

Woonstudie **Gent**

Bijlage: Kwalitatief Onderzoek

Endeavour



COLOFON

Opdracht

Woonstudie Gent: kwalitatief onderzoek

Opdrachtgever

Stad Gent, Dienst Wonen

Onderzoekperiode

2021 - 2022

Endeavour

Jan Denoo
Tim Devos
Jorik De Wilde

**In samenwerking met de betrokken diensten
van de Stad Gent**

Endeavour

Lange Gasthuisstraat 29-31
2000 Antwerp
+32 485 85 40 34
info@endeavours.eu
www.endeavours.eu

Inleiding

Deze woonstudie bestaat zowel uit een kwantitatief als een kwalitatief onderzoek. Dit kwalitatief onderdeel heeft als doel om het kwantitatief onderzoek te contextualiseren en te complementeren met inzichten die niet steeds af te leiden zijn uit de beschikbare statistische data.

Dit document bestaat uit twee delen. Het eerste deel beschrijft de procesmatige aanpak van het kwalitatief onderzoek. Het beschrijft steeds het doel, de methode en de respondenten per processtap. Het tweede deel beschrijft de resultaten die het heeft opgeleverd, gefocust op vier prioritaire thema's; leeftijdsaangepast wonen, huishoudens met kinderen, (on)betaalbare private huurmarkt en het grijze wooncircuit. De resultaten focussen op het in kaart brengen en verdiepen van de 'mismatches' of discrepanties die bestaan tussen het bestaande woonaanbod en de evoluerende vragen. Alles samengenomen dragen deze inzichten samen met het kwantitatief onderzoek bij tot het verder ontwikkelen van een strategisch woonbeleid.

INHOUD

1. PROCES

2. RESULTATEN

A. LEEFTIJDSAANGEPAST WONEN

B. HUISHOUDENS MET KINDEREN

C. (ON)BETAALBARE PRIVATE HUURMARKT

D. GRIJS WOONCIRCUIT

3. RESPONDENTEN

1. PROCES

Het kwalitatief onderzoek werd uitgevoerd aan de hand van enkele stappen. Na het bepalen van vier prioritaire thema's werden verkennende interviews opgevolgd door stadsbrede workshops. De thematieken werden vervolgens verfijnd op wijkniveau. Voor we overgaan tot het delen van de resultaten geeft dit hoofdstuk meer detail over de verschillende stappen in het doorlopen proces.



4 prioritaire thema's

Eerder dan alle verhaallijnen van de woonstudie op een kwalitatieve wijze te onderzoeken werd gekozen om de aandacht te focussen op enkele thema's. Deze thema's werden bepaald na intern overleg met de leden van het kernteam en Dienst Wonen. De keuze voor de thema's werd gemaakt op basis van het ontbreken van kwantitatieve data voor het doorgronden van het thema als ook de urgenties die vanuit het woonbeleid aan het thema worden gekoppeld.

A LEEFTIJD SAANGEPAST WONEN (65+)

Dit thema omvat de woonsituaties van een vergrijzende bevolking (65+) en de zoektocht naar leeftijdsaangepast wonen. Het gaat hier onder andere over onderbenutting van woningen, woonpaden, woningrotatie, woonwensen, woonmobiliteit en omgang met verandering (incl. de achtergrond en wooncultuur) en het verschil tussen de koop- en huurmarkt.

B HUISHOUDENS MET KINDEREN

Dit thema omvat huishoudens met kinderen in haar breedste zin. Hierbij kijken we naar huishoudens met kinderen binnen diverse inkomensquintielen en woonsituaties.

C (ON)BETAALBARE PRIVATE HUURMARKT

Dit thema omvat de huishoudens op de private huurmarkt met een inkomen in Q2, al dan niet wachtend op een sociale woning of zij die geen toegang hebben tot een sociale woning en moeilijk een betaalbaar aanbod vinden op de private huurmarkt.

D GRIJZE WOONCIRCUIT

Dit thema omvat de verschillende woonvormen die we kunnen beschouwen als mensenwaardige woonsituaties. We bespreken drempels tot de reguliere woonmarkt inclusief achtergrond en wooncultuur.

Deze vier thema's verdiepen verschillende van de zes verhaallijnen die deze studie structureren; betaalbare stad, kwalitatieve woonstad, groeiende stad, intergenerationele stad, diverse stad en gasvrije stad.



Interviews

Om meer vat te krijgen op de geselecteerde thema's werden gerichte interviews georganiseerd. In totaal werden 10 interviews afgenomen met uiteenlopende respondenten (medewerkers van Stad Gent, middenveldorganisaties of onderwijsinstelling). De geïnterviewden werden telkens bevraagd rond één of meerdere thema's waar hun expertise rond gecentreerd was. Op deze manier werden de thema's op een brede manier verkend. Er werd steeds gepolst naar wat de specifieke (1) woonvragen en het (2) bestaande aanbod voor die thema's waren om vervolgens te detecteren waar de (3) mismatches tussen de vraag en het aanbod zich bevonden. Ook werd het (4) huidige beleid in relatie tot deze mismatches besproken.



Stadsbrede workshops

Na de interviews werden stadsbrede interdisciplinaire workshops met experts uit het beleid en de praktijk georganiseerd per thema. Voor elk thema werden twee workshops georganiseerd.

In een eerste online workshop werd verder gebouwd op de verworven inzichten uit de interviews. Verbonden aan het centrale thema werd een selectie aan mismatches (de mate waarin vraag en aanbod al dan niet samenvallen) besproken. Er werd nagedacht over (1) hoe deze mismatches geëvolueerd zijn en (2) verder zullen evolueren, en over wat de (3) ruimtelijke en (4) sociale impact daarvan is op specifieke doelgroepen en wijken in de stad.

De tweede workshop diende om gezamenlijk tot een verfijnde conclusie van deze thema's te komen teneinde deze te kunnen integreren in de woonstudie. Ook werden enkele beleidsvraagstukken gedistilleerd. Enkel voor het thema gezinnen met kinderen werd maar één workshop georganiseerd. Op de volgende pagina geven we een overzicht van de behandelde mismatches per thema. De twee onderdelen van een mismatch worden steeds onderscheiden met 'vs.' en worden vervolgens opgesplitst in enkele onderdelen.

LEEFTIJD AANGEPAST WONEN (65+)

Groei vraag naar kleinschalige woningen voor ouderen vs. grootschalig aanbod

- Transitie in voorkeuren voor woonvormen

Aanbod zorg vs. Vraag zorg

- Zorgnoden op vlak van wonen van een vergrijzende bevolking

Veranderende woonnoden verouderende bevolking vs. Onaangepaste en onderbewoonde woningen

- Woonsituatie in onaangepaste woningen
Renovatieopgave in functie van leeftijdsaangepast wonen
- Uitdagingen en potenties voor woonrotatie in functie van leeftijdsaangepast wonen
- Woonnoden vergrijzende bevolking met migratieachtergrond

HUISHOUDENS MET KINDEREN

Dynamische gezinsvormen vs. Statisch aanbod

- Gezinshereniging: van studio tot grote woning
- Woonnoden van nieuwe gezinsvormen

Groei grote gezinnen vs. Kwantiteit aanbod grote gezinnen

- Groot tekort 3-5 slaapkamerwoningen op de private en sociale huurmarkt en concurrentie met studenten

Groei grote gezinnen vs. Kwaliteit aanbod grote gezinnen

- Tekort aan kwaliteit gezinsvriendelijke woonvormen

ONBETAALBARE PRIVATE HUURMARKT

Groei vraag vs. stijging huurprijzen bestaande woningen

- Dynamieken in huurprijsstijging en hun impact op de stad en haar wijken

Vraag vs. Aanbod betaalbare huurwoningen

- Oorzaken mismatch vraag en aanbod betaalbare huurwoningen

Kwaliteitsnoden vraag vs. kwaliteit betaalbare huurwoningen

- Ontbreken van basiskwaliteit en energiezuinigheid
- Renovatieopgaven en -kosten

GRIJZE WOONCIRCUIT

Vraag basiskwaliteit vs. Kwaliteit huidige aanbod

- Diversiteit van aanleidingen en woonsituaties, misbruik, ...

Vraag vs. Aard aanbod dienstverlening voor personen in het grijze wooncircuit

- Kwaliteitsnoden voor dienstverlening
- Diversiteit van dienstverlening

Grote en permanente vraag vs. Klein en tijdelijk aanbod

- Samenwerking met het middenveld



Wijkworkshops

Als laatste stap in dit kwalitatief onderzoek werden wijkworkshops georganiseerd om naar stadsbrede inzichten ook wijkspecifieke inzichten te verwerven. Voor de wijkworkshops is teruggegrepen naar de 6 verhaallijnen uit het kwantitatieve luik van deze studie (de betaalbare, kwalitatieve, groeiende, intergenerationale, diverse en gastvrije woonstad). Aan de respondenten werden voorafgaand de stadsbrede ambities die gekoppeld werden aan de 6 thema's meegedeeld (zie hoofdstuk 4 als bijlage). Dit omdat het realiseren van deze stadsbrede ambities onder andere een wijkspecifieke aanpak vraagt. In de workshops werden daarom samen met de wijkregisseurs van Stad Gent antwoorden gezocht op de volgende twee vragen:

- Wat is de status van onderstaande thema's in uw wijk? Wat zijn de belangrijkste thema's in uw wijk? Hoe ziet u de evolutie van dit thema in de voorbije en komende 5 jaar? *(vb. In hoeverre is het woonaanbod en de woonomgeving aangepast op gezinsvriendelijk wonen?)*
- Wat zijn de wijkspecifieke kansen en uitdagingen om de ambities verbonden aan dit thema te realiseren in uw wijk? *(Vb. wat zijn de uitdagingen voor het verbeteren van gezinsvriendelijk wonen, specifiek in uw wijk?)*

In totaal werden drie wijkworkshops georganiseerd. Dit steeds met één van de drie teams van wijkregisseurs binnen Stad Gent: wijkteam Noord-Zuid, wijkteam Oost en wijkteam West. De inzichten van deze wijkworkshops werden verwerkt in de wijkpaspoorten, ondergebracht in de woonatlas.

2. RESULTATEN

Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste bevindingen samen voor elk van de vier prioritaire thema's. Deze bevindingen zijn steeds gebaseerd op de interviews en workshops uit het kwalitatief onderzoek en ondersteunen, contextualiseren en complementeren de vaststellingen in de kwantitatieve studie. De bevindingen beschrijven vaak een 'mismatch' - een discrepantie of breuk tussen woonvraag en woonaanbod met gevolgen voor de woon- en levenskwaliteit in Gent – of aandachtspunten en te overwegen pistes om deze mismatches aan te pakken.

A. Leeftijdstaangepast Wonen (65+)

De vergrijzing van de Vlaamse bevolking brengt zowel kansen als uitdagingen op vlak van huisvesting en zorg. In combinatie met de vermaatschappelijking van de zorg lijkt het oud worden in een eigen woning of wijk steeds vaker een woonwens. In het geval dat ouderen thuis willen blijven wonen, blijkt hun woning vaak niet aangepast. Zo oordeelt slechts 14% van de respondenten van de laatste grote woonsurvey in Vlaanderen dat hun woning is aangepast aan veranderende levensomstandigheden¹. Er is geen consensus over of die woningen aangepast moeten worden dan wel ingezet moet worden op woningrotatie. In het laatste geval moet de verhuismobiliteit binnen de wijk meer mogelijk gemaakt worden. Ook de ontwikkeling van hun woonomgeving vraagt om de nodige aandachtspunten wil men kwaliteitsvol oud worden in steden ondersteunen. We focussen in dit onderdeel op leeftijdsaangepast wonen in functie van zelfstandig wonen voor senioren.

¹Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Levensloopbewust wonen

Woonwensen zijn vaak gebaseerd op een fractie van een levensloop. Qua schaal zijn deze wensen vaak afgemeten aan het huishouden inclusief kinderen – hoewel deze kinderen er slechts een beperkt deel van de tijd wonen. Denk maar aan gezinnen met kinderen waarvan de ouders blijven wonen in een groot huis terwijl de kinderen al zelfstandig elders wonen. Qua kwaliteit is deze wens vaak afgemeten op de levensperiode waarin men niet noodzakelijk significante zorgvragen heeft. Mede door deze dominante woonwens is het aanbod hier ook op gericht. Respondenten wijzen dan ook op het belang om levensloopbewust wonen verder te promoten bij zowel de vraag- als aanbodkant van het woonsysteem. Dit om strategische woonkeuzes te maken die zowel de woon- en levenskwaliteit van individuele burgers als het woonsysteem in haar geheel moeten ondersteunen.

De campagne 'Gent Knapt Op' kan hierbij als inspiratie dienen. In dit project worden noodeigenaars door Stad Gent ondersteund via een rollend fonds om noodzakelijke renovaties aan de woning uit te voeren. Deelnemers moeten het bedrag dat ze kregen ter ondersteuning teruggeven aan het rollend fonds moesten ze de woning verkopen. Met dat geld kunnen dan nieuwe noodeigenaars ondersteund worden. Volgens dit principe worden mensen geholpen om in meer kwalitatieve woningen te (blijven) wonen. Wanneer ze toch beslissen om te verhuizen, geven ze een deel van de gerealiseerde meerwaarde van hun woning terug aan het rollend fonds om op een andere plek weer te investeren in het kwalitatiever maken van woningen van noodeigenaars.

Om een juiste communicatie te voeren en effectief te sensibiliseren, is inzicht in de doelgroep belangrijk. Waar in discussies en denkoefeningen de doelgroep van senioren vaak wordt verengd tot senioren die als

eigenaar in vrijstaande villa's wonen is deze doelgroep vele malen meer divers. Ook huurders onder de senioren, die niet door hun eigendomsstatuut maar wel door onder andere een lage huur van een oud huurcontract een lage verhuisgeneigdheid hebben, dienen in mee in dit verhaal te worden genomen.

Uitdaging aanpassen bestaande woningen

Er bestaan diverse uitdagingen bij het aanpassen van bestaande woningen. Ten eerste wijzen de respondenten op het belang van het aanpassen van de bestaande woningen aan de verminderde mobiliteit en zorgbehoeften van senioren. Dit zijn cruciale stappen om het mogelijk te maken voor senioren om te blijven wonen in hun woning. Belangrijk hierbij is dat senioren vaak moeilijker een lening krijgen om deze aanpassingen, al dan niet aan de hand van een voorfinanciering, te financieren. Bij het principe van Gent Knapt Op, waar de woningen meer waard worden omdat er noodzakelijke energetische of structurele renovaties worden doorgevoerd, is een mogelijkheid om een deel van die meerwaarde af te romen bij verkoop van de woning. Dit principe van subsidieretentie werkt dus niet wanneer eenzelfde subsidiereglement wordt opgesteld voor het installeren van trapliften. Binnen sociale huisvesting worden de kosten van aanpassingen bovendien steeds verhaald op de huurder – wat vaak zorgt voor het uit- of afstellen van de nodige aanpassingen. Nochtans kunnen deze ingrepen ook voor toekomstige huurders bruikbaar zijn.

Tekort wijkgericht alternatief aanbod

Wanneer woningen moeilijk efficiënt en kwalitatief aan te passen zijn aan de veranderende levensomstandigheden van een groeiende vergrijzende bevolking, is er ook nood aan het vergroten van een alternatief wijkgericht aanbod. Een aanbod dat niet enkel een gepast en aantrekkelijk alternatief voorziet voor de originele woningen van senioren. Ook is het belangrijk dat dit nieuwe aanbod zich focust op vergrijzende

wijken in Gent. Dit in functie van de nabijheid van een sociaal netwerk en optimale omstandigheden voor de opstart of voortzetting van mantelzorg. Op die manier kan er verder gebouwd worden op zorgrelaties en netwerken die reeds lokaal werden opgebouwd in het verleden. Dit is extra belangrijk in een samenleving die steeds sterker steunt op een vermaatschappelijking van de zorg, waarbij zorg van persoonlijke connecties een steeds belangrijkere rol krijgt in het beantwoorden van zorgvragen.

Waar het aanbod van zorgwonen vandaag wordt ondersteund door eigen productie via het OCMW of subsidies voor het aanpassen van woningen ligt er volgens enkele respondenten ook een potentieel in het ondersteunen van private initiatieven. Dit kan bijvoorbeeld door het installeren van een 'Social Impact Bond' of een waarborg voor een fonds dat gemobiliseerd kan worden voor de bouw van woningen die specifiek deze doelgroep moet dienen.

De zorgkloof

Vandaag bestaat een kloof tussen reguliere huisvesting en huisvesting met zorg voor senioren. Tussenvormen met lichte en opbouwende zorgafname zijn schaars. Dit zorgt ervoor dat woonvormen met geïntegreerde zorg vaak te duur zijn en pas laat worden overwogen. Dit heeft uiteraard een effect op de levenskwaliteit van senioren die mogelijke zorgvragen ontwikkelen die zij niet of pas later zouden ontwikkelen met de juiste zorg. Respondenten wijzen op het belang om te evolueren van een dichotoom aanbod naar een continuüm van vormen van wonen waarbij de stap richting zorg sneller wordt gezet. Naast laagdrempelige geïntegreerde zorg gaat dit ook over het integreren van lokale gedecentraliseerde zorgvoorzieningen die optioneel kunnen worden geraadpleegd door bewoners van een wijk. Op die manier kunnen bewoners die niet willen of kunnen verhuizen alsnog de juiste zorg

raadplegen op het moment dat zij deze zorg nodig hebben.

Status

Naast de zorgkloof vormt ook de status van wonen met daaraan gekoppelde zorgfuncties hangt volgens de respondenten een belangrijke reden waarom zorg te laat wordt ingeroepen en de verhuisgeneigdheid laag blijft. Het op wijk- en siteniveau balanceren van woningen voor verschillende zorgvragen vormt hierbij een belangrijke strategie. Door op relatief kleine schaal voor voldoende (tussen)vormen van zorgwonen te voorzien verkleint de stap naar wonen met zorgfuncties. Verhuismogelijkheden binnen eigen buurt zijn namelijk cruciaal om mensen te overtuigen om de stap te maken naar wonen met inbegrip van zorgfuncties. Als zorgbehoevenden niet kunnen verhuizen binnen eigen wijk, zal de stap langer uitgesteld worden.

Ook het integreren van diverse woningen met geïntegreerde zorg binnen één project wordt aangemoedigd maar botst op een belangrijke uitdaging. Zo zijn de BTW-regels voor diverse vormen van zorgwonen verschillend. Bijgevolg dienen ontwikkelaars in onderhandeling te gaan met lokale BTW-ambtenaar om een overkoepelende BTW voor een woonproject af te spreken. Dit zorgt, bovenop het verkrijgen van omgevingsvergunningen, voor een onzekerheid die weinig ontwikkelaars durven nemen. Dit remt de groei van zulke gemengde projecten af. Waar deze procedure niet valt te standaardiseren dient is het wel mogelijk om deze procedure meer inzichtelijk te maken en te stroomlijnen opdat meerdere ontwikkelaars dit aanbod kunnen vergroten.

Daarnaast wijzen respondenten op het belang van een overkoepelende doelstelling voor het realiseren levensloopbestendige woningen. Binnen deze doelstelling volgt dan best het 'design for all' principe. Dit om de noodzakelijke

verhuisbewegingen te beperken tot het minimum en tegelijkertijd het stigma rond zorg weg te nemen. Wanneer steeds meer levensloopbestendige wonen ontworpen worden, zullen deze op termijn ook meer democratisch worden.

Tekort kleinschalig aanbod

Immobiëlen experts en vertegenwoordigers van woonzorgcentra wijzen op een groeiende interesse in meer kleinschalige woonvormen voor senioren. Waar deze trend al enkele jaren was ingezet hebben de COVID-19 lockdowns deze trend versterkt en versneld. Het uitbreiden van een divers kleinschalig aanbod is een vraagstuk dat de respondenten onderstrepen. Naast klassieke appartementsblokken dient ook gekeken te worden naar collectieve woonvormen waarbij onderlinge zorgrelaties de woon- en levenskwaliteit van haar bewoners kan vergroten. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de betaalbaarheid van deze woonvormen en bijgevolg de toegankelijkheid ervan voor personen die met deze woonwens zitten.

Lage woonmobiliteit

Waar bovenstaande elementen vooral via een divers en aantrekkelijk aanbod de woonmobiliteit en zo ook de woon- en levenskwaliteit van senioren wil vergroten is het ook belangrijk om in bepaalde gevallen de nodige woonbegeleiding te voorzien. Deze begeleiding vormt in diverse cases een groot verschil in het nastreven van een optimale bezetting en kwaliteit.

B. Huishoudens met Kinderen

Zowel onder kopers als onder private en sociale huurders worden huishoudens geconfronteerd met extra uitdagingen in hun zoektocht naar een betaalbare en kwaliteitsvolle woning. Naast een algemeen tekort in aanbod van woningen met meerdere slaapkamers is de vraag naar dit aanbod enkel verbreed en vergroot. Dit onder andere door een groeiend aantal studenten en co-housers die zich op ditzelfde aanbod richten. Maar ook kleinere huishoudens gaan op zoek naar extra ruimte voor telewerk of comfort in (post-)COVID-19 tijden. Het integreren van kindvriendelijkheid, meer specifiek in de renovatie en bouw van gestapelde woonvormen, vormt een belangrijke uitdaging in het verhogen van zowel het aanbod en kwaliteit van woningen voor grotere huishoudens. Daarnaast gaat het de stadsvlucht van gezinnen met kinderen tegen. Om een gepast aanbod te kunnen voorzien is een actualisering nodig van het beeld dat vandaag bestaat over vormen van huishoudens en hoe deze evolueren. Meer dan het perspectief van het kerngezin gaat het hier onder meer over het woongedrag van alleenstaande ouders met kinderen en nieuw samengestelde gezinnen.

Tekort meerslaapkamerwoningen

Waar Gent tussen 2020 en 2030 een groei verwacht van 843 éénoudergezinnen en koppels met kinderen staat dit in contrast met het schaarse aanbod en de trage groei van het aantal woningen voor deze doelgroep op zowel de koopmarkt als de private en sociale huurmarkt. Meer specifiek is er een groot tekort in woningen met 3 tot 5 slaapkamers. Binnen de sociale huur loopt de wachttijd op tot 12 jaar voor 3 slaapkamerwoningen en 20 jaar voor 4 slaapkamerwoningen. Tegelijkertijd zien we op de sociale huurmarkt een verdere verkoop van grote woningen met een hoge renovatiekost door sociale huisvestingsmaatschappijen. Waar dit budget deels wordt ingezet voor het bouwen van nieuwe sociale woningen zien we een tragere groei en dus een nominaal verlies van grote woningen voor deze doelgroep. Op de private huurmarkt als ook de koopmarkt zien we, ondanks de stijgende vraag, slechts een beperkte groei van een schaars aanbod. Zowel een tekort aan kennis als ook een meer beperkte winstmarge zorgt ervoor dat ontwikkelaars zich tot op vandaag vaak niet wagen aan woningproductie voor deze doelgroep. Er dient dan ook nagedacht te worden over hoe RUP's, het algemeen bouwreglement en de woningtypetoets kunnen worden ingezet voor het vergroten van het aanbod. Ten slotte vormt het stimuleren van woonmobiliteit van senioren in onderbewoonde woningen een belangrijk potentieel in het vergroten van dit aanbod².

Tekort betaalbaar aanbod

De betaalbaarheid van het bestaande aanbod voor huishoudens met kinderen wordt vaak onderschat. Huishoudinkomens kunnen in statistieken duiden op een betaalbaarheid van het aanbod voor huishoudens met kinderen, maar geven niet altijd een correct beeld van de realiteit. Zo staat de beschikbaarheid van dit inkomen vaak in contrast met de stabiliteit ervan. Vaak is het inkomen van een huishouden niet constant

in de tijd als gevolg van een flexibilisering van de arbeidsmarkt met kortere contracten, een hoger aantal wissels tussen jobs en het geregeld wegvallen of veranderen van het inkomen als gevolg. In functie van het bieden van zekerheid in deze onzekerheid zoeken deze huishoudens met kinderen vaak in een goedkoper aanbod dan hetgeen zij statistisch gezien kunnen betalen – of verhogen hun betaalbaarheidsrisico. De periodes van goedkopere leningen die zich de laatste jaren voordeden worden bovendien tenietgedaan door hogere woonkosten waaronder energieprijzen – met een dubbel effect voor huishoudens die aangewezen zijn op goedkopere maar slechter geïsoleerde woningen.

Op de koopmarkt getuigen woonwyzers van een groeiend aantal tweeverdienende huishoudens of éénoudergezinnen met kinderen in quintielen 3 en 4 die zich aanmelden voor hulp bij het zoeken naar een betaalbare woning. De keuze voor een opknapwoning om de woonkost via de aankoop- en renovatieprijs te drukken door een woning van lage kwaliteit deels zelf te renoveren, lijkt niet enkel minder gebruikelijk in de huidige wooncultuur maar is ook steeds minder betaalbaar door stijgende grond- en grondstofprijzen. Dit resulteert opnieuw in 'noodkoopscenario's' waarbij er te weinig beschikbaar budget overblijft om de woning tot minimale kwaliteitseisen te brengen, of wordt door de steeds hogere grondprijs van opknapwoningen geen betaalbare optie meer met onder andere een stadsvlucht als gevolg. Vervolgens zien we een professionalisering van opknapwoningen door kleine en grote renovatiebedrijven die woningen opkopen, professioneel renoveren en vervolgens verkopen of verhuren. Deze professionele praktijk met een expliciet winstoogmerk heeft opnieuw een belangrijke impact op de prijsstijging van het aanbod voor deze doelgroep.

²Zie hoofdstuk 'A. Leeftijdsaangepast Wonen (65+)' voor meer detail.

De bestaande subsidies om deze doelgroep te dienen, zoals een huursubsidie voor huurders en de vermindering van de onroerende voorheffing van huurders en kopers, botsen op enkele problemen. Ten eerste zijn een groot deel van de subsidies aanbodgebonden in een markt met onderaanbod. Wanneer een huishouden met kinderen geen aanbod kan vinden dat, volgens de Vlaamse norm, een geschikt aantal kamers en oppervlakte heeft kunnen zij verschillende van deze subsidies niet aanvragen. Het vergroten van het aanbod vormt dan ook een prioriteit, opdat ook deze subsidies ingezet kunnen worden. Ten tweede gelden voor de categorie huishoudens met kinderen strenge inkomensgrenzen. Zo worden voor de berekening van de inkomensgrens voor de huursubsidie ook de inkomens van volwassen kroost - die te weinig budget hebben om alleen te gaan wonen – worden bijgeteld bij het huishoudinkomen waardoor zij vaak ook niet gerechtigd zijn. Ten slotte zijn verschillende van deze subsidies te complex om te mobiliseren. De vermindering van de onroerende voorheffing als huurder vraagt om een te omslachtige behandeling en contact met de verhuurder waardoor deze subsidie weinig worden aangewend.

Concurrentie studenten en co-housers

In de laatste twee decennia steeg het aantal studenten net geen tien keer zo snel als het aantal geregistreerde studentenkoten . Dit slaat wel vooral op de grootschalige studenthuisvestingsinitiatieven zoals XIOR, Upkot,...). Gezien een groot deel van deze nieuwe studenten 'op kot' zit duidt deze ontwikkeling op een groeiende instroom van studenten op de Gentse reguliere woonmarkt – een aandeel dat wordt geschat op 25% van de kotstudenten. Zij vergroten de vraag naar en winnen niet zelden het opbod op meerslaapkamerwoningen van huishoudens met kinderen, door het delen van de huurprijs. Bovendien verwachten studenten gemiddeld een minder hoge kwaliteit. Dit

zorgt voor een lagere druk op eigenaars om hun woningen te renoveren, wat de kwaliteit van het aanbod verder doet afnemen. Gezien 43% van de pendelstudenten liever op kot zat, gecombineerd met een sterke verdere groei van het aantal studenten groeit de druk op deze woningen verder. Ondanks het stimuleren van ontwikkelaars voor het creëren van extra reguliere studentenkoten blijft dit te kort groot. Bovenop de concurrentie van studenten zijn er ook de net afgestudeerden en andere starters die vaak kiezen voor cohousing omwille van zowel de voorkeur om samen te wonen als ook het delen van kosten op een markt waar ook voor hen een betaalbaar aanbod ontbreekt. Respondenten zien zowel potentieel in het sensibiliseren van studenten en vooral verhuurders voor het stoppen met verhuren van niet-geregistreerde studentenkoten. Dit om vervolgens het draagvlak te vergroten voor meer ingrijpende maatregelen als een uitbatingsattest en bijbehorende handhaving voor verhuurders van studentenwoningen.

Post-COVID concurrentie

De verschillende lockdowns als gevolg van COVID-19 hebben een belangrijk effect op woonvoorkeuren en woongedrag van diverse groepen op de Gentse woonmarkt. Eén van de gevolgen is een significante stijgende behoefte aan zowel buiten- als binnenruimte in functie van telewerk en extra comfort bij toekomstige lockdowns. Op die manier groeit de groep die concurreert voor een schaars en traag groeiend aanbod van woningen met meerdere slaapkamers. Niet enkel de groeiende druk op het schaarse aanbod maar ook het kapitaal dat deze groep kan mobiliseren zorgt voor een prijsstijging van het aanbod voor deze doelgroep. De bestaande subsidies om deze doelgroep te dienen, zoals een huursubsidie voor huurders en de vermindering van de onroerende voorheffing van huurders en kopers, botsen op enkele problemen. Ten eerste zijn een groot deel van

de subsidies aanbodgebonden in een markt met onderaanbod. Wanneer een huishouden met kinderen geen aanbod kan vinden dat, volgens de Vlaamse norm, een geschikt aantal kamers en oppervlakte heeft kunnen zij verschillende van deze subsidies niet aanvragen. Het vergroten van het aanbod vormt dan ook een prioriteit, opdat ook deze subsidies ingezet kunnen worden. Ten tweede gelden voor de categorie huishoudens met kinderen strenge inkomensgrenzen. Zo worden voor de berekening van de inkomensgrens voor de huursubsidie ook de inkomens van volwassen kroost - die te weinig budget hebben om alleen te gaan wonen - worden bijgeteld bij het huishoudinkomen waardoor zij vaak ook niet gerechtigd zijn. Ten slotte zijn verschillende van deze subsidies te complex om te mobiliseren. De vermindering van de onroerende voorheffing als huurder vraagt om een te omslachtige behandeling en contact met de verhuurder waardoor deze subsidie weinig worden aangewend.

Concurrentie studenten en co-housers

In de laatste twee decennia steeg het aantal studenten net geen tien keer zo snel als het aantal geregistreerde studentenkoten³. Dit slaat wel vooral op de grootschalige studenthuisvestingsinitiatieven zoals XIOR, Upkot,...). Gezien een groot deel van deze nieuwe studenten 'op kot' zit duidt deze ontwikkeling op een groeiende instroom van studenten op de Gentse reguliere woonmarkt - een aandeel dat wordt geschat op 25% van de kotstudenten. Zij vergroten de vraag naar en winnen niet zelden het opbod op meerslaapkamerwoningen van huishoudens met kinderen, door het delen van de huurprijs. Bovendien verwachten studenten gemiddeld een minder hoge kwaliteit. Dit zorgt voor een lagere druk op eigenaars om hun woningen te renoveren, wat de kwaliteit van het aanbod verder doet afnemen. Gezien 43% van de pendelstudenten liever op kot zat³, gecombineerd met een sterke verdere groei

van het aantal studenten groeit de druk op deze woningen verder. Ondanks het stimuleren van ontwikkelaars voor het creëren van extra reguliere studentenkoten blijft dit te kort groot. Bovenop de concurrentie van studenten zijn er ook de net afgestudeerden en andere starters die vaak kiezen voor cohousing omwille van zowel de voorkeur om samen te wonen als ook het delen van kosten op een markt waar ook voor hen een betaalbaar aanbod ontbreekt. Respondenten zien zowel potentieel in het sensibiliseren van studenten en vooral verhuurders voor het stoppen met verhuren van niet-geregistreerde studentenkoten. Dit om vervolgens het draagvlak te vergroten voor meer ingrijpende maatregelen als een uitbatingsattest en bijbehorende handhaving voor verhuurders van studentenwoningen.

Post-COVID concurrentie

De verschillende lockdowns als gevolg van COVID-19 hebben een belangrijk effect op woonvoorkeuren en woongedrag van diverse groepen op de Gentse woonmarkt. Eén van de gevolgen is een significante stijgende behoefte aan zowel buiten- als binnenruimte in functie van telewerk en extra comfort bij toekomstige lockdowns. Op die manier groeit de groep die concurreert voor een schaars en traag groeiend aanbod van woningen met meerdere slaapkamers. Niet enkel de groeiende druk op het schaarse aanbod maar ook het kapitaal dat deze groep kan mobiliseren zorgt voor een prijsstijging van het bestaande en toekomstige aanbod van meerslaapkamerwoningen. Eerder dan een kleinschalig en tijdelijk fenomeen duiden diverse experts in immobiliën erop dat de schaal en duurzaamheid van deze trend niet mag onderschat worden. Bijgevolg dient in rekening gehouden te worden dat nieuw aanbod met meerdere slaapkamers niet noodzakelijk terecht komt bij huishoudens met meerdere kinderen. De vraag voor dit type woningen is groter en meer divers. Het vergroten en het organiseren van de

³MPiris. (2021). *Studentenhuysvesting in de Gentse Woonstad*.

toegang tot dit aanbod is daarom extra relevant geworden voor zowel de private als sociale sector.

Lage kindvriendelijkheid

In het schaarse bestaande aanbod van woningen is kindvriendelijkheid vaak weinig aanwezig. Meer specifiek vormt dit een uitdaging voor gestapelde woonvormen – een woonvorm waarin vele kinderen in centrumsteden zoals Gent zich bevinden. Een tekort aan kennis bij diverse betrokken partijen bij de realisatie van woningen, van administratie en ontwikkelaar tot architect en bouwheer, vormt hierbij een belangrijke oorzaak. Dit heeft belangrijke gevolgen voor de ontwikkelingskansen van kinderen en jongeren. De onaangepaste woningen en buitenruimte zorgt vervolgens voor overlast voor burens en omwonenden. Deze mogelijke overlast als gevolg van onaangepaste woonomgevingen voor kinderen vormt vervolgens een argument voor eigenaars om te verhuren aan kleine huishoudens die voor diverse redenen appartementen met meerdere slaapkamers huren.

Volgens diverse respondenten wordt kindvriendelijkheid in Gent nog te vaak gelijkgesteld met een grondgebonden woning. Er dient dan ook een vernieuwend alternatief geboden worden voor deze woonwens. Eerder dan de nodige kwaliteit binnen appartementen en gebouwen te integreren door middel van slimme indelingen en gedeelde ruimten vraagt kindvriendelijkheid om het voorzien van speelse en leerrijke woonomgevingen. Hoewel dit een relevant punt vormt voor heel Gent is deze uitdaging extra aanwezig in de 20e-eeuwse gordel van Gent. Respondenten verwijzen naar de gids 'Kindvriendelijke stapelbouwomgevingen (2019)'⁴ met 10 bouwblokken als een belangrijke bron om een bouwcultuur met meer kindvriendelijkheid te promoten met aandacht voor de 10 bouwblokken 'toegankelijkheid en grenzen, vitaliteit, eigenaarschap, eigenheid, voorzieningen, ontmoeting en conflict, schaal, privacy, veiligheid

en betekenisvolle personen'. Daarnaast dient volgens de respondenten nagedacht te worden hoe de verdere evoluties van het perspectief van jongeren op een systematische en gewichtige wijze meegenomen kunnen worden in de ontwikkeling van woningen en woonomgevingen.

Nieuwe woonvragen

Het nucleair gezin met twee kinderen vormt vandaag een steeds minder accurate standaard voor de beschrijving van de realiteit. Van alleenstaanden, nieuw samengestelde gezinnen en woongemeenschappen tot de diversiteit aan woonpaden die zij in zich dragen gaande van scheidingen tot gezinsherenigingen; deze realiteit vraagt om een geactualiseerde blik op het Gentse woonsysteem. Specifiek voor gezinnen met kinderen vormen diverse woonsituaties een uitdaging. In de eerste plaats zien we dat het schaarse aanbod voor gezinnen met kinderen vaak niet noodzakelijk samenvalt met een woonomgeving waar de nodige voorzieningen aanwezig zijn. Wanneer huishoudens dienen te verhuizen als gevolg van gezinsuitbreiding vinden zij dan ook moeilijk een aanbod in de eigen wijk waardoor zij dienen te verhuizen naar een andere wijk met tot gevolg een grotere afstand tot het opgebouwde sociaal netwerk van de ouders en kinderen, de school van een eerste kind en andere voorzieningen voor huishoudens met kinderen die niet evenredig verspreid zijn over Gent. Dit vraagstuk is extra relevant voor sociale huurders die een nog meer beperkt geschikt aanbod kennen. Eerder dan te verhuizen naar een andere wijk wordt er vaak gekozen voor een geschikt maar duurder aanbod in dezelfde wijk waardoor het resterende inkomen daalt en het betaalbaarheidsrisico stijgt.

Ook zien we binnen deze doelgroep een groei aan huishoudens met kinderen met een migratieachtergrond die omwille van discriminatie op de huurmarkt een extra moeilijkheid ervaren in het vinden van een

⁴Marreel et. al. (2019). Kindvriendelijke stadsbouwomgevingen.

geschikte woning in een verhit segment van het woonaanbod. Bovendien is ook het Gentse aanbod van nood- en transitwoningen voor gezinnen met meerdere kinderen vandaag zeer beperkt. Zo beperkt dat deze doelgroep vaak niet eens de stap zet om een aanvraag te doen voor een nood- of transitwoning. Op die manier worden deze vragen niet geregistreerd en, volgens diverse respondenten, dan ook sterk onderschat. Zij zijn vervolgens aangewezen op het zoeken naar noodoplossingen in het grijze wooncircuit waar het aanbod ook erg beperkt is; het slapen op de zetel van kennissen is voor een gezin, in contrast met individuen, vaak geen optie. Bijgevolg belanden deze gezinnen steeds vaker in sterk overbezette huur- en koopwoningen. Ten slotte vormt het proces van gezinshereniging vandaag een fragiel parcours. Zo dient een persoon vaak snel te verhuizen van een studio voor een single naar een woning met meerdere slaapkamers, wat in contrast staat met het woonpad van een huishouden dat meer geleidelijk groeit. Waar deze praktijk steeds vaker voorkomt wijzen respondenten op het belang van het beschermen en ondersteunen van dit woonpad.

C. (On)betaalbare Private Huurmarkt

Betaalbaar wonen op de private huurmarkt wordt een steeds grotere uitdaging. Dat niet te min in centrumsteden als Gent. Niet enkel huishoudens die wachten op een sociale woning maar ook huishoudens binnen hogere inkomensquintielen die geen toegang hebben tot een sociale woning maar te weinig budget hebben om comfortabel een woning te huren of te kopen vormen het onderwerp van dit thema. Meer dan enkel een mismatch tussen vraag- en aanbod bespreekt onderstaand hoofdstuk hoe onder andere een stijging van het verwachte huurrendement bij verhuurders en stijgende energiefacturen betaalbaarheidsproblemen veroorzaken. Ook gaat het in op hoe het groter aantal verhuismomenten onder huurders een groter risico op betaalbaarheidsproblemen met zich meebrengt. Vervolgens gaat het in op hoe de verlagende kwaliteit van huurwoningen op de Gentse huurmarkt, de effecten van gentrificatie en de kwetsbare positie van verhuurders om zich hiervoor te beschermen. Ten slotte bespreekt dit hoofdstuk de trend richting een generatie huur waarbij een steeds groter aandeel huurders en lager aantal verhuurders die zich professioneler gaan organiseren vormt, als ook welke kansen en uitdagingen dit met zich meebrengt.

Tekort betaalbaar aanbod

De druk op de vraag naar een betaalbaar aanbod op de private huurmarkt groeit zowel vanuit de private en sociale huur als de koopmarkt. Zo zien we, als gevolg van diverse dynamieken die we later verder bespreken, een stijging van de gemiddelde huur- en koopprijs. Dit heeft als gevolg dat een steeds grotere groep geen woning kan kopen of een gemiddelde huurprijs kan betalen en bijgevolg zoekt naar een betaalbaar aanbod in het laagste segment van de private huurmarkt. Ook zien we een groeiende groep van personen op de wachtlijst voor een sociale woning die op zoek gaan naar alternatieven op de private huurmarkt. Deze groeiende vraag zorgt voor een verdere stijging van de prijs van het schaarse aanbod, wat opnieuw de vraag vergroot. Daarnaast zorgt de aanzienlijke studentenpopulatie in Gent ook voor een verdere oververhitting van de huurmarkt.

Respondenten wijzen op het belang van deze structurele mismatch en de nood aan het uitbreiden van het aanbod van zowel de betaalbare private huur als de sociale huur. Toch onderlijnen diverse wijkregisseurs dat vele nieuwbouwprojecten in hun wijken zich nog te sterk richten op de koopmarkt als ook hogere segmenten van de private huurmarkt. Naast de vooropgestelde groei van het aantal SVK-woningen vraagt deze mismatch om een sterkere integratie van sociale en private huurwoningen met een vorm van controle op de huurprijs binnen meer grootschalige nieuwbouw- en renovatieprojecten. Waarbij een deel van de huurders wordt 'weggeduwd' uit de stad, gaan anderen een duurder huurcontract aan met belangrijke impact op hun resterend inkomen. Bijgevolg schieten zij vaak budget tekort in het voorzien in basisgoederen en diensten als ook in het opvangen van onverwachtse facturen – met significante gevolgen voor hun woon- en levenskwaliteit.

Stijging verwacht huurrendement

Een van de belangrijke dynamieken achter stijgende huurprijzen op de private woonmarkt is de stijging in het verwachte huurrendement. Dit is volgens diverse respondenten een gevolg van strengere normen voor bouw en renovatie als ook van stijgende prijzen van bouwmaterialen. Toch wijzen respondenten op de mismatch tussen de effectieve punctuele bouw- of renovatiekosten voor de verhuurder enerzijds en de stijging van constante huurprijzen anderzijds. Het limiteren van het speculatieve element in deze huurprijsstijgingen op de private huurmarkt vormt volgens de respondenten een belangrijke strategie parallel aan het vergroten van het betaalbare aanbod op de private huurmarkt.

Stijgende energiefacturen

Naast huurprijzen wordt het aandeel aan energiefacturen steeds groter in de uiteindelijke woonkost van de Gentenaar. Zeker het afgelopen jaar kenden we ongezien hoge gas- en elektriciteitsprijzen. Diverse wijkregisseurs wijzen op een groeiende groep aan Gentenaren die problemen hebben met het betalen van hun maandelijkse facturen waardoor een steeds grotere groep te kampen heeft met schulden. Het ingrijpen op de betaalbaarheid wonen vraagt dan ook om een totaalaanpak die verder gaat dan enkel het controleren of reguleren van huurprijzen. In de dringende renovatieopgave moet veel aandacht blijven gaan naar de financiële gevolgen die hieraan gekoppeld zijn voor huurders. Vandaag, in 2022, is het zo dat huurders met een sociaal tarief nog steeds een duurdere rekening betalen voor een warmtepomp dan voor condenserende gaswandketels – een effect dat enkel versterkt wordt in de vaak slecht geïsoleerde woningen in dit onderste segment van de private huurmarkt.

Verhuismomenten als risico

Omwille van een lage woonzekerheid als gevolg van onder andere een onzeker inkomen of werklocatie worden huurders in het onderste segment van de private huurmarkt vaker geconfronteerd met verhuismomenten. Deze verhuismomenten brengen verschillende kwetsbaarheden voor huurders met zich mee. Ten eerste dienen zij opnieuw op zoek te gaan naar een woning op een oververhitte private huurmarkt, waarbij zij steeds het risico lopen om geen of geen geschikte woning voor hun woonnoden en -wensen te vinden. Ten tweede bestaat er vaak een overlap tussen de periode waarin een private huurder nog een waarborg moet terugkrijgen op het moment dat zij een volgende huur moeten betalen. Ten derde is het zo dat de druk van het zoeken naar een nieuwe woning en het organiseren van een verhuis ervoor zorgt dat huurders bepaalde contracten voor gas, water, elektriciteit, internet of andere vergeten stopzetten. Gecombineerd met het vorige punt vormt dit niet zelden de start van een van een groeiende betalingsachterstand. Deze personen vinden vaak pas te laat hun weg tot ondersteuning bij het afbetalen van mogelijke schulden. Het vroegtijdiger detecteren en ondersteunen van personen in deze situaties zou een groot verschil kunnen betekenen in het verlagen van armoederisico's.

Positie van de huurder

De woon- en levenskwaliteit van private huurders hangt volgens diverse respondenten te sterk af van een overschatte positie van de huurder. Hiermee wordt bedoeld dat bepaalde maatregelen zoals onbewoonbaarverklaringen -die op zich zeer terecht en nodig zijn- uitgaan van een bepaalde flexibiliteit of keuze die de huurders hebben om te verhuizen naar een andere woning, waarover ze eigenlijk niet altijd beschikken. In de praktijk houdt het aanklagen van woonkwaliteit door een huurder in dat de woning mogelijks onbewoonbaar wordt

verklaard en bewoners op zoek moeten naar een andere woning. In sommige gevallen eindigen de huurders uiteindelijk in een nog minder kwalitatieve woonomgeving dan de vorige. Maatregelen zoals het verplicht voorzien van een alternatief voor men uit de onbewoonbare woning gezet zou kunnen worden, vormt hierbij een belangrijk element. Ten slotte vormt ook de kennis van de huurwetgeving, taal, huidskleur, gezinssamenstelling vaak een belangrijke factor in het al dan niet toegang vinden in het schaarse aanbod van betaalbare private huurwoningen in Gent. Het versterken van de positie van de huurder in de situatie van het zoeken naar en bewonen van een private huurwoning vormt volgens verschillende respondenten een belangrijke voorwaarde in het verhogen van de woonzekerheid en woonkwaliteit.

Grip op gentrificatie

Wat zijn de dynamieken die ervoor zorgen dat personen op de private huurmarkt ongewild moeten verhuizen naar andere locaties binnen of buiten Gent? Waar verschillende respondenten wijzen op de impact van het tekort aan huurwoningen, het bijkomen van een duurder segment aan huur- en koopwoningen of de uitvoering van stadsvernieuwingsprojecten is deze directe impact vaak moeilijk te traceren en vervolgens ook moeilijk te anticiperen en tegen te gaan. Het ontwikkelen en toepassen van instrumenten om de grip op deze verdringingseffecten te vergroten vormt een belangrijk element in het behouden van het bestaande aanbod. Huurprijsregulering gelinkt aan het conformiteitsattest in combinatie met toegankelijke huurtoelages geven de respondenten aan als een interessante piste.

Lage kwaliteit

Door de oververhitting van de huurmarkt is er weinig tot geen druk op kwaliteitsvol onderhoud en renovatie. Respondenten geven aan dat verhuurders gezien de grote vraag naar

betaalbare huurwoningen steeds huurders vinden ongeacht de staat van de woning. Huurders met een laag inkomen worden bij wijze van spreken gedwongen om de lat laag te leggen als het gaat over de kwaliteit van hun woning. Het is dan kiezen tussen een weinig kwalitatieve woning, een te dure woning of geen woning. Ondanks het bestaan van de vele normen blijft de handhaving op de private huurmarkt heel beperkt. Tijdens het kwalitatief onderzoek ging het vaak over het invoeren van verplichte conformiteitsattesten bij verhuur. Conformiteitsattesten zijn documenten afgeleverd door de gemeente die aantonen dat een woning over de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet. Deze conformiteitsattesten worden opgemaakt door een woningcontroleur tijdens een conformiteitsonderzoek. Op dit moment zijn conformiteitsattesten niet verplicht bij particuliere verhuur, tenzij de huurders aanspraak willen doen op een Vlaamse huurpremie. In dat laatste geval kan de premie pas toegekend worden als de woning over een conformiteitsattest beschikt. Het conformiteitsattest verplichten zou dus een doeltreffende tool kunnen zijn om de woningkwaliteit in private huurwoningen te vergroten. Om perverse effecten van het invoeren van een conformiteitsattest te vermijden (d.i. door een te snelle implementering van conformiteitsattesten veel onbewoonbaar verklaarde woningen als resultaat) wordt aangegeven dat een gefaseerde invoer hier wenselijk is. Acties tegen krotverhuur en huisjesmelkerij resulteren namelijk al te vaak in verzegeling van woningen. Deze acties kunnen niet uitgevoerd worden zonder voldoende aandacht voor ondersteuning en begeleiding in het geval van onbewoonbaar verklaarde woningen. Nog een ander pervers effect is dat verhuurders eigenlijk enkel basisingrepen uitvoeren om de woning conform te krijgen maar toch een hoger rendement verwachten omwille van hun investering.

Echter garandeert een conformiteitsattest niet altijd dat de betreffende woning ook energetisch kwalitatief is. Conformiteitsattesten focussen namelijk vooral op veiligheid, gezondheid en comfort. Op vlak van isolatie wordt enkel gekeken naar dakisolatie en dubbele beglazing. Daarom wordt het E-peil ook vaak aangeduid als belangrijke parameter bij het evalueren van de algemene woningkwaliteit. Het E-peil is een score die weergeeft hoe energiezuinig een woning is. Hoe lager de score, hoe energiezuiniger de woning. In de berekening van deze score gaat men verder dan het conformiteitsattest op energetisch vlak. Er wordt gekeken naar de gehele isolatieschil van woningen (dak-, muur- en vloerisolatie) maar ook naar welke energietechnieken gebruikt worden (elektrische verwarming, energiezuinige gasketels, warmtepompen, zonnepanelen, ...). De nood aan energiezuinige woningen staat nu meer dan ooit op de agenda gezien de energiecrisis. Het kan niet genoeg benadrukt worden dat de renovatieopgave van de private huurmarkt voldoende aandacht moet krijgen van overheden. Maatregelen om deze renovatieopgave te stimuleren zijn nodig, maar dienen goed doordacht te worden om perverse effecten zoals hierboven beschreven te vermijden.

Generatie huur / professionele verhuurders

Respondenten geven aan dat er een schift is in het percentage huurders/verhuurders. Door de financialisering van de huizenmarkt zien we steeds meer speculatie op koop- en huurprijzen. Steeds meer professionele actoren houden zich bezig met het accumuleren van woningen om deze vervolgens te verhuren. Op zich is een professionalisering van de verhuursector iets waar potentieel in kan zitten, aldus enkele respondenten, als het doel van de professionalisering verder gaat dan enkel financiële meerwaardecreatie. Regelgevende kaders en handhaving in deze sector lijken dan ook opportuun.

D. Leefstijdsaangepast Wonen (65+)

In dit hoofdstuk gaan we in op de diverse mensonwaardige woonsituaties die we samenvatten onder het grijze woonecircuit. Daarnaast gaan we in op de verbondenheid en het belang van de samenwerking tussen de beleidsdomeinen wonen, welzijn en armoede in het analyseren van en handelen op dit grijze woonecircuit. We gaan in op het klein en tijdelijk aanbod van tussentijdse woonvormen als ook de rol van sociale verhuurkantoren die personen uit het woonecircuit moeten helpen. Ten slotte beschrijft dit hoofdstuk hoe de toepassing van het 'housing-first'-principe en het uitbouwen van een strategische samenwerking met middenveldactoren een potentierijke pistes vormen in het aanpakken van het grijs woonecircuit.

Te klein en tijdelijk aanbod aan tussentijdse woonvormen

Er is sprake van een grote, permanente vraag naar tussentijdse woonvormen voor mensen die geen woning vinden op de reguliere huurmarkt terwijl het aanbod hiervoor klein en veelal tijdelijk is. Tussentijdse woonvormen zijn woonvormen die een tijdelijke oplossing bieden voor mensen in een veranderende woonsituatie. Het kan hier gaan over vluchtelingen die na een erkenning van hun vluchtelingenstatuut niet direct een woning vinden. Erkende vluchtelingen mogen na hun erkenning twee maanden blijven in opvangcentra. Daarna worden ze verwacht een alternatief gevonden te hebben op de reguliere woningmarkt. In de praktijk blijkt deze zoektocht voor velen een grote uitdaging om afgerond te hebben binnen de twee maand. Tussentijdse woonvormen worden ook ingezet voor dak- en thuislozen, zogenaamde transitwoningen. Deze woningen vormen een tussenstap waar dak- en thuislozen in kunnen wonen in afwachting van een vinden van een gepaste reguliere woning. Veelal gaat deze groep doorstromen naar sociale huisvesting. Maar gezien de lange wachtrijen in de sociale huisvesting en het laag aantal aan jaarlijkse vrijkomende woningen moet deze doelgroep soms lang wachten op een effectieve toewijzing. Het tussentijds woonaanbod kan ook ingeschakeld worden voor mensen in noodsituaties (onbewoonbaar verklaarde woningen, uithuiszettingen, gevallen van brand of andere calamiteiten, problematische gezinssituaties, ..). Dit is een niet limitatieve opsomming van doelgroepen die baat hebben bij een verder uitgewerkt aanbod aan tussentijdse woonvormen.

Uit de cijfers van de afgelopen jaren (in 2021 werden 1873 dak- en thuislozen geteld in Gent)⁵ blijkt dat de vraag in deze mismatch de komende jaren alleen maar zal stijgen. Dit door een diversiteit aan aanleidingen zoals onder andere klimaatmigratie, economische migratie

maar ook de groeiende ongelijkheid (zowel in het binnen- als buitenland) en de ondermaatse opvang en begeleiding voor de mensen die LOI's, gevangnissen of zorginstellingen verlaten. Respondenten gaven aan dat voor deze (migratie) stromen een structureel transitaanbod nodig is. Het huidige transitaanbod wordt als te klein beschouwd en dient dus uitgebreid.

Een deel van dit transit aanbod wordt normaal gezien voorzien door sociale huisvestingsmaatschappijen. In Gent worden jaarlijks 58 sociale woningen ingezet voor versnelde toewijs. Versnelde toewijs is een principe waarbij erkende sociale organisaties (zoals CAW, OCMW, ...) voorrang mogen vragen aan sociale huisvestingsmaatschappijen bij het huren van sociale woningen in het kader van de huisvesting van dak- en thuislozen, jongeren die contextbegeleiding bij autonoom wonen krijgen en personen met een geestelijke gezondheidsproblematiek. Echter hebben sociale huisvestingsmaatschappijen vandaag de dag een lage veranderingscapaciteit waardoor het nodige extra aanbod aan transit woningen niet in de nabije toekomst gerealiseerd zal worden door de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Permanente infrastructuur voor tijdelijke woonoplossingen kan hierbij dus helpen. Dit vergt een meer pro-actieve houding eerder dan relatief kleine acties die vaak gericht zijn op het oplossen van crisissituaties. Er werd meermaals verwezen naar de tijdelijkheid van het waardevolle project op de Lübbeck-site Afrikalaan waar 44 wooncontainers onderdak bieden aan in totaal 108 mensen die afkomstig zijn uit precaire mobiele woonomstandigheden. Zulke oplossingen zien de respondenten graag meer permanent geïnstalleerd worden. Ze vinden het een zeer waardevol project maar aangezien het over een tijdelijk project van 3 jaar gaat vrezen sommigen dat het daarna zal ophouden met bestaan.

⁵Stad Gent. (2021). *Dak- en thuislozentelling Stad Gent*.

Koppeling tussen beleidsdomeinen wonen, welzijn en armoede

De vaakst voorkomende oorzaak voor uithuiszettingen is wanbetaling. Echter gebeuren er ook uithuiszettingen (in de sociale huisvesting) die aanhoudende overlast als oorzaak hebben. Vaak gaat het in deze gevallen over mensen die kampen met één of meerdere problematieken. Echter krijgen SHM'en weinig middelen om in te zetten op sociale begeleiding. Zo is er bijvoorbeeld bij WoninGent omgerekend één maatschappelijk werker per 1000 units. Ook op de private huurmarkt is woonbegeleiding niet courant. Respondenten stellen dat van zorg- of hulpbehoevenden te vaak en te rap wordt verwacht zelfstandig te functioneren op de (reguliere) woonmarkt. Deze verwachtingen werden de laatste jaren nog groter sinds de vermaatschappelijking van de zorg. Jeugdzorgverlaters, mensen die de psychiatrie verlaten, ex-gedetineerden, LOI-uitstromers enzovoort kunnen meer woonbegeleiding gebruiken zowel bij de zoektocht naar een woning, als bij het wonen zelf. Er zijn verschillende vormen van woonbegeleiding die in het verleden reeds hun nut bewezen.

Er bestaat begeleiding in de fase voor men een woning heeft gevonden (administratieve ondersteuning, begeleiding in de zoektocht naar een woning, ...) maar ook tijdens het wonen (woonattitudebegeleiding, financiële ondersteuning voor bijvoorbeeld huurwaarborgen, preventieve maatregelen om uithuiszetting te voorkomen, ..). In de praktijk gebeurt dit te weinig, waardoor deze doelgroepen in de eerste plaats geen adequate woning vinden. Vinden ze toch een woning dan vinden nog steeds uithuiszettingen plaats wegens wanbetalen, overlast, verschillen in wooncultuur of andere problemen. Hierdoor verzeilen deze mensen soms in steeds minder kwalitatieve woonomstandigheden.

Sociale verhuurkantoren als waardevolle aanvulling

Het sociaal verhuurkantoor bleek de afgelopen jaren een doeltreffend instrument om mensen in acute woonnood op een snelle manier aan een betaalbare woningen te brengen. Naast de versnelde toewijzing van sociale huurwoningen aan personen in preciaire situaties zijn ongeveer 85% van de SVK-woningen bezet door personen die ervoor thuisloos waren (volgens ETHOS Light-definitie). Dat het Gentse bestuur deze huidige legislatuur de ambitie heeft gesteld om het aantal SVK-woningen te verdubbelen, juichen de respondenten alleen maar toe. Om dit te realiseren, lijkt het uitbouwen van het SVK-Pro principe één van de te ondernemen stappen. Binnen dit principe probeert de overheid private actoren zoals ontwikkelaars warm te maken om woningen te bouwen om langdurig (minimum 18 jaar) te verhuren via een SVK.

Verder wordt er sceptisch gekeken naar het vervallen van het puntensysteem van SVK's omwille van de aankomende fusie van de woonmaatschappijen die opgelegd werd door de Vlaamse regering. Sociale verhuurkantoren werken vandaag de dag met een puntensysteem waar de woonnood geëvalueerd wordt. Alleenstaand ouderschap of dakloosheid scoren bijvoorbeeld hoog in die puntenlijst, waardoor een SVK-woning wordt toegewezen aan zij die deze op dat moment het hardst nodig hebben. Met de fusie worden verschillende manieren van toewijzing gelijkgesteld naar de chronologische aanpak die momenteel gehanteerd wordt in de SHM'en. Wel zal er nog steeds een principe van versnelde toewijzing bestaan. Dit gepaard met de aankomende strengere regels rond lokale binding⁶ in de sociale huisvesting zullen de zoektocht naar een betaalbare woning voor sommige doelgroepen nog moeilijker maken.

⁶Lokale binding is een huurdersvoorwaarde gehanteerd door sociale huisvestingsmaatschappijen. Daarin wordt gesteld dat kandidaat-huurders reeds enkele jaren gewoond moeten hebben in de gemeente alvorens die een aanvraag voor een sociale woning binnen die gemeente kunnen doen.

Housing First

Sinds enkele jaren hanteert Stad Gent het 'housing-first'-principe. Volgens dit principe krijgen elk jaar 59 mensen via versnelde toewijs een sociale woning. Dit zijn 41 plaatsen voor thuislozen, 9 plaatsen voor mensen die een psychiatrische instelling verlaten en 9 plaatsen voor jeugdzorgverlaters. Hoewel meerdere respondenten aangeven dat het Housing First-principe enorm waardevol is, staat het jaarlijkse aantal van dit soort toewijzingen onder druk. Dit onder meer door de hierboven reeds beschreven grote veranderingen van de SHM'en. Deze druk op de nochtans noodzakelijke toewijzingen duidt nogmaals dat het belangrijk is om te blijven inzetten op een structureel transit aanbod.

Om het probleem van dak- en thuisloosheid structureel aan te pakken is Stad Gent één van de negen partners van het Europese project ROOF waar dakloosheid beëindigen één van de hoofddoelen is. Binnen het project onderzoekt men een huisvestingsgerichte aanpak van dakloosheid op lokaal niveau. Doel is om hiermee het Gentse en Europese dak- en thuislozenbeleid naar een hoger niveau te tillen. In het project verzamelt en analyseert men enerzijds data die te maken hebben met dakloosheid en anderzijds proberen ze van symptomatisch beheersen van dakloosheid te evolueren naar effectief beëindigen ervan via Housing First.

Samenwerken met het middenveld

Gent heeft een sterk uitgebouwd middenveld als het op wonen aankomt. Tal van actoren en organisaties buigen zich over deze thematiek vanuit verschillende perspectieven. Het is belangrijk om dit middenveld te bestendigen door haar waarde te erkennen en op een gepaste manier te blijven ondersteunen. De inzet van de stad om de woonproblematiek aan te gaan, kan versterkt worden door structurele samenwerkingen aan te gaan met dit middenveld. Enkele middenveldorganisaties die

reeds hun waarde bewezen blijven afhankelijk van projectsubsidies waardoor een duurzame lange termijn werking verhinderd wordt. Door op deze structurele samenwerkingen in te zetten kan dubbel werk of zelfs een soort van competitie – bijvoorbeeld wanneer de stad en bepaalde middenveldorganisaties naast elkaar voor dezelfde doelen streven – vermeden worden. In de workshops kwam naar voor dat het daarom wenselijk is om eerder dan al de verschillende praktijken of organisaties te bundelen tot grotere organen, geprobeerd moet worden om de beschikbare middelen te bundelen. Zo kunnen Europese middelen soms makkelijker gemobiliseerd worden door samen te werken met het middenveld en kan de soms bestaande spanning tussen Vlaams en lokaal woonbeleid makkelijker omzeild worden.

3. Respondenten

Respondenten interviews

A. Leeftijdsaangepast wonen

- Jan Lambrecht (Dienst Zelfstandig Wonen OCMW Stad Gent)
- Geert Stroobant (Zorgdorpen vzw)
- Hilde Reynvoet (Dienst Wonen Stad Gent)

B. Huishoudens met kinderen

- Hilde Reynvoet (Dienst Wonen Stad Gent)
- Charlotte Tytgat (Dienst Wonen Stad Gent)
- Luk Verdegem (Immothekeer)

C. Onbetaalbare private huurmarkt

- Johan Witters + Karleen de Rycke (KRAS vzw)
- Katty Van Bellegem (Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw)
- Anne Mertens (Beleidscel POOW OCMW Stad Gent) POOW: precair verblijf, opvang en overgang naar wonen)
- Hilde Reynvoet (Dienst Wonen Stad Gent)

D. Grijze wooncircuit

- Koen Geirnaert (Lokaal Sociaal Beleid, OCMW Gent)
- Pascal De Bruyne (Odisee hogeschool)
- Anne Mertens (Beleidscel POOW OCMW Stad Gent) precair verblijf, opvang en overgang naar wonen)
- Johan Witters + Karleen de Rycke (KRAS vzw)
- Hilde Reynvoet (Dienst Wonen Stad Gent)

Respondenten stadsbrede workshops

A. Leeftijdsaangepast wonen

- Mario Vanhaeren (WZC De Wingerd)
- Bart Vermandere (Toegankelijkheidsambtenaar Stad Gent)
- Hilde Maelstaf (Samenhuizen vzw)
- Jan Lambrechts (Dienst Zelfstandig Wonen Stad Gent)
- Michiel Bonte (vertegenwoordiger kernteam – Dienst Wonen Stad Gent)

B. Huishoudens met kinderen

- Philip Moyersoen (Durabrik)
- Stephanie Depuydt (WoninGent)
- Yves Malysse (URA architecten)
- Clemens De Olde (Gezinsbond)
- Pieter Decelle (CIB)
- Kim Paduwat (vertegenwoordiger kernteam – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning Stad Gent)

C. (On)betaalbare private huurmarkt

- Piet Labeeuw (Citynest)
- Christophe Snoeck (Vrederecht Gent 5e kanton)
- Philip Rokegem (Cornelis & partners)
- Liesbet Van Zele (Pandschap)
- Johan Witters (KRAS vzw)
- Christel Herman (OCMW Gent)
- Geraldine Serras (Sociale Woonbegeleiding OCMW Gent)
- Esther Vandenbrouck (De Zuidpoort vzw)
- Joy Verstichele (Vlaams huurdersplatform)
- Caroline Beyers (vertegenwoordiger kernteam – Dienst Wonen Stad Gent)
- Michiel Bonte (vertegenwoordiger kernteam – Dienst Wonen Stad Gent)

D. Grijze wooncircuit

- Pascal De Bruyne (onderzoeker Odise Hogeschool)
- Rebecca Vandewalle (Dienst Toezicht Stad Gent)
- Joy Verstichele (Vlaams huurdersplatform)
- Filip Tollenaere (Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw)
- Koen Geirnaert (Regisseur armoedebestrijding OCMW Gent)
- Anne Mertens (vertegenwoordiger kernteam - Beleidscel POOW OCMW Gent) POOW: precair verblijf, opvang en overgang naar wonen)

Respondenten wijkworkshops

Wijkteam Noord-Zuid

- Binnenstad: Joris van Eeckhoven
- Sluizeken-Tolhuis-Ham: Karen Leyman
- Zwijnaarde: Katelijne Van den Brande
- Muide-Meulestede: Nina Vanhaeren
- Elisabeth-Begijnhof-Prinsenhof-Papegaai- Sint-Michiels: Ann Manhaeve
- Sint-Denijs-Westrem/Afsnee: Ann Manhaeve
- Nieuw Gent - UZ: Els Oyaert
- Stationsbuurt Zuid: Katelijne Van den Brande
- Stationsbuurt Noord: Ann Manhaeve

Wijkteam Oost

- Gentbrugge: Fien Matthys
- Oud Gentbrugge: Fien Matthys
- Moscou-Vogelhoek: Nathalie Desmet
- Ledeborg: Ariana Tabaku
- Dampoort: Ilse Van Wambeke
- Sint-Amandsberg: Johan Geldof
- Oostakker: Nele Descheemaeker
- Gentse Kanaaldorpen en-zone: Christine Vervaet
- Macharius-Heirnis: Christine Vervaet

Wijkteam West

- Wondelgem: Solas Henández Huguet
- Bloemenkenswijk: Karolien Lecoutere
- Rabot: Björn Denaert
- Brugse Poort: Stefaan Vervaet
- Mariakerke: Eleke Langeroot
- Drongen: Peter Lambrecht

Endeavour

