

**gent:**

woonstad



# EEN GOED KOT VERHUUR JE VLOT!

**GIDS voor Gentse kotbazen 2011**



# INHOUD

## VOORWOORD

<b>1. Hoger onderwijs in beweging</b> .....	05
1.1 Nieuwe trends .....	05
De Bachelor-Master structuur .....	
De BAMA-structuur .....	
1.2 Flexibilisering van het hoger onderwijs .....	05
1.3 Internationalisering .....	06
1.4 Verhuren aan uitwisselingsstudenten .....	06
<b>2. Kwaliteits- en veiligheidsnormen</b> .....	07
2.1 De Vlaamse Wooncode .....	07
2.2 Het Kamerdecreet .....	09
2.3 Het politiereglement op kamerwoningen .....	11
2.4 Conformiteitsattest .....	12
<b>3. De Stedenbouwkundige bepalingen inzake studentenhuysvesting</b> .....	13
3.1 De stedenbouwkundige vergunningsplicht .....	13
3.2 Mogelijkheden en beperkingen binnen het algemeen bouwreglement .....	14
3.3 Stedenbouwkundige voorschriften uit het algemeen bouwreglement .....	19
3.4 Formaliteiten voor het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning .....	20
3.5 Stedenbouwmisdrijven .....	21
<b>4. De huurwetgeving en het contract</b> .....	22
4.1 Verschillende situaties - verschillende regelgeving .....	22
4.2 De modelhuurovereenkomst .....	24
4.3 Huishoudelijk reglement .....	29
<b>5. Fiscaliteit</b> .....	30
5.1 Gemeentelijke heffing .....	30
5.2 Onroerende voorheffing .....	30
<b>6. Registratie van huurovereenkomsten</b> .....	31
6.1 Het nut .....	31
6.2 De inhoud .....	31
6.3 De verschillende mogelijkheden .....	33
6.4 De wettelijke termijn .....	33
6.5 De kostprijs en sanctionering .....	33
<b>7. Huurconflicten</b> .....	34
<b>8. Aandacht voor rationeel energiegebruik en meer milieubewust gedrag</b> .....	36
8.1 Afval .....	36
8.1.1 Afvalinzameling .....	37
8.1.1.1 Studentenwoningen met 10 of minder wooneenheden .....	37
8.1.1.2 Studentenwoningen met méér dan 10 wooneenheden .....	40
8.1.2 Gebruik maken van het recyclagepark .....	40
8.1.3 Niet mals voor sluikestoters! .....	41
8.1.4 Communicatiemateriaal .....	41
8.1.5 Advies .....	42
8.2 Rationeel omgaan met energie en water .....	42
8.2.1 Tien eenvoudige tips om energie te besparen .....	42
8.2.2 Zeven eenvoudige tips om water te besparen .....	43
8.2.3 Grotere ingrepen .....	43
<b>9. Praktische tips voor koteigenaars</b> .....	45
<b>10. Studentikoze overlast</b> .....	46
10.1 De geïntegreerde aanpak .....	46
10.2 Geluidshinder .....	47
10.3 Veiligheid boven alles .....	48
<b>11. Inbraakbeveiliging</b> .....	49
<b>12. Contactinformatie</b> .....	50
<b>13. Nuttige adressen</b> .....	52

# VOORWOORD

Beste,

Gent is met zijn 67.000 studenten in het hoger onderwijs de grootste studentenstad in Vlaanderen. De unieke combinatie van een hoogstaand onderwijsaanbod met een gevarieerd vrijetijdsleven zorgt er voor dat Gent een grote aantrekkingskracht uitoefent op studenten.

Voor 30.000 studenten is Gent meer dan de stad waar toevallig hun hogeschool of universiteit gelegen is. Het is ook de stad waar ze voor het eerst een eigen stek vinden. Na de zoektocht naar een gepaste studie en school, komt dus meestal de zoektocht naar een kot. Aangezien slechts een klein aantal van deze studenten terecht kan in huisvesting van de onderwijsinstelling zelf, is het kameraanbod van privé-verhuurders onmisbaar om aan de vraag te voldoen.

Met deze brochure 'Informatie voor Gentse kotbazen', willen we u wegwijs maken in alle reglementering inzake studentenhuishuizing. Zo is het voor u gemakkelijker om één en ander correct te volgen en uit te voeren wanneer alles is samengebracht tot een overzichtelijk geheel.

Graag laten we u ook kennismaken met kot@gent. Kot@gent is een samenwerkingsproject van de Stad Gent, de Universiteit Gent, de vzw Sovoreg en de vzw Sokaho (optredend als koepelvereniging van de vzw's Sociale Voorzieningen van de Arteveldehogeschool, KaHo Sint-Lieven en de campus Sint-Lucas van de Hogeschool voor Wetenschap & Kunst).

In samenwerking met deze drie partners wil de Stad Gent de zoektocht naar een geschikte, veilige en aangepaste kamer vergemakkelijken en verduidelijken.

Op langere termijn streven wij ernaar dat alle studentenhuishuizing wordt aangeboden via 'kotatgent'.

Ten slotte wensen wij u met deze brochure eveneens te wijzen op mogelijke problemen, die een dergelijke massa studenten met zich meebrengt. Ook als 'kotbaas' hebt u een aantal verantwoordelijkheden. We willen u graag enkele richtlijnen meegeven zodat onze stad leefbaar blijft voor alle bewoners.

Met wederzijds respect is het immers prettig samenleven in onze prachtige stad.

**Tom Balthazar**

Schepen van Milieu,  
Stadsontwikkeling en Wonen

**Rudy Coddens**

Schepen van Onderwijs  
en Opvoeding

## 1. HOGER ONDERWIJS IN BEWEGING

### 1.1 Nieuwe trends

#### De Bachelor-Master structuur

#### De BAMA-structuur

De Europese landen sloten de Bologna-akkoorden (Vlaanderen: academiejaar 2004-2005) om zo tot een meer eenvormige structuur van het hoger onderwijs te komen. Pijler is de ba(chelor)-ma(ster)-structuur.

Hierdoor kent het hoger onderwijs in Vlaanderen nog twee soorten onderwijs:

- het hoger professioneel onderwijs
- het academisch onderwijs

Het hoger professioneel onderwijs bevat alleen bacheloropleidingen en wordt enkel georganiseerd aan de hogescholen.

Het academisch onderwijs bevat bachelor- en masteropleidingen. Het academisch onderwijs wordt georganiseerd aan universiteiten en aan de hogescholen binnen het kader van een associatie. Een associatie is een samenwerkingsverband tussen universiteiten en hogescholen. Ze maken een betere wisselwerking mogelijk tussen onderwijs en wetenschappelijk onderzoek in de opleidingen aan de hogescholen.

Er zijn vijf associaties in Vlaanderen:

- Associatie K.U.Leuven
- Associatie Universiteit-Hogescholen Limburg
- Associatie Universiteit Gent
- Associatie Universiteit & Hogescholen Antwerpen
- Universitaire Associatie Brussel

### 1.2 Flexibilisering van het hoger onderwijs

Tot voor kort verliep een studieloopbaan meestal op één manier: de student schreef zich in voor een bepaald studiejaar, volgde alle opleidingsonderdelen van dat studiejaar en legde daarna binnen het academiejaar examens af over het geheel.

Dankzij het "flexibiliseringsdecreet" kan een student vanaf nu op meer manieren en op een veel soepeler wijze zijn studieloopbaan opbouwen.

**Semesters** zijn de nieuwe tijdseenheid van een opleiding. Hoewel academiejaren blijven bestaan, rekenen we vanaf nu in semesters. Elk academiejaar telt twee semesters die je als twee aparte onderdelen kan beschouwen. Zoals een academiejaar in principe 60 studiepunten telt, zo telt een semester er 30. Dat biedt heel wat kansen voor wie deeltijds wenst te studeren, bijvoorbeeld in combinatie met werken.

De klassieke deliberaties, over globale studieresultaten van één academiejaar zullen op termijn vervallen. Daardoor wordt ook deeltijds studeren veel gemakkelijker.

Het leidt geen twijfel dat door het flexibiliseren van het hoger onderwijs, ook de vraag naar afwijkende, kortlopende huurcontracten zal toenemen.

### 1.3 Internationalisering

Momenteel verblijven er in Gent zo'n 3000 internationale studenten en de trend naar internationalisering zal de komende jaren alleen maar toenemen.

Het aanbod studentenhuysvesting binnen de onderwijsinstellingen is beperkt.

Het merendeel van deze buitenlandse studenten zijn dus aangewezen op de privé-markt voor het huren van een kamer.

Buitenlandse studenten blijven in het weekend ook in Gent en hebben hun kamer dus 7 dagen op 7 nodig. Hun kot is dan ook hun thuis.

### 1.4 Verhuren aan uitwisselingsstudenten

Het blijft een groot probleem om buitenlandse studenten te huisvesten. Veel van deze studenten volgen een opleidingsonderdeel dat maar een semester of enkele maanden bestrijkt en dat maakt het voor hen niet gemakkelijk om een kamer te vinden voor die korte periode.

Sommige onderwijsinstellingen hebben een systeem van 'kamerruil' opgezet. Aan Gentse studenten, die zelf voor een korte periode naar het buitenland trekken, wordt gevraagd om hun kamer onder te verhuren tijdens hun studies in het buitenland. Het systeem van kamerruil kan slechts functioneren als kotbazen hun huurders soepel de toestemming geven om onder te verhuren.

De huisvestingsdiensten van de onderwijsinstellingen zijn altijd bereid te bemiddelen bij verhuur aan buitenlandse studenten.

## 2. KWALITEITS- EN VEILIGHEIDSNORMEN

Alle woningen in Vlaanderen moeten voldoen aan minimale normen inzake kwaliteit en veiligheid. Zoniet kunnen ze geïnteriseerd worden als **ongeschikt of onbewoonbaar**, met een jaarlijkse heffing voor de eigenaar tot gevolg. Dergelijke woningen kunnen geen conformiteitsattest krijgen.

De minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen zijn vastgelegd in Vlaamse wetgeving: Het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode (dd. 15/07/1997) en het Kamerdecreet (dd. 04/03/1997).

Het **Decreet houdende de Vlaamse Wooncode** omschrijft de elementaire normen voor veiligheid, gezondheid en kwaliteit van **zelfstandige woningen**.

Een zelfstandige woning beschikt minstens over alle basisfuncties: een eigen toilet, een eigen wasgelegenheid en een eigen kookgelegenheid.

Het Kamerdecreet bepaalt de specifieke kwaliteits- en veiligheidsvereisten inzake kamers en studentenkamers.

Onder de noemer 'kamer' verstaat men een woonentiteit waarin minstens 1 van de 3 basisfuncties ontbreekt. De ontbrekende basisfuncties moeten als gemeenschappelijke functie aanwezig zijn.

Onder student wordt iedereen begrepen die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, waarvan men de lessen volgt en voor wie dat de hoofdbezigheid vormt.

### 2.1 De Vlaamse Wooncode

De Vlaamse Wooncode vormt de basis voor het woonbeleid in Vlaanderen. Het centrale uitgangspunt van de Vlaamse Wooncode is het recht op een behoorlijke huisvesting voor iedere burger. Het uiteindelijke doel is de verwezenlijking van dit recht door het bevorderen van de beschikbaarheid van aangepaste woningen, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid.

Alle woningen (zowel zelfstandige als niet zelfstandige) in Vlaanderen dienen te voldoen aan minimale vereisten op het gebied van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Wanneer een woning niet voldoet aan deze minimale normen, wordt ze geïnteriseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar.

Een aantal gebreken aan woningen geldt als zware gebreken. Een enkel zwaar gebrek is al voldoende om een conformiteitsattest te weigeren en de woning of kamer ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren.

Voorbeelden van **zware gebreken** zijn ernstig risico op elektrocutie, brand, ontploffing en CO-vergiftiging.

Andere, lichte gebreken spelen mee in de eindbeoordeling, maar zijn op zich niet voldoende om een woning ongeschikt te verklaren of het conformiteitsattest te weigeren. Dat kan pas wanneer ze samen met andere gebreken voorkomen.

Voorbeelden van **lichte gebreken** zijn beperkte vochtschade, verweerde ramen en deuren, onvoldoende verluchting en beschadigingen aan het pleisterwerk.

**Toiletten** moeten voorzien zijn van een waterspoeling, een reukafsnijder en een aansluiting op het rioleringsnet.

**Wastafels** en gootstenen moeten voorzien zijn van stromend water (warm en koud zoals bepaald in het technisch verslag), mogen geen geurhinder geven en moeten aangesloten zijn op het rioleringsnet.

De criteria voor **verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden** van de woonruimtes worden bepaald in functie van de oppervlakte, de ligging en de bestemming van het lokaal. Daarbij gaat bijzondere aandacht naar de aanwezigheid van kook-, verwarmings- en waterverwarmingsinstallaties die verbrandingsgassen produceren.

**De kookgelegenheid** moet voorzien zijn van een gootsteen met warm en koud water en een aansluitingsmogelijkheid voor een fornuis op gas of elektriciteit. Bij elektrische fornuizen worden enkel vaste kookplaten in rekening gebracht als kookgelegenheid.

**De bezettingnorm**, of het aantal toegelaten bewoners in een zelfstandige woning, wordt berekend op basis van de vloeroppervlakte van de woonlokalen en het aantal woonlokalen (de woonkamer, de keuken en de slaapkamers). Badkamers, circulatieruimtes, kelders en zolders worden dus niet in rekening gebracht om de bezetting te bepalen.

Van woonlokalen met een hellend plafond wordt de vloeroppervlakte in aanmerking genomen tot waar het schuine plafond een hoogte heeft van minstens 1,80m, op voorwaarde dat er in de ruimte ten minste één punt is waar de hoogte wel 2,20m bedraagt.

## 2.2 Het Kamerdecreet

Voor verhuurders van studentenkamers is het kamerdecreet de belangrijkste regelgeving.

De **ligging en de inrichting van de kamer** moeten voldoende privacy waarborgen voor de bewoner, rechtstreeks toegankelijk en slotvast afsluitbaar zijn.

Iedere kamer moet **rechtstreeks verlicht en verlucht** kunnen worden via een vertikaal raam of een dakraam dat open kan. De onderkant van minstens een te openen raam mag zich niet hoger bevinden dan 1,20m boven de vloer. De totaaloppervlakte van de ramen moet minimum 1m<sup>2</sup> bedragen.

De kamer moet **ten minste 12 m<sup>2</sup>** groot zijn, met **uitzondering** van studentenkamers die op 1 september 1998 al in gebruik waren en als zodanig aan de Stad werden gemeld. Hier volstaat een oppervlakte van 8 m<sup>2</sup>.

Niet-zelfstandige wooneenheden (kamers) die worden verhuurd voor bewoning moeten een **minimale hoogte** hebben van 2,20m. Het plafond mag bovendien niet lager gelegen zijn dan 1 meter boven het maaiveld. Dient de kamer voor twee bewoners, dan wordt bij de minimum oppervlakte 6 m<sup>2</sup> bijgeteld.

Een **gemeenschappelijke badkamer en/of toilet** moet afsluitbaar zijn. Beschikt de huurder niet over een gemeenschappelijke badkamer, dan dient dit comfort aanwezig te zijn in de kamer zelf. In dat geval moet de kamer **minimum 12 m<sup>2</sup>** zijn wanneer ze aan **studenten** wordt verhuurd en **minimum 15 m<sup>2</sup>** wanneer ze aan **niet-studenten** wordt verhuurd.

Een **wastafel** met aanvoer van **warm en koud water** en met rioolafvoer en reukafsnijder is verplicht op elke kamer.

De kamer moet uitgerust zijn met **voldoende, veilige elektrische aansluitpunten** voor het verlichten van de kamer en voor het gebruik van elektrische toestellen.

De kamer **moet behoorlijk verwarmd kunnen worden** met een veilig verwarmingstoestel. Enkel centrale verwarming, elektrische toestellen op een afzonderlijk circuit en luchtdichte verbrandingstoestellen met schoorsteen of gevelafvoer zijn toegelaten.



De **gemeenschappelijke keuken** moet een oppervlakte hebben van minstens 1,5 m<sup>2</sup> per bewoner van een studentenkamer en ten minste 6 m<sup>2</sup> bedragen. De gemeenschappelijke kookgelegenheid moet beschikken over een gootsteen met koud en warm water die is aangesloten op het rioleringsnetwerk, een kooktoestel op gas of elektriciteit en een koelkast.

Per 10 bewoners moet tenminste 1 **gemeenschappelijke douche of bad** aanwezig zijn. Een **gemeenschappelijk toilet**, voorzien van waterspoeling en reukafsnijder, dient voor maximaal 6 bewoners. Een pand met 12 bewoners beschikt bijgevolg over tenminste 2 douches (of baden) en 2 WC's.

Elk studentenhuis met kamers moet ook beschikken over een **ruimte voor het bergen van** evenveel **fietsen** als er studentenkamers zijn.

### 2.3 Het Politiereglement op kamerwoningen

Het politiereglement op de kamerwoningen behandelt de brandveiligheid en is een aanvulling op het Kamerdecreet. Het doet op geen enkele wijze afbreuk aan de bevoegdheden inzake veiligheid en openbare gezondheid die, ingevolge wettelijke bepalingen, aan de burgemeester of een ander orgaan zijn toevertrouwd.

Het reglement is opgesteld in functie van de praktijk en het kent dan ook aan de controlerende brandweerofficier een ruime bevoegdheid toe om de normen te interpreteren naargelang de concrete situatie, de effectieve brandlast en het brandrisico van het gebouw.

Bijzondere aandacht gaat uit naar de brandweerstand van de bouwonderdelen. Met brandweerstand wordt bedoeld: de tijd waarin de structurele bouwelementen hun functie kunnen behouden in geval van brand. Deze brandbestendigheid is vastgelegd door het Belgisch Instituut voor Normalisatie en wordt uitgedrukt in Rf.

De muren, vloeren en zolderingen die een compartiment begrenzen moeten ten minste 1 uur brandweerstand bieden aan het vuur. Met betrekking tot kamers en kamerwoningen waarvoor aangifte werd gedaan vóór de inwerkingtreding van huidig reglement (01/01/2005) volstaat een brandweerstand van 1/2 uur.

Trappen die geen compartimenten scheiden moeten uit moeilijk brandbare materialen bestaan en ten minste 1/2 uur weerstand bieden aan het vuur.

Trappen of delen van trappen die compartimenten begrenzen, hebben minstens de vereiste brandweerstand van die compartimenten.

De wanden en vloeren van het trappenhuis moeten uit moeilijk brandbare materialen bestaan.

De bouwelementen die de stabiliteit van het geheel of van een gedeelte van het gebouw verzekeren, moeten uit moeilijk brandbare materialen vervaardigd zijn en ten minste 1 uur weerstand bieden aan het vuur.

Het politiereglement op de kamerwoningen doet ook een uitspraak over o.a. vluchtwegen, de breedte van de traphal en de gangen, de bereikbaarheid voor de brandweer in noodsituaties, de noodzakelijke aanwezigheid van brandblussers, noodverlichting, een rookluik en rookdetectie.

**Elektrische leidingen en toestellen** dienen geplaatst te zijn volgens de voorschriften van het A.R.E.I. (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De controle dient om de 5 jaar hernomen te worden en telkens ook bij belangrijke wijzigingen of beduidende uitbreiding. **Gasleidingen en -toestellen** moeten geplaatst zijn volgens de in België geldende regels van het goede vakmanschap.

## 2.4 Conformiteitsattest

Het conformiteitsattest is één van de instrumenten van de Vlaamse overheid ter bewaking van de kwaliteit van woningen. Het **conformiteitsattest** kan zowel voor gewone huurwoningen als voor kamerwoningen worden aangevraagd, maar mag niet aanzien worden als een vergunning. Het bevestigt wel dat de woning voldoet aan de decretale normen inzake veiligheid, gezondheid en kwaliteit (zie vorige hoofdstukken).

Het conformiteitsattest wordt aangevraagd door de verhuurder in ruil voor een ontvangstbewijs. De aanvraag wordt gericht aan het college van burgemeester en schepenen. Wanneer het dossier volledig is, neemt het college binnen de 60 dagen na ontvangst een beslissing.

De controles gebeuren door een technisch controleur van de Stad Gent. Is het attest eenmaal uitgereikt, dan kunnen zowel de gemeentelijke als de gewestelijke ambtenaren een controlebezoek doen.

Het conformiteitsattest kent een geldigheidstermijn van 10 jaar. Indien de woning echter niet meer voldoet aan de geldende normen, kan het attest echter op ieder ogenblik ingetrokken worden. Bovendien vervalt het van rechtswege indien de woning ongeschikt, onbewoonbaar en/of overbewoond wordt verklaard of wanneer er structurele werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Niet onbelangrijk om weten is dat de procedure tot uitreiking van een conformiteitsattest sinds 2010 volledig gratis is geworden.



## 3. DE STEDENBOUWKUNDIGE BEPALINGEN INZAKE STUDENTENHUISVESTING

### 3.1. De stedenbouwkundige vergunningsplicht

Wie een meergezinswoning of kamerwoning wil oprichten of in een bestaande woning kamers, studio's en/of appartementen wil inrichten, moet rekening houden met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zie [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) > wetgeving) en met de stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, beter gekend als het algemeen bouwreglement (zie [www.gent.be](http://www.gent.be) > leven > stedenbouw > bouwen en verbouwen > bestemmingen en voorschriften > algemeen bouwreglement).

Of een stedenbouwkundige vergunning vereist is, hangt af van het ogenblik waarop de kamers zijn ingericht.

Aanvankelijk diende men op grond van de stedenbouwwetgeving voor de inrichting van studentenkamers slechts een bouwvergunning aan te vragen wanneer men overging tot de uitvoering van constructieve werken. Instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hadden op de stabiliteit, mochten plaatsvinden zonder vergunning, zelfs als het aantal woonentiteiten daardoor gewijzigd werd.

Sinds 1 augustus 1996 is de wijziging van het aantal woonentiteiten in een woongebouw door de *plaatsing van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, of verluchtingsinstallaties, of door inrichtingswerkzaamheden of werkzaamheden voor de geschiktmaking van lokalen*, niet meer vrijgesteld van vergunning. Wanneer men dus na die datum een bestaande woning verbouwd tot een kamerwoning door de plaatsing van bijvoorbeeld extra douches, toiletten of niet dragende wanden, diende men daarvoor een vergunning aan te vragen.

De verplichting om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen voor elke *wijziging van het aantal woonentiteiten*, is ook opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die van toepassing is sinds 1 september 2009. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

Informeel u ook steeds of er geen bijkomende voorschriften van toepassing zijn die voortvloeien uit plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en zo meer. Sommige bijzondere plannen van aanleg (BPA's), ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) of verkavelingen verbieden meergezinswoningen op bepaalde percelen. Het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein kan u hierover de nodige informatie verschaffen.

### 3.2 Mogelijkheden en beperkingen binnen het algemeen bouwreglement

Het algemeen bouwreglement van de stad omvat onder meer voorschriften omtrent woongebouwen die van toepassing zijn voor één- en meergezinswoningen alsook bepalingen omtrent grootschalige studentenhuysvesting. Een kamerwoning wordt in het algemeen bouwreglement beschouwd als een meergezinswoning en moet dus ook voldoen aan de bepalingen voor meergezinswoningen.

Afhankelijk van uw plannen omtrent het bouwen of verbouwen van studentenhuysvesting, zijn er andere bepalingen geldig. Hieronder vindt u de meest voorkomende vragen. Informeer u steeds bij het loket Stedenbouw en Openbaar Domein van de dienst Administratie. Met concrete plannen kan u ook steeds terecht bij de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, afdeling Stedenbouwkundige vergunningen voor een voorbespreking.

1. ***U wenst een bestaande ééngezinswoning om te vormen tot een kamerwoning.***
  - 1a. De bestaande ééngezinswoning heeft een totale vloeroppervlakte<sup>1</sup> van minder dan 250 m<sup>2</sup>.

Het is verboden om deze woning op te delen in kamers, studio's, appartementen of een mix van voorgaande types.

Om wonen in de stad ook aantrekkelijk te maken en te houden voor gezinnen en tegelijk een mengeling van verschillende woonvormen te realiseren, worden in het algemeen bouwreglement van de stad Gent een aantal bepalingen opgenomen die de ongebreidelde opdeling van eengezinswoningen tot meergezinswoningen aan banden moeten leggen. Het is verboden om een zogenaamde 'te beschermen eengezinswoning' om te vormen tot een meergezinswoning. Met een 'te beschermen ééngezinswoning' wordt bedoeld: een eengezinswoning waarvan de totale vloeroppervlakte maximaal 250 m<sup>2</sup> bedraagt. Dit verbod kan niet omzeild worden door het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw.

<sup>1</sup> Definitie totale vloeroppervlakte van een woongebouw: de som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die het gebouw begrenzen. Worden - bij meergezinswoningen - niet in rekening gebracht: zolders en kelders die niet voor bewoning kunnen worden ingericht rekening houdend met de minimum vloeroppervlakte vervat in artikel 27 t/m 29 van deze verordening. Worden - bij eengezinswoningen - niet in rekening gebracht: de kelder(s) en het gedeelte van de zolder, waarvan de vrije hoogte tussen vloer en plafond minder bedraagt dan 2,20m.



- 1b. De bestaande ééngezinswoning heeft een totale vloeroppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

Voor panden die niet onder het verbod tot opdeling vallen, zal het college van burgemeester en schepenen slechts een stedenbouwkundige vergunning kunnen afleveren als de aanvraag voldoet aan de bepalingen inzake de meergezinswoningen uit het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Het is aangewezen om deze bepalingen in detail te raadplegen.

Een nieuwe meergezinswoning of een bestaande meergezinswoning waarvan het aantal woonentiteiten wordt verhoogd, moet minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> bevatten. Dit houdt ook in dat nieuwe kamerwoningen met uitsluitend (studenten-)kamers niet meer gerealiseerd kunnen worden, noch in nieuwbouw, noch als opdeling van een bestaand woongebouw.

Afhankelijk van de schaal van het project, de ligging, de bestaande situatie, mobiliteitsaspecten, ... kunnen er vanuit de afweging van de goede ruimtelijke ordening ook bijkomende voorwaarden worden opgelegd wat betreft het streven naar een menging van types en groottes van woonentiteiten in functie van het realiseren van een sociale mix, wat betreft parkeervoorzieningen, de aanwezigheid van buitenruimtes, en dergelijke meer.

## **2. U wenst in een bestaande vergunde kamerwoning kamers te verbouwen.**

### **2a. U wenst het aantal woonentiteiten te verhogen.**

Bestaande kamerwoningen of meergezinswoningen waarvan het aantal woonentiteiten wordt verhoogd, moeten minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> bevatten. Dit houdt in dat het zonder meer verhogen van het aantal kamers in een bestaande kamerwoning niet kan.

### **2b. U wenst het aantal woonentiteiten te behouden of te verlagen.**

Bij een verbouwing van een bestaande kamerwoning moet er steeds naar gestreefd worden dat het geheel na verbouwing voldoet aan de normen. De te verbouwen kamers moeten dus voldoen aan de normen uit het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Dit houdt onder andere in dat de kamers minimaal 12 m<sup>2</sup> groot moeten zijn, voldoende lichtinval moeten hebben, dat de noodzakelijke gemeenschappelijke ruimtes voorzien zijn, en dergelijke meer. Het is aan te raden het algemeen bouwreglement hierover grondig na te lezen.

## **3. U wenst in uw eigen woning één of enkele kamers te verhuren aan studenten.**

Het te huur stellen van een kamer in een bestaande woning stemt overeen met het realiseren van een bijkomende woonentiteit en dus met het opdelen van die woning. Men spreekt vanaf dan van een meergezinswoning en dus gelden ook hier de beperkingen ten aanzien van het opdelen en de bepalingen met betrekking tot meergezinswoningen.

### **3a. Uw eigen woning heeft een totale vloeroppervlakte<sup>2</sup> van minder dan 250 m<sup>2</sup>**

Het is verboden om deze woning op te delen in kamers, studio's, appartementen of een mix van voorgaande types.

---

<sup>2</sup> Definitie totale vloeroppervlakte van een woongebouw: de som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die het gebouw begrenzen. Worden - bij meergezinswoningen - niet in rekening gebracht: zolders en kelders die niet voor bewoning kunnen worden ingericht rekening houdend met de minimum vloeroppervlakttes vervat in artikel 27 t/m 29 van deze verordening. Worden - bij eengezinswoningen - niet in rekening gebracht: de kelder(s) en het gedeelte van de zolder, waarvan de vrije hoogte tussen vloer en plafond minder bedraagt dan 2,20m.

Om wonen in de stad ook aantrekkelijk te maken en te houden voor gezinnen en tegelijk een menging van verschillende woonvormen te realiseren, worden in het algemeen bouwreglement van de stad Gent een aantal bepalingen opgenomen die de ongebreidelde opdeling van eengezinswoningen tot meergezinswoningen aan banden moeten leggen. Het is verboden om een zogenaamde 'te beschermen eengezinswoning' om te vormen tot een meergezinswoning. Met een 'te beschermen éengezinswoning' wordt bedoeld: een eengezinswoning waarvan de totale vloeroppervlakte maximaal 250 m<sup>2</sup> bedraagt. Dit verbod kan niet omzeild worden door het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw.

Het verhuren van één of enkele kamers in een te beschermen eengezinswoning is dus verboden.

### **3b. Uw eigen woning heeft een totale vloeroppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>**

Voor panden die niet onder het verbod tot opdeling vallen, zal het college van burgemeester en schepenen slechts een stedenbouwkundige vergunning kunnen afleveren als de aanvraag voldoet aan de bepalingen inzake de meergezinswoningen uit het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Het is aangewezen om deze bepalingen in detail te raadplegen.

Een nieuwe meergezinswoning of een bestaande meergezinswoning waarvan het aantal woonentiteiten wordt verhoogd, moet minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> bevatten. Bij een beperkte opdeling zal het private gedeelte van uw woning ruimschoots aan deze minimumnorm voldoen. Wenst u een groot deel van uw woning aan studenten te verhuren, dan leest u best de nodige info bij 1b hierboven.

Aangezien het verhuren van kamers of studio's in een bestaande woning overeenstemt met de realisatie van een nieuwe meergezinswoning, zullen alle woonentiteiten op zich én het geheel aan de normen van het algemeen bouwreglement moeten voldoen. Dit kan betekenen dat in functie van de opdeling bijkomende ingrepen in het gebouw nodig zijn, bijvoorbeeld in functie van de bereikbaarheid van de afzonderlijke entiteiten, de realisatie van gemeenschappelijke voorzieningen, de scheiding van de verschillende entiteiten, ....

## **4. Grootschalige nieuwbouw of grootschalige renovaties door private initiatiefnemers.**

Sinds 1 oktober 2010 biedt het algemeen bouwreglement mogelijkheden voor het oprichten van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten door private initiatiefnemers. Bij nieuwbouw moet het gaan om minimum 50 units, bij renovatie van niet-woongebouwen (voorbeeld voormalige kantoorgebouwen) om minimum 30

units. Een belangrijke bijkomende beperking is dat dergelijke accommodaties niet ter vervanging mogen komen van één of meerdere te beschermen eengezinswoningen.

Voor deze grootschalige studentenhuisvestingsprojecten worden verder een aantal bijkomende voorwaarden ingeschreven in het algemeen bouwreglement. Het betreft hier oppervlaktenormen, voorwaarden omtrent gemeenschappelijke voorzieningen, bepalingen inzake verplichte menging en dergelijke meer. Daarnaast is het van belang dat de private initiatiefnemer kan aantonen dat de nieuwe units exclusief verhuurd zullen worden aan studenten en dat er veel aandacht gaat naar het beheer.

Aangezien dergelijke initiatieven van een andere orde zijn dan de klassieke koten en kamerwoningen, wordt er in deze brochure niet verder op ingegaan. Voor gedetailleerde informatie hieromtrent leest u best grondig de betreffende voorschriften uit het algemeen bouwreglement. Met concrete plannen kan u ook steeds terecht bij de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, afdeling Stedenbouwkundige vergunningen voor een voorbespreking.



### 3.3. Stedenbouwkundige voorschriften uit het algemeen bouwreglement

Indien uit 3.2 blijkt dat u bestaande studentenhuisvesting kan verbouwen of nieuwe studentenhuisvesting kan realiseren, moet ook rekening gehouden worden met een aantal stedenbouwkundige voorschriften uit het algemeen bouwreglement die voor alle woongebouwen van toepassing zijn.

Elke woonentiteit van de meergezinswoning moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woonentiteit.

Kamers zijn slechts toegelaten als in het gebouw minstens 2 kamers aanwezig zijn. Eén kamer inrichten in een woongebouw is dus stedenbouwkundig niet meer mogelijk. Als men ervoor opteert om een grote woning (groter dan 250 m<sup>2</sup>) beperkt op te delen door er één bijkomende woonentiteit in te richten, dan moet die woonentiteit een studio of een appartement zijn, die op zijn beurt aan de toepasselijke oppervlakte- en kwaliteitsnormen voldoet.

De op de kamer ontbrekende voorzieningen moeten in de kamerwoning gemeenschappelijk worden voorzien: 1 keuken van minimum 8 m<sup>2</sup> bij gebrek aan een keuken op een van de kamers, 1 wc per begonnen groep van 4 kamers zonder wc, 1 badkamer per begonnen groep van 4 kamers zonder bad/douche.

De vloeroppervlakte van een kamer bedraagt minimum 12 m<sup>2</sup>. Zijn er extra voorzieningen op de kamer (bijv. wc, bad/douche, kookruimte) dan bedraagt de minimum vloeroppervlakte van de kamer per bijkomende voorziening 3 m<sup>2</sup> méér (dus 15 m<sup>2</sup> of 18 m<sup>2</sup>).

Zijn alle voorzieningen in de woonentiteit aanwezig, dan spreekt men niet meer van een kamer, maar van een studio; deze moet minstens 30 m<sup>2</sup> groot zijn.

Ook voor een appartement bestaan gedetailleerde oppervlakenormen. De woonkamer moet minimum 14 m<sup>2</sup> groot zijn als een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 18 m<sup>2</sup> als dat niet zo is. De afzonderlijke keuken moet minimum 6 m<sup>2</sup> groot zijn. In het appartement moet minstens één slaapkamer van 10 m<sup>2</sup> groot aanwezig zijn. De overige slaapkamers moeten minstens 6,5 m<sup>2</sup> groot zijn.

Bij nieuwbouw is een vrije hoogte vereist van 2,5 m, bij verbouwing van bestaande woningen volstaat een vrije hoogte van 2,20 m. Deze norm is van toepassing op een kamer, de keuken van een kamerwoning, een studio, en de woonkamer, de keuken en de slaapkamer van een appartement.

Het algemeen bouwreglement schrijft ook voor dat een kamer, een studio alsook de woonkamer, de keuken en de slaapkamer van een appartement daglicht moeten ontvangen vanuit de open lucht.

Voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van het lokaal bedragen.

In elke meergezinswoning moet een afzonderlijke gemeenschappelijke fietsenbergruimte ingericht worden die vanaf de openbare weg goed toegankelijk is en die bereikbaar is via een gemeenschappelijke circulatieruimte. Per woonentiteit in het gebouw moet in de gemeenschappelijke bergruimte 1 m<sup>2</sup> fietsenbergruimte voorzien worden.

Naast de oppervlakenormen, verluchtingsnormen, ... en zo meer zijn er ook nog andere bepalingen van toepassing uit het algemeen bouwreglement zoals bepalingen omtrent hemelwatervoorzieningen, afvoeren, uitbouwen boven openbaar domein, ... Hou hiermee zeker rekening bij het uitwerken van de plannen.

In bepaalde gevallen dient men ook rekening te houden met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Meer info over deze Vlaamse regelgeving vindt u op de website [www.toegankelijkgebouw.be](http://www.toegankelijkgebouw.be).

### 3.4 Formaliteiten voor het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

Wanneer de geplande werken noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigen, zal doorgaans een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met een eenvoudige dossiersamenstelling volstaan. Onder diezelfde voorwaarde is ook geen medewerking van een architect vereist. Wanneer wel constructieve ingrepen gepland zijn, is de medewerking van een architect wel vereist en is een uitgebreide dossier-samenstelling nodig.

Om na te gaan welke dossiersamenstelling u moet volgen, informeert u zich best bij het loket Stedenbouw en Openbaar Domein of via de website: [www.gent.be](http://www.gent.be) > Leven > Stedenbouw > Bouwen en verbouwen > Aanvraag, melding of vrijstelling > aanvraag. U kunt de juiste tekst van de besluiten inzake dossiersamenstelling en medewerking architect ook terugvinden op de website van de Vlaamse Overheid [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be) > wetgeving > uitvoeringsbesluiten

### 3.5 Stedenbouwmisdrijven

Het uitvoeren van werken zonder dat men over de vereiste stedenbouwkundige vergunning beschikt, maakt een stedenbouwmisdrijf uit. Een aantal ambtenaren van de stad is bevoegd om, eventueel gebruikmakend van een huiszoekingsbevel, de overtreding vast te stellen door een proces-verbaal.

Desgevallend kunnen de werken door de indiening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning alsnog 'geregulariseerd' worden. Gebeurt dit niet en weigert de overtreder om vrijwillig de toestand te herstellen in de oorspronkelijke staat, dan zal het college van burgemeester en schepenen een herstelmaatregel vorderen. Deze kan erin bestaan dat het gebruik van het pand als meergezinswoning moet worden gestaakt en dat het pand in zijn oorspronkelijke toestand moet worden hersteld. Eventueel zal het college het gebruik als meergezinswoning gedogen mits de uitvoering van aanpassingswerken. De betaling van een meerwaarde wordt slechts zelden als herstelmaatregel gevorderd bij dergelijke bouwmisdrijven. Beslist het parket van de procureur des Konings om de overtreder te dagvaarden voor de correctionele rechtbank, dan loopt de overtreder bovendien het risico om te worden veroordeeld tot een geldboete en/of een gevangenisstraf, meer nog tot verbeurdverklaring van de inkomsten (huurgelden) die hij door het plegen van het bouwmisdrijf heeft ontvangen.

De strafrechtelijke verjaringstermijn voor stedenbouwmisdrijven is vijf jaar. Dit betekent dat het parket strafrechtelijk niet meer kan vervolgen indien het misdrijf niet is vastgesteld binnen de vijf jaar na het uitvoeren van de werken. Wordt het misdrijf pas na het verstrijken van deze termijn ontdekt, dan beschikt het college van burgemeester en schepenen wel nog over een nieuwe termijn om een herstelvordering in te dienen voor de burgerlijke rechtbank. Deze termijn bedraagt tien jaar in ruimtelijk kwetsbare gebieden en openruimtegebied en vijf jaar in alle andere gebieden.

Wie een huis koopt waarop een bouwmisdrijf rust, kan in beginsel strafrechtelijk niet veroordeeld worden als dader van een misdrijf, maar zal als eigenaar desnoods wel de gevolgen moeten dragen van de veroordeling tot uitvoering van een herstelmaatregel. Zich goed laten inlichten alvorens tot de uitvoering van werken of tot de aankoop van een gebouw over te gaan is dus de boodschap!

## 4. DE HUURWETGEVING EN HET CONTRACT

### 4.1 Verschillende situaties - verschillende regelgeving

Huurovereenkomsten voor studentenhuysvesting kunnen zowel onder de woninghuurwet als onder het gemeen huurrecht vallen. Indien het pand als hoofdverblijfplaats wordt bestemd, zal de huurovereenkomst onder de woninghuurwet vallen. Indien dit niet het geval is, is het gemeen huurrecht van toepassing.

Door de wet van 25 april 2007 houdende bepalingen inzake Woninghuur, moeten **mondelinge huurovereenkomsten** worden **omgezet in schriftelijke** overeenkomsten. Ongeacht het huurstelsel (gemeen huurrecht - woninghuurwet) geldt deze wet voor alle huurovereenkomsten. Studentenkamers vormen hier geen uitzondering op!

Naast de wijzigingen uit de vorige alinea en deze op het vlak van registratie van huurovereenkomsten heeft de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (gepubliceerd in Belgisch Staatsblad van 8 mei 2007) zowel de woninghuurwet als het gemeen huurrecht (B.W.) op bepaalde punten grondig gewijzigd.

Samengevat zijn dit de voornaamste wijzigingen van het **gemeen huurrecht**:

- Elke officiële of publieke mededeling van verhuring van een goed bestemd voor bewoning moet onder meer het bedrag van de gevraagde huurprijs en de gemeenschappelijke lasten vermelden.<sup>3</sup>
- Er dient een omstandige plaatsbeschrijving te worden opgesteld uiterlijk tijdens de eerste maand van bewoning, dit op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Deze plaatsbeschrijving dient te worden gevoegd bij de geschreven huurovereenkomst en samen ermee voor registratie te worden aangeboden.

<sup>3</sup> De Stad Gent heeft uitvoering gegeven aan dit principe in het 'Politierglement op de verplichte mededeling van het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten bij elke officiële of publieke aankondiging van de verhuring van een goed bestemd voor bewoning in de private sector'. Sinds 1 maart 2008 dient hierdoor elke publieke bekendmaking van een verhuring van een goed bestemd voor bewoning in de meest ruime betekenis (woning, appartement, tweede verblijf, studentenkamer,...), de gevraagde huurprijs en de gemeenschappelijke te vermelden. Deze regel geldt zowel voor affiches te huur, bekendmakingen in advertenties of bekendmakingen via een website. Inbreuken hierop kunnen beboet worden met een administratieve geldboete van 60 euro.

De voornaamste wijzigingen van de **woninghuurwet** zijn:

- De verhuurder is verplicht tot alle herstellingen andere dan huurherstellingen. Dit is van dwingend recht, waarvan bij overeenkomst niet meer kan worden afgeweken. Er komt nog een K.B. waarin deze herstellingen worden gedefinieerd.
- Via K.B. zal er een bijlage worden opgesteld waarin een uitleg wordt gegeven over de wettelijke huurbepalingen (onder meer aangaande normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid, uitleg over de aard van dwingende regels, de mogelijkheden om de huurprijs te herzien,...). Deze bijlage moet verplicht bij elke huurovereenkomst worden gevoegd.
- Inzake de waarborg zijn enkel de regels aangepast inzake de wijze waarop de waarborg kan gesteld worden. De overige regels uit de woninghuurwet blijven bestaan (vrijgave enkel na schriftelijk akkoord of rechterlijke beslissing, verhuurder moet waarborg plaatsen op geïndividualiseerde rekening zoniet moet hij rente betalen aan huurder). Sinds 18 mei 2007 kan de waarborg enkel nog gesteld worden volgens volgende drie mogelijkheden:
  - ofwel op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling, waarbij de huurwaarborg niet meer dan een bedrag gelijk aan 2 maanden huur mag bedragen;
  - ofwel een bankwaarborg waarbij de bank waar de huurder zijn rekening heeft, automatisch een waarborg voor een maximum bedrag gelijk aan 3 maanden huur garandeert. De huurder verbindt zich tegenover de bank om deze af te betalen (zonder rente) door middel van maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst met een maximum duur van 3 jaar. De bank kan deze waarborg niet weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder;
  - ofwel een bankwaarborg via het OCMW, waarbij het OCMW om een waarborg verzoekt bij een financiële instelling die de waarborg voor een bedrag gelijk aan maximaal 3 maanden huur toestaat ten gunste van de verhuurder.<sup>1</sup>

## 4.2 De modelhuurovereenkomst

Omwille van het specifieke karakter van de verhuring van studentenhuisvesting stelde de Stad Gent i.s.m. haar partners in het kader van kot@Gent een modelhuurovereenkomst op die gratis verdeeld wordt onder de verhuurders. In deze overeenkomst wordt gestreefd naar een zo redelijk en evenwichtig mogelijke verdeling van rechten en plichten tussen huurder en verhuurder.

Op de volgende pagina's vindt u de meest recente versie van de modelhuurovereenkomst terug.

Wenst u één of meerdere exemplaren van deze overeenkomst te ontvangen, neem dan contact op met de dienst Wonen via **09 266 76 26** of **kot@gent.be** of haal deze gratis af (1ste verdieping, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent).



### Huurovereenkomst voor een studentenkamer

TUSSEN DE ONDERGETEKENDE PARTIJEN:

**Verhuurder** enerzijds : naam : ..... voornaam : .....  
wonende te (straat en nr.) .....  
postnummer : ..... gemeente : .....  
telefoon : ..... GSM : .....  
e-mail : .....

**Huurder** anderzijds : naam : ..... voornaam : .....  
met hoofdverblijfplaats te (straat en nr.) .....  
postnummer : ..... gemeente : .....  
telefoon : ..... GSM : .....  
e-mail : .....  
geboorteplaats en -datum : .....  
rijksregisternummer : .....  
student aan de onderwijsinstelling : .....  
studiejaar en -richting : .....

De huurder verklaart dat de gehuurde kamer\*, studio\* of appartement\* zijn\*/haar\* tweede verblijfplaats is.

WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

#### Art. 1 : Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder verbindt zich in huur te geven aan de huurder, die aanvaardt, een niet\*/gemeubileerde kamer\*, studio\*, appartement\*, gelegen te (gemeente en postnummer) .....  
(straat) .....  
gelegen voorzijde\* / achterzijde\* van het gebouw op de ..... verdieping\*/gelijkvloers\* met kamernummer ..... ,  
bestemd als studentenverblijf.

In de huur is begrepen\*:

- Meubilair: bed met matras / bureau / tafel / ..... stoel(en) / zetel / boekenkast / klerkast / andere meubelen: .....
- Sanitaire installatie: - in de kamer : warm en koud stromend water  
- gebruik van bad / douche / toilet
- Kookgelegenheid: uitsluitend voor koffie / volledige maaltijden / toegelaten in kamer / in gemeenschappelijk ingerichte keuken / elders: .....
- Gemeenschapsruimte: ja / nee
- Plaats voor fiets\* / auto\*: ja / nee
- Verwarming: centrale verwarming / gasradiator / elektrische verwarming / stookolie
- Ander: .....

#### Art. 2 : Termijn

De huurperiode bedraagt :

- 10 maanden\* met de mogelijkheid tot verlenging voor 1 of 2 maanden bij tweede zit en dit aan dezelfde voorwaarden (huurprijs en eventuele bijkomende kosten) als beschreven in Art. 3.
- 12 maanden\*
- ... maanden\*

en neemt aanvang op ..... om te eindigen op .....

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake stilzwijgende wederverhuring zijn niet van toepassing.

\* Schrappen wat niet van toepassing is



### 4.3 Huishoudelijk reglement

De Stad Gent stelt samen met haar partners van kot@Gent naast de modelhuurovereenkomst, ook een standaard huishoudelijk reglement ter beschikking. Hierin worden een aantal punten opgenomen om het leven in de studentenwoning zo optimaal mogelijk te laten verlopen. Dit reglement herinnert studenten aan de regels die moeten gerespecteerd worden en is een goede manier voor koteigenaars, die zelf niet in de buurt wonen, om de studenten te sensibiliseren. Het huishoudelijk reglement kan samen met de modelhuurovereenkomst ter ondertekening worden voorgelegd aan de student en kan op een zichtbare plaats worden uitgehangen in de studentenwoning.

Een standaard huishoudelijk reglement kan u downloaden via [www.studentingent.be](http://www.studentingent.be) (wonen > op kot in Gent > aanverwante info) of via [www.kotatgent.be](http://www.kotatgent.be) (> aanverwante info).

#### Art. 9 : Plaatsbeschrijving

Uiterlijk de 15<sup>de</sup> dag van het effectief gebruik van het gehuurde goed en telkens wanneer tijdens de huurperiode in de gehuurde plaats belangrijke wijzigingen zijn aangebracht, dient verplicht een omstandige plaatsbeschrijving te worden opgesteld, dit op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. In geval van weigering kan de belanghebbende partij zich wenden tot de Vrederechter. Bij het einde van de huur wordt eveneens een plaatsbeschrijving opgemaakt.

Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving wordt de huurder, behoudens het tegenbewijs, geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat.

#### Art. 10 : Werken

De verhuurder heeft het recht om dringende herstellingen uit te voeren gedurende de overeenkomst. De verhuurder mag echter geen verbouwingswerken / wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed tijdens de blok- en examenperiode. De aangevraagde verbouwings- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden.

#### Art. 11 : Brandverzekering

Voor alle wooneenheden, waarvoor gebruik gemaakt wordt van deze overeenkomst, voorziet de UGent in een collectieve, aanvullende verzekering voor huurdersaansprakelijkheid bij brand, ontploffingen en waterschade, maar enkel indien één exemplaar (per wooneenheid) de afdeling Huisvesting van de UGent tijdig bereikt. D.w.z. uiterlijk 31/10/2010 of binnen de 14 dagen ná aanvangsdatum van de huurovereenkomst indien deze ná 31/10/2010 ondertekend wordt. Persoonlijke bezittingen van de huurder zijn niet gedekt.

Deze verzekering wordt afgesloten ter dekking van de huuraansprakelijkheid van de studenten ingeschreven op de rol van de Universiteit Gent, de Hogeschool Gent, de Arteveldehogeschool, KaHo Sint-Lieven en de Hogeschool voor Wetenschap & Kunst Campus Sint-Lucas Gent.

#### Art. 12 : Registratie en andere fiscale verplichtingen

De lasten de toekomstige taksen, belastingen en dergelijke van het onroerend goed, met uitsluiting van gemeentebelasting, vallen volledig ten laste van de verhuurder.

De verhuurder is verplicht om de huurovereenkomst te laten registreren. Ook de huurder kan echter de overeenkomst laten registreren, indien hij of zij dit wenselijk acht. Eventuele kosten die verbonden zijn aan de niet-tijdige registratie van de huurovereenkomst zijn eveneens volledig ten laste van de verhuurder.

#### Art. 13 : Verkoop van het verhuurde goed

De verhuurder verplicht er zich toe om bij verkoop van het verhuurde goed de huurder per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen. De huurder verplicht er zich toe het gehuurde goed volledig te laten bezichtigen gedurende twee nader te bepalen avonden per week.

#### Art. 14 : Bemiddeling – geschil

Beide partijen verbinden zich er toe elk geschil inzake interpretatie, uitvoering of beëindiging van onderhavige huurovereenkomst, ter kennis te brengen aan de huisvestingsdienst van de onderwijsinstelling vooraleer het bij het Vredegerecht aanhangig te maken.

Enkel de Vredegerechten te Gent zijn bevoegd om uitspraak te doen in verband met geschillen met betrekking tot deze huurovereenkomst.

#### Art. 15 : Algemene bepalingen

Voor alles wat niet in deze overeenkomst is voorzien, worden beide partijen verwezen naar de geldende wetgeving. Indien een reglement van inwendige orde bestaat, dient de huurder zich naar de bepalingen ervan te gedragen, op voorwaarde dat de huurder er kennis heeft van kunnen nemen vóór de ondertekening van de huurovereenkomst en dat het er niet mee in tegenspraak is.

Kot@Gent is een realisatie van:



versie 2010-2011



## 5. FISCALITEIT

### 5.1 Gemeentelijke Heffing

De Stad Gent heft **geen** eigen **gemeentebelasting** op het in huur geven van studentenhuisvesting. Het enige reglement dat hierop betrekking heeft, is het belastingsreglement op de tweede verblijven. In dit reglement is er meteen een vrijstelling voorzien voor de woongelegenheden die gebruikt worden door studenten.

De verhuurder en/of de student kunnen dit bewijzen door middel van een kopie van inschrijving of studentenkaart van het academiejaar waarin de 1ste januari van het belastingsjaar valt.

Uiteraard blijven de belastingen, geheven door de Staat, wel van toepassing.

### 5.2 Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing is een gewestelijke belasting op de onroerende goederen die in België gelegen zijn. De basisheffing is bestemd voor het gewest. Daarnaast heffen zowel de provincie als de desbetreffende gemeente opcentiemen op de onroerende voorheffing.

De onroerende voorheffing bestaat uit een percentage (tarief) van het geïndexeerde kadastraal inkomen van het onroerend goed. Deze heffing dient betaald te worden door de houder van het zakelijk recht (eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder, bezitter). Het is wettelijk verboden om de onroerende voorheffing door te rekenen aan de huurder zowel wanneer de woning de hoofdverblijfplaats betreft als bij het verhuren van studentenkamers.



## 6. REGISTRATIE VAN HUURCONTRACTEN

Registratie van huurovereenkomsten (ook voor studentenverblijven die dienen als 2de verblijfplaats) is **wel degelijk verplicht!**

Tevens dient er een omstandige (afzonderlijke) plaatsbeschrijving te worden opgesteld uiterlijk tijdens de eerste maand van bewoning, dit op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening.

Deze plaatsbeschrijving dient te worden gevoegd bij de geschreven huurovereenkomst en samen ermee voor registratie te worden aangeboden.

### 6.1 Het nut

Vanaf 1 januari 2007 is **de verhuurder** verplicht om het huurcontract van een onroerend goed dat uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van een gezin of van één persoon **kosteloos** te registreren. Deze verplichting is ook van toepassing op studentenhuisvesting.

Het huurcontract krijgt door de registratie een zogenaamde 'vaste datum'. Bovendien wordt het contract 'bindend voor derde partijen'. Dit is belangrijk voor huurder en verhuurder. Zo is de huurder vanaf deze 'vaste datum' wettelijk beschermd tegen uitzetting door de nieuwe eigenaar bij een verkoop van het onroerend goed. Het huurcontract zal de nieuwe eigenaar-verhuurder dus binden.

Tegelijk heeft de verhuurder het voordeel dat door de registratie van een huurcontract van onroerende goederen die deels voor beroepsdoeleinden en deels voor bewoning worden gebruikt, de inkomstenbelasting voor ieder gedeelte afzonderlijk vastgesteld en afzonderlijk belast wordt. Bij gebrek aan registratie zijn de volledige netto-huurinkomsten belastbaar.

### 6.2 De inhoud

De registratie van een huurcontract betekent dat het bevoegde registratiekantoor de belangrijkste gegevens van een huurcontract inschrijft in een register. Die inschrijving wordt bevestigd met een stempel die geplaatst wordt op het huurcontract.

Het **huurcontract** wordt dus geregistreerd. Het huurcontract (of kopie) moet door de verhuurder en de huurder ondertekend zijn en minstens volgende vermeldingen bevatten:

- de naam en het adres van de verhuurder
- de naam van de huurder
- de datum waarop de huur ingaat
- de huurprijs
- de omschrijving van het onroerend goed, bij voorkeur (maar niet verplicht) met vermelding van de kadastrale legger en het perceelnummer.

Het huurcontract moet worden geregistreerd op het registratiekantoor dat bevoegd is voor de plaats waar het verhuurde onroerend goed gelegen is.

U kan het bevoegde registratiekantoor met alle nuttige informatie vinden door:

- 1) door te surfen naar:  
**<http://annuaire.fiscus.fgov.be>**  
Nadat u deze link heeft gebruikt, klikt u:  
1/ in de linkse kolom op "bevoegdheden"  
2/ daarna, in de selectielijst Administratie op "AKRED"  
3/ daarna, in de lijst van de bevoegdheden op "Registreren van huurcontracten van onroerende goederen"  
4/ en tot slot geeft u de postcode en eventueel de straat in waar het verhuurde onroerende goed gelegen is.  
  
Door op de gevonden straat of gemeente te klikken, verkrijgt u alle informatie over het bevoegde registratiekantoor.
- 2) ofwel door contact te nemen met het callcenter van Financiën op het nummer **02 572 57 57** en dit tussen 8 en 17u elke werkdag.

De contactgegevens en openingsuren van het registratiekantoor van Gent zijn de volgende:

**AKRED - Registratiekantoor**  
(2651267) GENT II

Sint-Lievenslaan 27  
9000 GENT  
☎ 02 577 32 60  
☎ 02 579 78 21  
✉ [kant.reg.gent2@minfin.fed.be](mailto:kant.reg.gent2@minfin.fed.be)

Openingsuren:  
maandag tot vrijdag: 8 uur tot 12 uur

### 6.3 De verschillende mogelijkheden:

De registratie van een huurcontract kan op verschillende wijzen volbracht worden:

- **Mogelijkheid 1:** De verhuurder scant het huurcontract ondertekend door beide partijen in en mailt deze digitale kopie in PDF-formaat (Portable Document Format) naar het bevoegde registratiekantoor.
- **Mogelijkheid 2:** De verhuurder stuurt het huurcontract (bij voorkeur twee exemplaren, want dan gaat het sneller) ondertekend door beide partijen via de post op naar het bevoegde registratiekantoor.
- **Mogelijkheid 3:** De verhuurder verzendt het huurcontract ondertekend door beide partijen aan het bevoegde registratiekantoor per fax.
- **Mogelijkheid 4:** De verhuurder meldt zich persoonlijk aan bij het bevoegde registratiekantoor met het huurcontract ondertekend door beide partijen (bij voorkeur twee exemplaren want dan gaat het sneller).
- **Mogelijkheid 5:** Registreer het huurcontract on-line via de website <http://www.myrent.be>.

Indien de contactgegevens van de verhuurder niet dezelfde zijn als deze die in het huurcontract zijn opgenomen, is het belangrijk dit te vermelden. Enige tijd na de registratie ontvangt de verhuurder het geregistreerde huurcontract per post. Enkel bij een persoonlijk bezoek aan het bevoegde registratiekantoor wordt het geregistreerde huurcontract onmiddellijk (ter plaatse) aan de verhuurder bezorgd.

### 6.4 De wettelijke termijn

De verhuurder moet het huurcontract registreren binnen de twee maanden te rekenen vanaf de ondertekening van het huurcontract door de verhuurder en de huurder.

### 6.5 De kostprijs en sanctionering

De registratie van een huurcontract van een onroerend goed dat uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van een gezin of van één persoon, is sinds 1 januari 2007 kosteloos. Wanneer de registratie echter laattijdig gebeurt zal de verhuurder 25 EUR boete verschuldigd zijn. Vandaar dat de verhuurder er alle baat bij heeft tijdig te registreren!

Voor alle duidelijkheid: ook de huurder kan (maar moet niet) een huurcontract registreren indien hij/zij dat wenselijk acht.

## 7. HUURCONFLICTEN

Huurgeschillen die zich voordoen tussen de verhuurder en de student kunnen worden voorgelegd aan de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

Wel is aan te raden dat eerst tussen de partijen onderling wordt getracht het geschil te beslechten. Mocht dat niet lukken, dan is het van belang dat tijdens de gerechtelijke procedure de nodige bewijzen kunnen worden voorgelegd waaruit blijkt dat tussen de partijen effectief werd geprobeerd om tot een oplossing te komen (aangetekende brieven, plaatsbezoeken, ...)

Sinds de Programmawet van 24/12/2002 moeten bepaalde procedures inzake huur verplicht voorafgaandelijk in verzoening worden opgeroepen voor de vrederechter, vooraleer een eigenlijke procedure ten gronde kan worden ingesteld (art. 1344 septies).

Dit is het geval voor de hoofdvorderingen inzake aanpassingen van de huurprijs, de invordering van achterstallige huurgelden of de vordering m.b.t. uit huiszetting.

Deze verplichting is echter enkel van toepassing op huurovereenkomsten aangaande de hoofdverblijfplaats van de huurder. Bij de huur van studentenkamers die niet dienen tot hoofdverblijfplaats, geldt deze verplichting niet en kan onmiddellijk een procedure ten gronde worden ingesteld.

In sommige gevallen is het echter aan te raden om het geschil toch eerst in verzoening op te roepen. Het verzoek daartoe is aan geen enkele formaliteit gebonden en kan zowel mondeling als schriftelijk ter griffie gebeuren. Deze procedure is bovendien volledig kosteloos en de zaak wordt niet in openbare zitting behandeld maar in het bureau van de vrederechter zelf.

De minnelijke poging tot verzoening is bijgevolg snel, eenvoudig, gratis en discreet, maar heeft geen nut wanneer één van de partijen niet komt opdagen of wanneer niet tot een akkoord wordt gekomen.

In geval een vonnis wordt uitgesproken, kan de in het gelijk gestelde partij dit vonnis laten betekenen, om de termijn tot beroep te laten lopen. Wanneer één van de partijen niet is verschenen, kan immers tegen dit verstekvonnis verzet worden aangetekend door de niet-verschenen partij. Als het verstekvonnis niet werd betekend, kan dit verzet in principe ten allen tijde, bij betekening kan dit pas binnen de termijn van 1 maand. Het verstekvonnis moet trouwens binnen het jaar worden betekend, gezien het anders als onbestaande wordt beschouwd (art. 806 van het Gerechtelijk Wetboek).

Tegen een vonnis op tegenspraak is hoger beroep mogelijk, maar enkel voor vorderingen die het bedrag van 1.240 euro overschrijden.

Tot slot moet ook rekening worden gehouden met de verjaringstermijnen die voor de vorderingstermijnen inzake huur gelden.

De vordering tot betaling van de huurprijs verjaart na 5 jaar (art. 2277 van het Burgerlijk Wetboek); de vordering tot betaling van de achterstallige indexaanpassing verjaart dan weer binnen de termijn van 1 jaar (art. 2273 B.W.).

De student die een vordering tot terugbetaling van teveel aangerekende huur (kosten en lasten) wenst in te stellen, kan dit pas voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de voorafgaande 5 jaar. Deze vordering moet eveneens worden ingesteld binnen het jaar vanaf de datum van verzoek tot terugbetaling (art. 1728 quater B.W.).



## 8. AANDACHT VOOR RATIONEEL ENERGIEGEBRUIK EN MEER MILIEUBEWUST GEDRAG

Studenten zijn zich meer en meer bewust van de noodzaak om milieubewust te leven. Afvalpreventie, beperking van papierverbruik, selectieve afvalaanbieding horen allemaal bij een duurzame levensstijl. Door op kot de nodige structurele faciliteiten te voorzien, kan ook de verhuurder de studenten motiveren om hun groene principes in de praktijk te brengen.

Dit geldt ook voor rationeel water- en energiegebruik (Rweg). Bovendien haalt dit ook de energie- en waterfactuur een flink stuk naar beneden. Bij het inrichten of renoveren van een studentenhuus kunnen een pakket van kleine en goedkope maatregelen een enorme winst betekenen, zowel financieel als voor het milieu. Een extra troef voor het verhuren van uw studentenkamers!



### 8.1 Afval

In Gent willen we het afval aanpakken. Voorkomen is de boodschap. Door een antireclamesticker op de brievenbus te kleven, komt er al een pak minder papier toe. En door op een zonnig plekje in de tuin of op de koer een compostvat te voorzien, kunnen de studenten hun GFT-afval composteren. Voorzie een brochure waarin de kneepjes van het vak duidelijk uitgelegd staan (brochure aan te vragen bij IVAGO) en zorg dat de studenten een compostverantwoordelijke aanduiden.

Afval dat overblijft, wordt gesorteerd om te hergebruiken of om te laten recyclen. Wie afval vermijdt en het overige zorgvuldig sorteert, komt er bovendien goedkoper vanaf want in Gent is 'de vervuiler betaalt' de stelregel.

Het strikte systeem van gescheiden afvalophaling dat in Gent wordt toegepast, heeft implicaties voor de infrastructuur in studentenhuisen. Er moeten opslagruimtes voorzien worden voor de verschillende afvalfracties die op verschillende tijdstippen opgehaald worden. Daarbij mag de brandveiligheid en de hygiëne niet uit het oog verloren worden. Voor restafval, glas, papier, PMD en eventueel GFT worden best verschillende afvalbakken met duidelijke benaming voorzien in een aparte "afvalruimte" dicht bij de plaats waar het afval wordt opgehaald. Via het huisreglement kan men aandacht vragen voor het afvalprobleem en duidelijke richtlijnen geven over het selectief inzamelen van afval en het buitenzetten of wegbrengen van afval.

Verblijven er veel buitenlandse studenten in het studentenhuus, dan is het belangrijk om extra aandacht te hebben voor het afvalverhaal. Afvalinzameling gebeurt in Gent immers vaak heel anders dan in het thuisland. Zorg ervoor dat de informatie over afvalinzameling ook in andere talen dan het Nederlands beschikbaar is. Duidelijk beeldmateriaal kan daarbij ook een grote hulp zijn. Behalve in het Nederlands stelt IVAGO eveneens brochures ter beschikking in het Engels, Frans en Spaans.



#### 8.1.1 Afvalinzameling

Het overgrote deel van de studentenkamers bevindt zich in het 'verstedelijkt gebied'. Dat wil zeggen dat de ophaling van restafval gebeurt met gele IVAGO-zakken die op straat worden aangeboden. 'Hoogbouwappartementen' (vanaf 11 wooneenheden) vormen hierop de uitzondering (zie verder).

In Gent wordt geen forfaitaire belasting geheven op het ophalen van huisvuil.

Volgens het principe "de vervuiler betaalt", wordt de huisvuiltaks aangerekend via de verkoop van de verschillende soorten huisvuilzakken. Wie zijn afvalproductie beperkt, betaalt dus minder belasting.

##### 8.1.1.1 Studentenhuisen met 10 of minder wooneenheden

Deze huisen vallen onder de regeling die geldt voor alle particulieren in Gent.

#### Ophaalkalender

De ophaalkalender is het belangrijkste document. Naast de ophaaldata bevat hij de sorteer- en aanbiedingsregels. De kalender valt eind december in de brievenbus van elke woning. Dus ook in studentenhuisen.

Beschik je nog niet over de ophaalkalender of vind je hem niet meer terug? Je kan de kalender ook raadplegen op [www.ivago.be](http://www.ivago.be) (in het menu 'snel naar' in de rechterkolom klikken op 'ophaalkalender', vul het juiste adres in), of een nieuw exemplaar vragen bij IVAGO: [info@ivago.be](mailto:info@ivago.be).

## Tijdstip van aanbieding



De IVAGO-ploegen starten hun werkdag om **7 uur 's morgens**.

Het huisvuil dient buitengeplaatst te worden op de **dag van de ophaling** tussen 5 uur en 7 uur 's morgens. Het is volgens het politiereglement niet toegestaan het afval reeds de dag ervoor op de stoep te zetten. Dit om vandalisme of het openrijten van de zakken door dieren te voorkomen. Uitzondering op deze regel is de inzameling in 45 straten in de studentenbuurt. Daar start de ophaling pas om 12 uur 's middags. De bewoners van de betrokken straten worden hier schriftelijk van op de hoogte gebracht.

## Afvalsoorten en wijze van aanbieding

### Restafval

Restafval is brandbaar huishoudelijk afval dat niet gerecycleerd kan worden.

- Aanbieden in **gele huisvuilzakken van IVAGO** (60 l of 30 l).
- Deze zakken zijn te koop in grootwarenhuizen, buurtwinkels, de stadswinkel en bij IVAGO. De retributie voor het inzamelen en verwerken van het restafval bedraagt 1,50 euro (60 l) of 0,75 euro (30 l).
- De zakken moeten **toegebonden** zijn (niet dichtgekleefd!). Er moet een strop overblijven om het de milieuwerkers mogelijk te maken de zak gemakkelijk op te tillen.
- Het **gewicht** is beperkt tot 15 kg voor een 60 literzak en 7 kg voor een 30 literzak.

### Groente-, Fruit- en Tuinafval (GFT)

- Niet verplicht in het verstedelijkt gebied, kan op vrijwillige basis. Goedkoper dan het restafval.
- Wie wil kan een GFT-container aanvragen bij IVAGO. De containers bevatten een chip. De retributie wordt geïnd door de voorafbetaling van 10 ophaalbeurten en bedraagt 0,80 euro per lediging voor een container met een inhoud van 60 liter. Er zijn ook afvalbakken met een inhoud van 40 liter, 120 liter en 240 liter.

### PMD-afval

- PMD = Plastic flessen en flacons, Metalen verpakkingen en Drankkartons
- Aanbieden in lichtblauwe PMD-zakken van IVAGO. Te koop in de grootwarenhuizen, buurtwinkels, de stadswinkel en bij IVAGO. De retributie bedraagt 0,12 euro/zak.
- **Ophaling om de twee weken** (studenten zetten nogal eens wekelijks hun PMD-zak buiten!).



### Papier en karton

- Kranten, tijdschriften, karton...
- Goed samenbinden of aanbieden in goed gesloten kartonnen doos
- Ophaling om de maand
- Gratis

### Glazen flessen en borden

- Enkel doorzichtige flessen en borden
- Géén vensterglas, porselein enz.
- Aanbieden in een stevige bak met gesloten bodem en zijwanden.
- Een speciale glasbak is te koop bij IVAGO (6 euro).
- Ophaling om de maand
- Gratis

### Grof huisvuil

- IVAGO komt je grofvuil op aanvraag ophalen. De exacte datum van ophaling kan je zelf kiezen uit een hele reeks mogelijke data. Deze data vind je op ophaalkalender. Meer informatie over de ophaling en de tarieven vind je op de IVAGO-website ([www.ivago.be](http://www.ivago.be)).
- Je belt ten laatste één week voor de gekozen dag naar IVAGO op het nummer 09 240 81 11 of je kan een ophaling online aanvragen.
- Enkel voor metaal en brandbaar afval (= brandbaar huishoudelijk afval dat te groot of te zwaar is voor de gewone huisvuilzak).
- Niet voor elektrische toestellen, steenpuin, ...
- Verschillende afvalsoorten netjes van elkaar gescheiden aanbieden op de dag van de ophaling.

### 8.1.1.2 Studentenwoningen met méér dan 10 wooneenheden

Dergelijke woningen worden gelijkgesteld met hoogbouwappartementen. Zij krijgen een ander inzamelregime. Er wordt gewerkt met verzamelcontainers voor restafval, glas, papier en karton of PMD (en eventueel GFT). Er worden hierover afspraken gemaakt met een IVAGO-medewerker (dienst klantenrelaties).

Ophaaldata verschillen van deze van de ophaalkalender, maar worden met IVAGO afgesproken. De containers worden gratis ter beschikking gesteld. Het onderhoud (netjes houden) dient door de gebruiker te gebeuren.

**Restafval** moet in de container evengoed worden aangeboden in reglementaire IVAGO-zakken. Voor hoogbouwappartementen bestaan er ook zakjes met een inhoud van 15 l. **Deze zakjes mogen enkel gebruikt worden in verzamelcontainers en mogen dus niet afzonderlijk op straat worden gezet!**

**PMD-afval** dient in een blauwe PMD-zak in de container te worden aangeboden.

**Glazen flessen:** los in de glascontainer.

**Papier/karton:** los in verzamelcontainer.

**Grof huisvuil:** IVAGO komt grofvuil op aanvraag ophalen. De exacte datum van ophaling kan je zelf kiezen uit een hele reeks mogelijke data. Afhankelijk van het aantal wooneenheden in het gebouw, kan de ophaling gemeenschappelijk of individueel gebeuren.

Neem contact op met **IVAGO-klantenrelaties** om de huisvuilinzameling in dergelijke studentenwoningen te helpen organiseren:

#### IVAGO

Proeftuinstraat 43 - 9000 Gent

☎ 09/240 81 11

📠 09/240 81 99

✉ info@ivago.be

### 8.1.2 Gebruik maken van het recyclagepark

IVAGO beschikt over 7 recyclageparken. Elke inwoner van Gent of Destelbergen beschikt jaarlijks over 12 gratis toegangsbeurten. Daarvoor moet hij over een elektronische toegangskaart beschikken. Deze kaart kan aangevraagd worden bij IVAGO.

Studenten die niet in Gent gedomicilieerd zijn kunnen eventueel gebruik maken van een toegangskaart voor niet-bewoners. Met deze kaart kan je terecht op de recyclageparken met weegbrug. Je betaalt volgens het aangeleverde gewicht. Het toegepaste tarief hangt af van de afgeleverde afvalsoort (selectief afval of niet-recycleerbaar).

### 8.1.3 Niet mals voor sluikestorters!

Sluikstorten is een heel breed begrip. Ook het buitenplaatsen van afval op een verkeerde dag of het aanbieden in een verkeerd recipient (bijvoorbeeld glas in een kartonnen doos) valt onder de noemer 'sluikstorten'.

De sluikestortploeg van IVAGO werkt samen met de politie. Wie geïdentificeerd wordt, mag de rekening voor het ruimen (al vlug zo'n 250 euro) thuis verwachten.

### 8.1.4 Communicatiemateriaal

IVAGO beschikt over volgend communicatiemateriaal

- studentenfolder bij het begin van het academiejaar
- sorteerwijzers met de belangrijkste aanbieding- en sorteerregels
- affiches met sorteerregels
- de ophaalkalender
- stickers voor verzamelcontainers
- sticker 'geen reclame' om de hoeveelheid papierafval te beperken
- anderstalige brochures in het Engels, Frans en Spaans.



### 8.1.5 Advies

- Stel een verantwoordelijke voor het afvalbeheer aan.
- Maak afspraken in verband met het buitenplaatsen van het huisvuil.
- Hang de ophaalkalender of de lijst met de ophaaldata op een duidelijk zichtbare plaats op.
- Informeer uw studenten van bij de start over de precieze huisvuilregels in Gent.

## 8.2 Rationeel omgaan met energie en water

Door een aantal kleine of grotere maatregelen uit te voeren, zorgt u er als kotbaas voor dat de studenten centen besparen, stijgt de waarde van uw eigendom én draagt u zorg voor het milieu.

### 8.2.1 Tien eenvoudige tips om energie te besparen

1. Stel de thermostaat overdag één graad lager in en bespaar € 80 per jaar.
2. Een bad plaatsen of een douche? De energiekost is voor een ligbad 4 maal hoger dan voor een douche. Per student kan u tot € 75 per jaar besparen op de energiefactuur door te kiezen voor een douche in plaats van een bad.
3. Op een keukenboiler steekt u best een timer. Zo verwarmt hij niet nutteloos de hele nacht door.
4. Als u een gloeilamp vervangt door een spaarlamp, bespaart u tot € 15 per lamp. Rekent u maar eens uit wat u zou besparen als u al de lampen in uw studentenhuis zou vervangen. Wist u trouwens dat een gloeilamp 90 à 95% warmte produceert en slechts 5 à 10% licht?
5. Vraag de studenten om geregeld de diepvriezer te ontdooien en bespaar € 12 per jaar. Een ijslaag van 2 mm zorgt namelijk voor een aanzienlijk meerverbruik.
6. Kies een koelkast met A+ label. U bespaart zo € 64 per jaar in vergelijking met een toestel met D-label.
7. Plaats de koelkast/diepvriezer op een koele plaats. Dit levert € 30 per jaar besparing op. Plaats het kooktoestel dus niet onmiddellijk naast de koelkast.
8. Ontstof minstens 1 keer per jaar het buisjesrooster aan de achterkant van de koelkast en win € 12. Stof zorgt namelijk voor meerverbruik.
9. Plaats radiatorfolie achter de radiatoren die tegen een buitenmuur staan, zo wordt de warmte teruggereflecteerd en verdwijnt ze niet door de muur. Op die manier bespaart u € 7 per jaar per vierkante meter folie.
10. Koken op gas is veel goedkoper dan koken op elektriciteit én is beter voor het milieu. Moderne gasfornuizen zijn uitgerust met een degelijk beveiligingssysteem zodat koken op gas ook in studentenhuisen geen gevaar is.



### 8.2.2 Zeven eenvoudige tips om water te besparen

1. In een kot met 4 personen wordt 15 tot 20 keer per dag de WC doorgetrokken. Met een stortbak van 10 liter komt dit neer op een waterverbruik van 150 à 200 liter per dag of 54 750 liter à 73 000 liter per jaar. Twee derde van het totaal aantal spoelingen is voor een kleine boodschap. Dat kan met veel minder water. Beperk het spoelvolume van de toiletbak. Voorzie een spaarspoeltoets in het toilet. Of nog eenvoudiger en goedkoper: plaats een volle plasticfles in de stortbak.
2. Laat lekkende toiletten zo snel mogelijk repareren. Een lekkende stortbak verliest al gauw een kwart liter per minuut. Hoewel het maar een fijn straaltje water lijkt, is het een verspilling van 360 liter per dag of meer dan 130 000 liter op jaarbasis!
3. Plaats bruismondstukken op de kranen. Deze brengen lucht in de waterstraal. Hierdoor vermindert het debiet terwijl de waterdruk dezelfde blijft.
4. Ga voor een douche in plaats van een bad en bespaar € 200 per jaar. En als u een spaardouchekop plaatst, bespaart u zelfs nog meer. Deze kunnen het waterverbruik met 40% tot 50% verminderen. Een bad is goed voor 13 emmers water, een douchebeurt voor 5 emmers, en een douchebeurt met spaardouchekop voor 3 emmers.
5. Als u oude kranen, de douchekop en de toiletstortbak vervangt door moderne watersparende varianten, dan kan het waterverbruik 30% dalen: van gemiddeld 126 liter naar minder dan 90 liter per persoon, per dag.
6. Repareer lekkende leidingen. Tien druppels water per minuut lijkt weinig, maar een kraan die 10 druppels per minuut lekt, verspilt al gauw 5 à 6 liter per dag.
7. Regenwater is een goed alternatief voor leidingwater bij het wassen van de auto, voor de wasmachine en voor het doortrekken van de wc. Vang regenwater op met behulp van een regenton. Zo helpt u als verhuurder jaarlijks duizenden liters leidingwater sparen.

### 8.2.3 Grotere ingrepen

1. Door vloerisolatie op de begane grond bespaart u (bij een oppervlak van 50 m<sup>2</sup>) heel wat gas, namelijk voor € 127 per jaar.
2. Isoleer het dak en spaar tot 30 procent op de verwarmingsfactuur. Tegelijk verhoogt u het comfort van uw studentenhuis. Sommige isolatiematerialen houden bovendien het huis koeler in de zomer, iets wat studenten met tweede zit zeker appreciëren.
3. Isolatie van 25 m<sup>2</sup> gevel of spouw, bespaart jaarlijks 250 m<sup>2</sup> gas. Een winst van € 168.
4. Isoleer de leidingen van de centrale verwarming in ruimten die niet verwarmd worden en bespaar € 12 per jaar per strekkende meter isolatie.

5. Vervang enkel glas door isolerend glas en bespaar per jaar gemiddeld 450 tot 650 m<sup>3</sup> gas én win € 302 tot € 436.
6. Plaats thermostatische kranen. Deze maken een meer nauwkeurige regeling van de verwarming mogelijk, aangepast aan elke ruimte. Ze laten ook toe om rekening te houden met gratis energietoevoer, zoals de warmte van de zon. In 2 jaar tijd is de meerkost terugverdiend.
7. Ga voor een zonneboiler. Hiermee kan u op een eenvoudige manier een groot deel van het warm water aanmaken door gebruik te maken van gratis zonnewarmte. Deze boiler neemt op jaarbasis ongeveer de helft van de warmwaterproductie voor zijn rekening. Goed voor een jaarlijkse winst tot € 140.
8. Ongeveer 70% van ons energieverbruik gaat naar verwarming. Ga daarom voor een condensatieketel.

**Verbouwplannen?** De Stad Gent wil u graag helpen bij het omzetten van uw plannen in comfortabele, energiezuinige en milieuvriendelijke koten. Daarom biedt de Stad Gent u **gratis** drie uur **bouwadvies** aan bij de MilieuAdviesWinkel (MAW). De MAW is gespecialiseerd in het geven van adviezen over energie- en waterbesparende maatregelen en milieuvriendelijke materialen.

De Milieudienst van de Stad Gent stelt zich tot doel om Gentenaars verdergaand te laten isoleren dan de wettelijk verplichte norm van 12 cm. Door 18 cm in plaats van 12 cm isolatiemateriaal te plaatsen, kan u nog tot 10 procent bijkomend energie besparen. Er bestaan nog heel wat **subsidies** voor het isoleren van uw **dak** en voor andere duurzame ingrepen. Op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) leest u voor welke subsidies u in aanmerking komt.

Meer info kan u vragen bij de Milieudienst Stad Gent of vindt u op de website [www.gent.be](http://www.gent.be) onder Leven > Leefomgeving > Subsidies > (Ver)bouwen

Vraag bij de Dienst Wonen **de brochure 'Woonpremies in Gent'** aan. Deze brochure biedt u een volledig en actueel overzicht van alle woonpremies om uw woning in Gent kwalitatief, veilig, comfortabel en energiezuinig te maken. Alle premies, tegemoetkomingen, belastingverminderingen en gratis adviesmogelijkheden vindt u er in terug. De brochure beperkt zich niet tot de eigen premies van de Stad, maar bespreekt elke premieverlenende instantie. U vindt de brochure eveneens online op [www.gent.be](http://www.gent.be) onder Leven > Huisvesting > Premies > Aanverwante info brochure 'Woonpremies in Gent'.

## 9. PRAKTISCHE TIPS VOOR KOTEIGENAARS

Voor buitenstaanders is het niet altijd duidelijk wie in de studentenwoning woont of wie verantwoordelijk is wanneer iets misloopt. Zeker in grote woningen met meerdere kamers, is het vaak moeilijk de nodige informatie te achterhalen. Om deze reden is het voor koteigenaars aan te raden in de inkomhal een plan van de studentenwoning op te hangen, met een duidelijke nummering van de kamers én waar per kamernummer de identiteitsgegevens van de studenten kan worden aangeduid.

Ook de contactgegevens van de verhuurder zijn belangrijk, ingeval de Politie of Brandweer de koteigenaar moet contacteren of dient te weten hoeveel studenten aanwezig zijn.



## 10. STUDENTIKOZE OVERLAST

Studenten brengen leven in de stad. Vandaar dat Gent, als stad met de grootste studentenpopulatie in België, bruist van het leven en dat er altijd wel ergens iets te doen is.

Het studentenleven gaat echter soms ook gepaard met overlast voor de buurt. Behalve geluidshinder (vnl.nachtlawaaï) betreft de meest voorkomende 'studentikoze' overlast hinderlijk gestalde fietsen en foutief aangeboden afval.

### 10.1 De geïntegreerde aanpak

De verschillende stadsdiensten (Lokale Preventie en Veiligheid, studentenambtenaar, IVAGO, Gebiedsgerichte Werking, Dienst Mobiliteit, Gemeenschapswacht, Dienst Wonen, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en Jeugdendienst) en de politie trachten via een geïntegreerde aanpak de problemen te voorkomen en/of beheersbaar te maken.

Via overleg worden ook afspraken gemaakt over hoe omgegaan wordt met overlastmeldingen. Zo tracht men steeds eerst sensibiliserend te reageren.

Bij herhaalde probleemmeldingen over nachtlawaai, foutief aangeboden afval en hinderlijk gestalde fietsen, ontvangen de studenten eerst een brief vanuit het stadsbestuur. Deze brief verwijst naar de hinder voor de buurt en formuleert oplossingen en/of alternatieven. De gemeenschapswacht geeft de brief persoonlijk af met een woordje uitleg en vraagt om het gedrag bij te sturen.

Indien de klachten aanhouden ontvangen de studenten een tweede brief en ontvangt de koteigenaar hiervan een kopij en wordt de dienst Wonen verwittigd.

Deze brief wordt persoonlijk afgegeven door de studentenpreventiecoach van Lokale Preventie en Veiligheid, die bemiddelend kan optreden en/of een overleg kan organiseren.

Als er na bemiddeling nog steeds problemen zijn, wordt de politie gevraagd verder op te volgen. Deze gestructureerde aanpak kadert in het gehele draaiboek van buurgebonden overlast. Eventuele tussenkomsten van andere diensten zijn hierbij niet uitgesloten (vb. een Gemeentelijke Administratieve Sanctie n.a.v. een positieve vaststelling).

## 10.2 Geluidshinder



Een vaak voorkomende vorm van 'studentikoze' overlast is geluidsoverlast.

Kotfuiwen bijvoorbeeld zijn leuke initiatieven, maar moeten beperkt blijven tot het kot en niet de hele straat doen daveren. Daarnaast zorgt ook te luid gebabbel in de keuken, het geborrel van een radiator, harde voetstappen op de trappen voor ergernis in het kot zelf. Hieronder alvast een aantal nuttige tips om de leefbaarheid in het studentenkot en in de onmiddellijke omgeving ervan te kunnen garanderen.

- Geef je een feestje op je kot, geef dan vooraf de burens een seintje.  
*Tip:* Het is aangewezen om een contactpersoon + telefoonnummer door te geven aan de burens.
  - Het is verboden om op straat lawaai te maken tussen 22 en 6 uur.  
*Tip:* Hang een affiche aan de voordeur die bezoekers aanmaant om de nachtrust van de burens te respecteren.
  - Het toegestane geluidsvolume voor het gebruik van elektronisch versterkte muziek is wettelijk beperkt (KB van 24 februari 1977):
    - het maximum geluidsniveau in openbare inrichtingen mag 90 dB(A) niet overschrijden en
    - het geluidsniveau gemeten in de buurt mag:
      - 1° niet hoger dan 5 dB(A) boven het achtergrondgeluidsniveau zijn, indien dit lager is dan 30 dB(A);
      - 2° niet hoger dan 35 dB(A) zijn, indien het achtergrondgeluidsniveau ligt tussen 30 en 35 dB(A);
      - 3° niet hoger dan het achtergrondgeluidsniveau zijn, indien dit hoger is dan 35 dB(A).
- Tip:* Bij de Dienst Milieutoezicht kan je kosteloos een decibelmeter in bruikleen krijgen om het geluidsniveau zelf te controleren.



## 12. CONTACTINFORMATIE



[www.kotatgent.be](http://www.kotatgent.be)

je kan er terecht voor:

- de modelhuurovereenkomst die borg staat voor de nodige rechtszekerheid;
- informatie en advies in verband met het aanbod, de veiligheid, rechten en plichten als verhuurder;

Contactgegevens:

Tommy Heleu

Contactpersoon kot@gent - Dienst Wonen

Departement Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein  
Stad Gent

Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Correspondentieadres: stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

☎ 09 266 76 26

☎ 09 266 76 69

✉ kot@gent.be

🌐 [www.kotatgent.be](http://www.kotatgent.be) en [www.studentingent.be](http://www.studentingent.be)

Kot@gent is een realisatie van:



UNIVERSITEIT GENT  
Directie Studentenvoorzieningen  
Afdeling Huisvesting  
Stalhof 6  
9000 Gent  
☎ 09 264 71 09  
🌐 [www.ugent.be/huisvesting](http://www.ugent.be/huisvesting)



SOVOREG  
Hogeschool Gent  
Voskenslaan 38  
9000 Gent  
☎ 09 243 37 38  
🌐 [www.hogent.be/sovoreg](http://www.hogent.be/sovoreg)



SOVOARTE  
Arteveldehogeschool  
Kortrijksepoortstraat 254  
9000 Gent  
☎ 09 269 60 60  
🌐 [www.sovoarte.be](http://www.sovoarte.be)



SOVO KAHO SINT-LIEVEN  
Gebr. Desmetstraat 1  
9000 Gent  
☎ 09 265 86 10  
🌐 [www.sovokahosl.be](http://www.sovokahosl.be)



SOVO WENK SINT-LUCAS  
GENT  
Hoogstraat 41  
9000 Gent  
☎ 09 329 95 92  
🌐 [www.sovowenksintlucas.be](http://www.sovowenksintlucas.be)



Dienst Wonen  
Stad Gent  
W. Wilsonplein 1  
9000 Gent  
☎ 09 266 76 26

### 13. NUTTIGE ADRESSEN

#### *studenten en het hoger onderwijs*

Gert Vandyck  
Studentenambtenaar  
Stad Gent  
Huis van de Student  
Sint-Pietersplein 14bis  
9000 Gent  
☎ 09/242 48 31  
✉ studentenambtenaar@gent.be

Chantal Smits  
Studentenpreventiecoach  
Dienst Lokale Preventie en Veiligheid  
Stad Gent  
Keizer Karelstraat 1 (9e verd.)  
9000 Gent  
☎ 09 266 82 18  
✉ chantal.smits@gent.be  
Tijdens kantooruren te bereiken behalve op vrijdag

Nuttige website: [www.studentingent.be](http://www.studentingent.be)

#### *Kamerdecreet en Vlaamse Wooncode*

Tommy Heleu  
contactpersoon kot@gent  
Dienst Wonen  
Departement Ruimtelijke Planning, Mobiliteit  
en Openbaar Domein  
Stad Gent  
Woodrow Wilsonplein 1  
9000 Gent  
☎ 09 266 76 26  
☎ 09 266 76 69  
✉ kot@gent.be

Alexander Tijsebaert  
Afdeling Bouw- en Woontoezicht  
Dienst Administratie  
Departement Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein  
Stad Gent  
Woodrow Wilsonplein 1  
9000 Gent  
☎ 09 266 76 18  
☎ 09 266 79 69  
✉ alexander.tijsebaert@gent.be  
Nuttige website: [www.kotatgent.be](http://www.kotatgent.be) en [www.bouwenenwonen.be](http://www.bouwenenwonen.be)

#### *conformiteitsattest*

Isabelle Van Kerckvoorde  
Afdeling Bouw- en Woontoezicht  
Dienst Administratie  
Departement Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein  
Stad Gent  
Woodrow Wilsonplein 1  
9000 Gent  
☎ 09 266 76 18  
☎ 09 266 79 69  
✉ isabelle.vankerckvoorde@gent.be

Nuttige website: [www.kotatgent.be](http://www.kotatgent.be) en [www.bouwenenwonen.be](http://www.bouwenenwonen.be)

#### *stedenbouwkundige bepalingen*

Loket Stedenbouw en Openbaar Domein  
Woodrow Wilsonplein 1  
9000 Gent  
☎ 09 266 79 50  
☎ 09 266 79 69  
✉ loketsod@gent.be

Afdeling Stedenbouwkundige vergunningen  
Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning  
Woodrow Wilsonplein 1  
9000 Gent  
☎ 09 266 78 90  
☎ 09 266 70 77  
✉ stedenbouwkundigevergunningen@gent.be

Dienst Administratie  
Departement Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein  
Woodrow Wilsonplein 1  
9000 Gent  
☎ 09 266 79 90  
☎ 09 266 79 99  
✉ bouwtoezicht@gent.be

Nuttige website: [www.gent.be](http://www.gent.be) en [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be)  
(Wetgeving > uitvoeringsbesluiten > vergunningen)

#### *afval*

IVAGO  
Proeftuinstraat 43  
9000 Gent  
☎ 09 240.81.11  
☎ 09 240.81.99  
✉ info@ivago.be

Nuttige website: [www.ivago.be](http://www.ivago.be)

Ook kan u rond dit thema terecht bij:

Stadswinkel  
Woodrow Wilsonplein 1  
9000 Gent  
☎ 09/266 70 40  
✉ [stadswinkel@gent.be](mailto:stadswinkel@gent.be)

Openingsuren:  
weekdag: 9 tot 17 u  
Woensdag: 9 tot 18 u  
Zaterdag: 9 tot 11.30 u

### **rationeel energieverbruik en milieu**

Milieudienst  
Braemkasteelstraat 41  
9050 Gent-Gentbrugge  
☎ 09 268 23 00  
☎ 09 268 23 26 Klachtentelefoon  
☎ 09 268 23 23 Milieubibliotheek  
☎ 09 268 23 68  
✉ [milieudienst@gent.be](mailto:milieudienst@gent.be)

MilieuAdviesWinkel  
Koningin Maria-Hendrikaplein 5-6  
9000 Gent  
☎ 09/242 87 59  
☎ 09/242 87 51  
✉ [info@milieuadvieswinkel.be](mailto:info@milieuadvieswinkel.be)

Nuttige website: [www.gent.be](http://www.gent.be) en [www.milieuadvieswinkel.be](http://www.milieuadvieswinkel.be)

### **brandveiligheid en -preventie**

Departement Preventie  
Stedelijke Brandweer Gent  
Roggestraat 70  
9000 Gent  
☎ 09 268 88 56  
☎ 09 268 88 58  
✉ [brandweer.preventie@gent.be](mailto:brandweer.preventie@gent.be)

Openingsuren (enkel op afspraak):  
08.00 - 12.00 uur en van 14.00 - 16.00 uur

Nuttige website: [www.brandweergent.be/preventie](http://www.brandweergent.be/preventie)

### **fiscaliteit**

Dienst Belastingen  
Woodrow Wilsonplein 1  
9000 Gent  
☎ 09 266 74 80  
☎ 09 266 74 69  
✉ [stadsbelastingen@gent.be](mailto:stadsbelastingen@gent.be)

Nuttige website: [www.gent.be](http://www.gent.be) en <http://www.just.fgov.be>

## **COLOFON**

### **REDACTIE**

*Boelaert Carlo*, Juridische Dienst en Kennisbeheer Stad Gent  
*De Dekker Elke*, Milieudienst Stad Gent  
*Geenens Kim*, Dienst Lokale Preventie en Veiligheid Stad Gent  
*Heleu Tommy*, Dienst Wonen Stad Gent  
*Hobin Peter*, Juridische Dienst en Kennisbeheer Stad Gent  
*Tiels Jan*, Dienst Preventie Brandweer Gent  
*Tijsebaert Alexander*, Dienst Administratie Stad Gent  
*Van Caimere Koen*, IVAGO  
*Vandeweghe Iris*, Dienst Belastingen Stad Gent  
*Vandyck Gert*, studentenambtenaar Stad Gent  
*Van Kerckvoorde Isabelle*, Dienst Administratie Stad Gent  
*Van Nimmen Katlijn*, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning Stad Gent  
*Verbeke Klaartje*, Dienst Administratie Stad Gent

### **EINDREDACTIE**

*Vermandere Irmine*, Dienst Wonen Stad Gent

### **FOTO'S**

*De Volder Tom* Dienst Wonen Stad Gent  
Dienst Voorlichting Stad Gent

### **VORMGEVING & LAY-OUT**

Shortcut Advertising  
[www.shortcut.be](http://www.shortcut.be)

### **VERANTWOORDELIJKE UITGEVER**

De heer Tom Balthazar  
Schepen van Milieu, Stadsontwikkeling en Wonen  
Botermarkt 1  
9000 Gent



## VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Tom Balthazar  
Schepen van Milieu, Stadsontwikkeling en Wonen  
Botermarkt 1  
9000 Gent

kot@gent is een samenwerking van:

