeld kunnen worden. De school garandeert de bezetting van de studentenwoningen en krijgt in ruil uitbreidingsmogelijkheden en een grotere interactie met de stad.

Studenten als pioniers voor grootschalige strategische ontwikkelingen

De Brusselse regering identificeerde een aantal ontwikkelingszones van strategisch belang voor het Gewest (Kanaalgebied, Thurn en Taxis, Delta, Josaphat, Reyers...). Op deze vaak leegstaande terreinen moeten grootschalige en ambitieuze vastgoedprogramma's gerealiseerd worden. Deze zones zijn in het stadsweefsel gevat en goed bereikbaar met openbaar vervoer. De ontwikkeling van studentenhuisvesting zou een van de moeilijke eerste stappen kunnen zijn naar de ontwikkeling van dergelijke sites: door de studenten hier woningen aan te bieden tegen aantrekkelijke prijzen wordt de site mee tot leven gebracht, terwijl de ontwikkelaar op langere termijn het perspectief behoudt om in het hergewaardeerde gebied andere woonvormen of activiteiten te exploiteren en er een waardeverhoging te realiseren. Door een gebouw slim en flexibel te concipiëren tonen URA en Rebelgroup aan dat je kan inspelen op wijzigende gezinsstructuren en de diversifiëring van de stadpopulatie. Daartoe zijn wel soepeler vergunningsvoorwaarden op lange termijn noodzakelijk. Ook is de nodige aandacht vereist voor gemeenschapsvoorzieningen (een fitness, een supermarkt, een bar...), zodat de student zich thuis voelt in zijn buurt, er een sociale rol kan spelen en niet geïsoleerd geraakt. Denk bijvoorbeeld aan de ontwikkelingen van Abattoir in Anderlecht, met de plaatselijke kleine industrie en de Erasmushogeschool die zich daar bevinden: het loont de moeite na te gaan welke sociale meerwaarde studenten in dit stadsweefsel kunnen betekenen.

Beheer(s)baarheid

Promotoren spelen momenteel gretig in op de kamerschaarste en de lage rente. Ze zetten een gebouw neer en verkopen vervolgens de kamers of studio's. Beleggen in studentenkamers is erg in trek, niet alleen bij ouders van studerende kinderen. En als de kamers niet verhuurd geraken, is er wel een ander publiek te vinden, zoals expats, stagiaires, kleine gezinnen, alleenstaanden... Wie bekommert zich echter om het beheer van deze kamers, als er niet één eigenaar aansprakelijk is? Om de kwaliteit van studentenkamers te garanderen, zijn regelmatige onderhoudswerken en renovaties noodzakelijk. Zonder een gecoördineerd beheer van dergelijke projecten, dreigen we nu al te bouwen aan de stadskankers van de toekomst. Zeker in buurten waar nog niet voldoende sociale controle aanwezig is, speelt het beheer een enorm belangrijke rol: het gaat niet alleen om ruimtegebruik, maar ook om garanties naar de gemeente en de buurt op lange termijn. Voor dit beheer heb je solide bedrijven nodig, erkende 'studentenhuisvesters' die niet alleen instaan voor een goed beheer van de infrastructuur maar ook voor de begeleiding van studenten, die fungeren als aanspreekpunt voor de buurt en er op lange termijn over waken dat de studentenhuisvesting niet voor andere doeleinden gebruikt wordt.

Gezocht: gecoördineerd beleid

Hoe kunnen we Brussel als grootste Belgische studentenstad valoriseren? Brussel heeft bijzonder sterke troeven als uniek internationaal centrum. Daartoe horen zeker de concentratie van universiteiten, hogescholen en andere kennisinstellingen. Uit het debat kunnen we concluderen dat studentenhuisvesting gebaat is bij nieuwe woonvormen gelinkt aan stadsontwikkeling en dat er dringend nood is aan een ambitieus totaalplan en een coördinerende bevoegdheid om Brussel ook ruimtelijk te profileren als kennisstad.

HET DEBAT

Yves Malysse: *zaakvoerder architecten URA*
Jan Verheyen: *expert bij Rebelgroup*
Jeroen Kessels: *medewerker architecten URA*
Dag Boutsen: *decaan faculteit architectuur KU Leuven campus Brussel en Gent*
Ann Steenwinckel: *adviseur Coördinatie Brussel*
Kassandra Bulckaert: *Team Coördinatie Brussel*
Koen Van Ryckeghem: *directeur Br(ik)*
Stijn Baumers: *verantwoordelijke huisvesting Br(ik)*
Annelies Augustyns: *projectleider Team Vlaams Bouwmeester*
Stefan Devoldere: *wnd. Vlaams Bouwmeester*
Tony Van Nuffelen: *medewerker bMa*
Sigurd Vangermeersch: *adjunct-kabinetschef Brussel – Vlaams minister van cultuur, media, jeugd en Brussel Sven Gatz*
Tine Bigaré: *kabinetsmedewerking verantwoordelijke communicatie en studentenzaken - Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Externe Betrekkingen en Ontwikkelingssamenwerking Guy Vanhengel*
Jo Huygh: *projectmanager Abattoir NV*
Elisa Donders: *projecthoudster ADT/ATO Brussels Hoofdstedelijk Gewest*
Thierry Dewever: *directeur Beleggen Quares*
Freddy Horens: *bestuurder Quares*
Michel De Bièvre: *CEO Tour & Taxis*
Koenraad Belsack: *zaakvoerder Upgrade Estate*
Jonas Van Poucke: *medewerker Upgrade Estate*
Emma Op de Beke: *studentenvertegenwoordiger VUB*
Nicolaas Vanermen: *studentenvertegenwoordiger EHB*

Foto's: Tim Van de Velde



'DE BELANGRIJKSTE CRITERIA VOOR DE VERWACHTINGEN DIE AAN DE HUISVESTING GESTELD WORDEN, ZIJN DE HUURPRIJS, NABIJHEID VAN OPENBAAR VERVOER EN COLLECTIEVE RUIMTEN.'

(ELISA DONDERS)

² De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest