



Heerweg-Noord 103-117

Behoefte en ontwikkelingspotentieel sociaal huuraanbod -
initiatief voor onteigening

30 april 2024

Entiteit

Departement Stedelijke Ontwikkeling

Dienst Wonen

Contactpersoon

Kristof Gielen

Inhoud

1. Sociale huurbehoefte in Gent	2
2. Sociaal huuraanbod in Gent	5
3. Vernieuwing en uitbreiding van het sociaal huuraanbod in Gent	5
4. Groeipaden voor bijkomend sociaal huuraanbod	7
5. Programma sociaal wonen	9
6. Opportuniteiten en potentieel voor bijkomend sociaal huuraanbod	10
7. Sporen voor bijkomend ontwikkelingspotentieel	13
8. Behoefte en ontwikkelingspotentieel sociaal huuraanbod in de wijk Zwijnaarde – initiatief voor onteigening Heerweg-Noord 103-117	14

1. Sociale huurbehoefte in Gent

In 2021 huurde 9,8% van de Gentse huishoudens een sociale woning in Gent. Daarnaast stond 8,4% van de Gentse huishoudens op de geaggregeerde wachtlijst voor een sociale huurwoning. Samen is dit 18,2% van de Gentse huishoudens: de minimale sociale huurbehoefte. De wachtlijsten vertonen bovendien een **stijgende trend met toenemende wachttijden**.

Er is sinds 2008 echter een **dalende trend in zowel het aantal sociale verhuringen als het sociaal huuraanbod**. De grote en langlopende behoefte voor vernieuwing van het sociaal huurpatrimonium zorgt ervoor dat het sociaal huuraanbod en de beschikbaarheid ervan voor sociale verhuring afneemt.

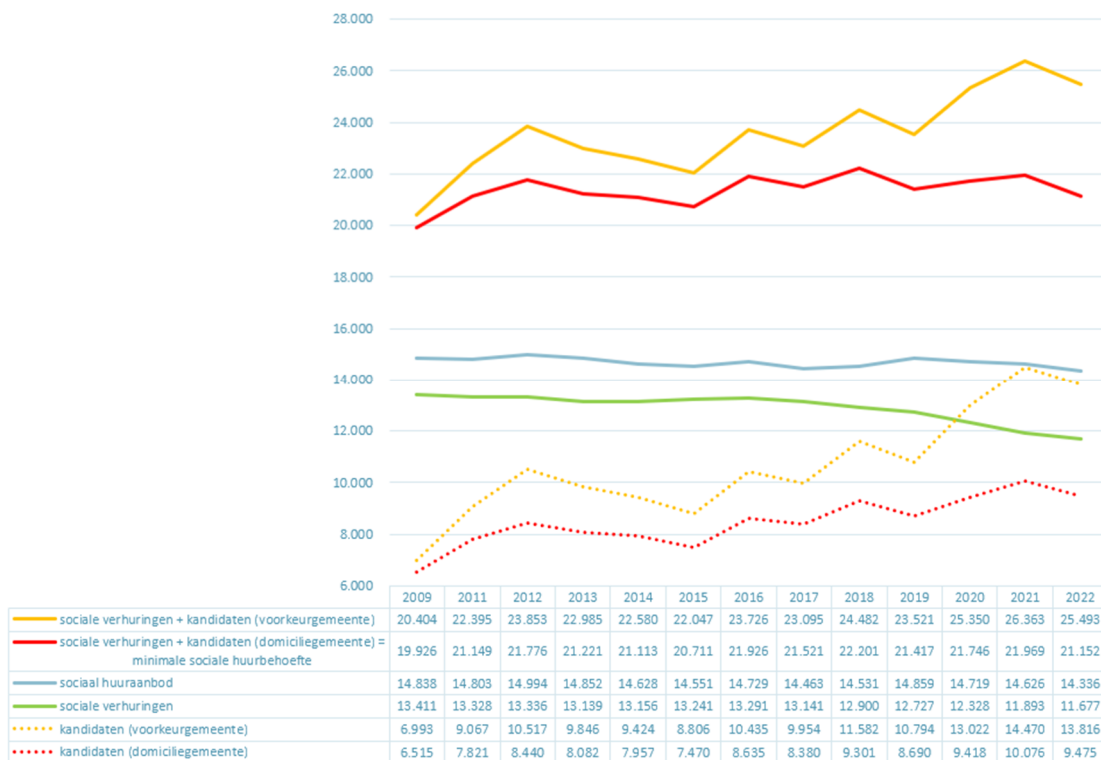
Gent beschikt over een voorraad van ca. 15.000 sociale huurwoningen. Ongeveer 11.700 ervan zijn momenteel beschikbaar voor sociale verhuring. Circa 3.300 woningen worden niet verhuurd omdat ze zich in diverse fasen van renovatie of vervanging bevinden of op orde gezet worden tussen twee verhuringen. In totaal heeft 40% van het patrimonium nood aan een structurele renovatie of vervanging. Deze circa 6.000 sociale huurwoningen zijn gebouwd in specifieke bouwperiodes (bijv. jaren '60-'70) en voldoen zowel stedenbouwkundig, architecturaal als technisch niet meer aan de huidige normen.

Van 2010 tot en met 2021 **nam de minimale sociale huurbehoefte** (huurders + kandidaat-huurders) **jaarlijks toe met gemiddeld 175 huishoudens, een aangroei van 1% per jaar**. Omdat het aantal sociale verhuringen in die periode jaarlijks daalde met gemiddeld 125 woningen, nam het aandeel van de wachtlijst in de minimale sociale huurbehoefte toe met gemiddeld 300 huishoudens per jaar.

We kunnen dus concluderen dat:

- aan de vraagzijde er een sterk groeiende behoefte is voor een sociale huurwoning met 175 bijkomende kandidaat-huishoudens gemiddeld per jaar;
- aan de aanbodzijde er een gemiddelde jaarlijkse afname is van 125 woonentiteiten die (tijdelijk en vaak langdurig) niet sociaal verhuurd kunnen worden;
- door de combinatie van beide trends de wachtlijst gemiddelde aangroeit met 300 huishoudens per jaar.

In dezelfde periode is het aantal huishoudens in Gent jaarlijks toegenomen met gemiddeld 428, een jaarlijkse aangroei van 0,37%. Hieruit blijkt dat de **behoefte voor een sociale huurwoning in Gent bijna drie maal sneller groeit dan de totale bevolking**.



Grafiek 1 – sociaal huuraanbod, sociale verhuringen, kandidaten en sociale huurbehoefte in Gent

Bovenstaande grafiek 1 geeft de voornoemde trends met bijhorende aantallen tussen eind 2009 en eind 2022 in Gent weer. De blauwe lijn toont de evolutie van het sociaal huuraanbod, de groene lijn die van de sociale verhuringen. De geaggregeerde wachtlijst wordt op twee manieren voorgesteld¹:

- in rode stippellijn de kandidaat-huishoudens met Gent als domicilieregemeente, voor een sociale huurwoning in of buiten Gent bij één van de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen (exclusief mutatie-aanvragen);
- in oranje stippellijn de kandidaat-huishoudens met Gent als voorkeurgemeente, voor een sociale huurwoning in Gent bij één van de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen (exclusief mutatie-aanvragen).

De volle rode en oranje lijn geven de vraagbehoefte weer door het aantal kandidaat-huishoudens op te tellen bij het aantal sociale verhuringen.

De volle rode lijn is de minimale sociale huurbehoefte die sinds 2009 toeneemt en **eind 2022** resulteerde in **21.152 Gentse huishoudens met behoefte aan sociale huisvesting**.

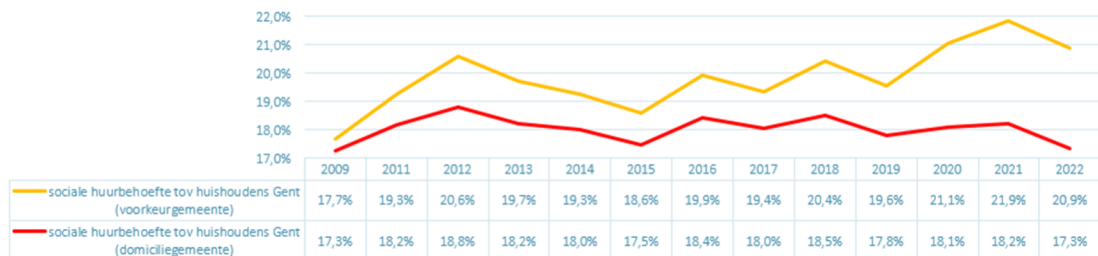
Als we de sociale huurbehoefte baseren op de huishoudens die Gent als voorkeur opgeven (volle oranje lijn), dan groeit de vraagbehoefte sterker en hoger. Dit resulteerde **eind 2022** in **25.493 huishoudens met behoefte aan sociale huisvesting in Gent**. Dit past in de analyse van de Gentse woonstudie van 2023² die aangeeft dat er een belangrijk aandeel huishoudens is dat graag in Gent

¹ De zaagtand in de wachtlijstgrafieken is een gevolg van actualisaties die om de twee jaar plaatsvonden, telkens in het oneven jaar. Ten gevolge van Covid-19 gebeurde dit in 2021 niet maar wel in 2022.

² <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/over-gent/kaarten-cijfers-en-data/onderzoeks-en-cijferrapporten/woonstudie-gent>

wou blijven wonen, maar genoodzaakt was om naar buiten Gent te verhuizen doordat ze in de stad geen geschikte woning vonden. We zien dus dat dit fenomeen zich ook bij de doelgroep voor sociaal wonen voordoet. Het is aannemelijk dat betaalbaarheid voor deze doelgroep doorslaggevend is.

Onderstaande grafiek 2 zet de twee benaderingen van de sociale huurbehoefte procentueel uit ten opzichte van de demografische evolutie in Gent.



Grafiek 2 – sociale huurbehoefte in verhouding tot de Gentse huishoudens

Procentueel ten opzichte van de Gentse huishoudens schommelt de sociale huurbehoefte in functie van domiciliiegemeente rond de 18%. Die in functie van voorkeurgemeente schommelde rond 19% maar is de laatste jaren gestegen tot 21%.

In de sociale huurbehoefte hierboven gedefinieerd is geen rekening gehouden met de kandidaat-huishoudens op de wachtlijst van het voormalig Sociaal Verhuurkantoor Gent. Dat aantal steeg sterk van 804 huishoudens eind 2009 tot 3.610 huishoudens eind 2021. Het aantal huishoudens dat zowel op deze wachtlijst als op de geaggregeerde wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappijen staat kan nog niet achterhaald worden. We kunnen er evenwel van uitgaan dat bij de samenvoeging van deze wachtlijsten het aantal kandidaat-huishoudens groter zal zijn dan die op de geaggregeerde lijst.

Omwille van de frictieeegstand tussen twee verhuringen bedraagt het aantal sociale verhuringen bovendien altijd minder dan het aantal sociale huurwoningen. Uitgaande 3% reguliere frictieeegstand is 0,6% meer sociaal huuraanbod ten opzichte van de Gentse huishoudens nodig om de volledige vraagbehoefte op te vangen. Om tegemoet te komen aan een sociale huurbehoefte in functie van domiciliiegemeente van 18% is zo een sociaal huuraanbod van 18,6% nodig.

Verklaringen voor een groeiende vraag naar sociale huurwoningen vinden we in een **opeenvolging van crises sinds 2008** met een **toenemende financiële kwetsbaarheid** van de huishoudens. Hiermee gepaard komt de ruimere betaalbare woonmarkt in toenemende mate onder druk te staan wanneer de vraag naar betaalbare woningen zich ook meer en meer manifesteert in financieel draagkrachtiger huishoudens. Dit bijvoorbeeld in de lage middenklasse die op basis van de inkomensgrenzen ook in aanmerking komt voor een sociale huurwoning maar er zich niet noodzakelijk kandidaat voor stelt. De doelgroep voor een sociale huurwoning wordt dus in de feiten groter.

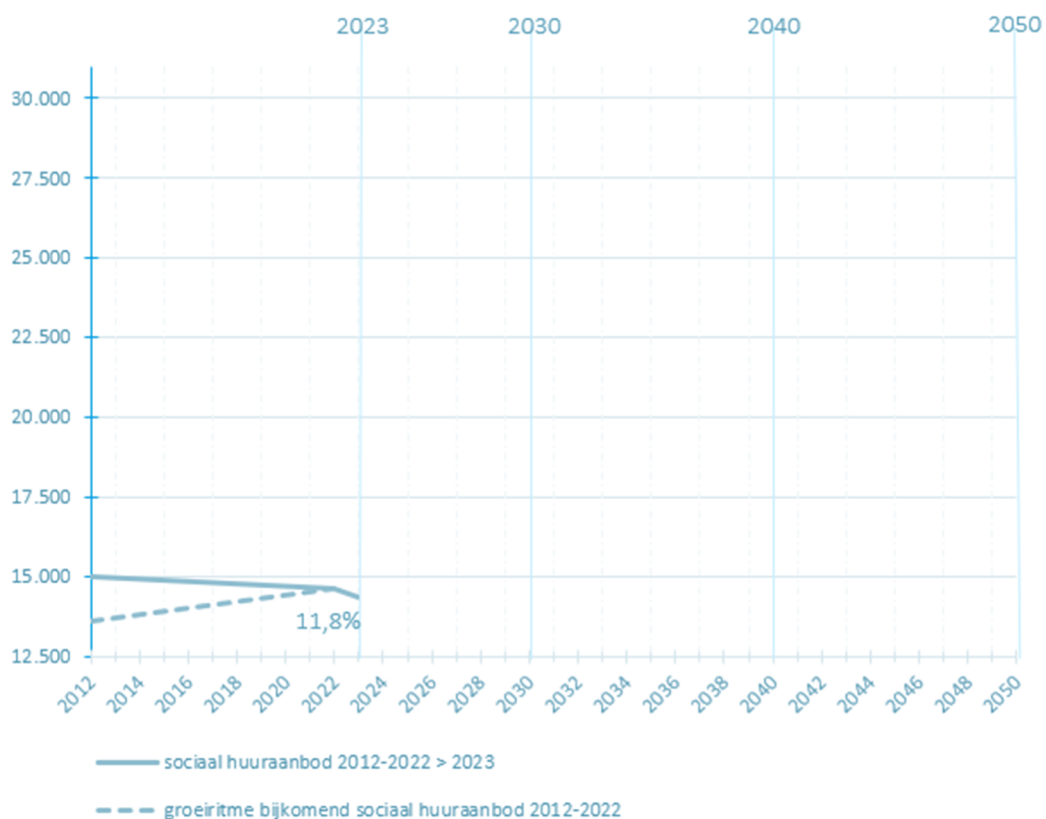
We kunnen bijgevolg uitgaan van een **minimale sociale huurbehoefte van 20% van de Gentse huishoudens**, nu en in de toekomst. Dit sluit aan bij de vaststelling dat sociale huisvesting de enige betaalbare woonoplossing is voor de huishoudens met de laagste inkomens, en zeker voor het eerste kwintiel. Dit wil niet zeggen dat sociale huisvesting enkel toegankelijk is voor de 20% huishoudens met de laagste inkomens, maar in de realiteit lijkt het sociaal woonmodel wel in die richting te evolueren.

2. Sociaal huuraanbod in Gent

Op 1/1/2023 was er in Gent een sociaal huuraanbod van 14.336 sociale huurwoningen, waarvan 14.003 in eigendom en 333 inhuringen.

Van begin 2012 tot begin 2022 werd een gemiddeld jaarlijks groeiritme in bijkomend sociaal huuraanbod van 88 sociale huurwoningen in eigendom en 13 inhuringen gerealiseerd. Samen is dat een groeiritme van 101 bijkomende sociale huurwoningen per jaar. In dezelfde periode daalde het sociaal huuraanbod van 14.994 naar 14.626, een afname met 368 woningen of gemiddeld 37 woningen per jaar. In 2022 daalde het sociaal huuraanbod met 290 verder tot 14.336 niettegenstaande ook in dat jaar bijkomend aanbod werd gerealiseerd.

Onderstaande grafiek 3 geeft weer hoe het groeiritme van bijkomend sociaal huuraanbod (blauwe stippellijn) zich verhoudt tot de evolutie van het sociaal huuraanbod (blauwe volle lijn) van begin 2012 tot begin 2023.



Grafiek 3 – Sociaal huuraanbod en groeiritme bijkomend sociaal huuraanbod 2012-2022

De verhouding van 14.336 sociale huurwoningen ten opzichte van 122.060 Gentse huishoudens op 1/1/2023 kwam overeen met een **sociaal huuraanbod van 11,8%**.

3. Vernieuwing en uitbreiding van het sociaal huuraanbod in Gent

Onderstaande grafiek 4 geeft een overzicht van de verdere evolutie van het sociaal huuraanbod gebaseerd op de huidige programmatie van sociale woonprojecten.



Grafiek 4 – (Bijkomend) sociaal huuraanbod en programmatie

De grijze lijn geeft de verdere **evolutie van de vernieuwing van het sociaal huuraanbod** weer. Ze toont het resultaat van de lopende en geplande projecten voor totaalrenovatie en vervanging van sociale huurwoningen, zonder de projecten met bijkomend sociaal huuraanbod. We merken hierin duidelijk het **dal van de grote vernieuwingsoperatie** van het sociaal huurpatrimonium op. Tijdelijk is een groot deel van de voorraad aan sociale huurwoningen onbeschikbaar.

De groene stippellijn geeft de **aangroei van het bijkomend sociaal huuraanbod** in lopende en geplande projecten weer. De aangroei verschilt per jaar, maar gemiddeld gerekend is dit een groeirijme van 233 bijkomende sociale huurwoningen per jaar in de zeven jaren van 2023 tot 2030. Dit groeirijme is een factor 2,3 groter dan het groeirijme van gemiddeld 101 bijkomende sociale huurwoningen in de periode 2012-2022. Er zullen m.a.w 2,3 keer zo veel bijkomende sociale huurwoningen worden gerealiseerd in vergelijking met eenzelfde voorafgaande periode.

De groene volle lijn is het resultaat van de projecten voor de vernieuwing van het aanbod (grijze lijn) én de projecten voor bijkomend aanbod (groene stippellijn). Ze omvat de volledige programmatie van lopende en geplande projecten. Hiermee kunnen we op 1/1/2030 een aanbod van 16.412 sociale huurwoningen bereiken.

Voor het tijdsvenster 2030-2040 zijn er weinig geplande sociale woonprojecten. Zo goed als elke historische en recent verworven grondpositie van Thuispunt Gent zal rond 2030 bebouwd zijn.

Om de doelstelling in de huidige beleidsnota Wonen³ van een aanbod van 17.500 sociale huurwoningen tegen 2030 te bereiken is dus extra **ontwikkelingspotentieel voor ca. 1.100 bijkomende sociale huurwoningen nodig**.

De gele stippellijn geeft **gekende opportuniteiten voor bijkomend sociaal huuraanbod** weer. Deze opportuniteiten zijn mogelijke sociale woonprojecten. Een ruwe inschatting gaat uit van respectievelijk 300 en 1.000 bijkomende sociale huurwoningen in gekende opportuniteiten vóór en na 2030. Dit geeft een mogelijk bereik van respectievelijk 16.712 en 17.979 sociale huurwoningen in 2030 en rond 2040.

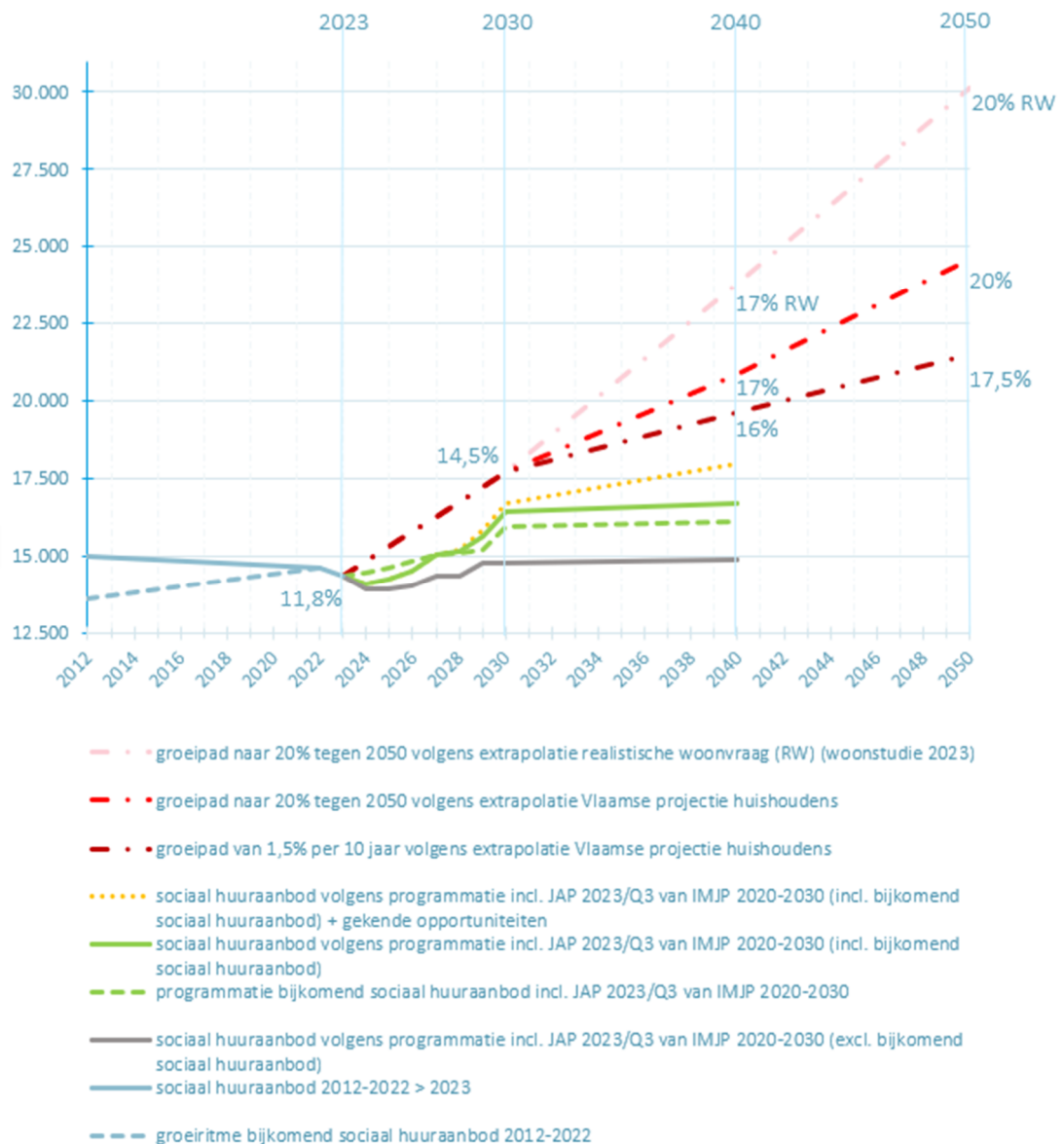
4. Groeipaden voor bijkomend sociaal huuraanbod

De huidige beleidsnota Wonen gaat uit van de doelstelling om tegen 2030 een sociaal huuraanbod van 17.500 sociale huurwoningen te bereiken. Dit laatste komt volgens de Vlaamse projectie van 120.802 huishoudens in Gent in 2030 overeen met 14,5% sociaal huuraanbod.

We stelden de Vlaamse projectie van de huishoudens in 2030 bij naar 122.252 omdat de **Stad nu al sterker groeit dan wat bij de opmaak van de Vlaamse projecties werd voorzien**. Een gewenst sociaal huuraanbod van 14,5% in 2030 betekent bijgevolg dat er op dat moment 17.727 sociale huurwoningen nodig zullen zijn. Hiervoor zijn 1.015 bijkomende sociale huurwoningen nodig bovenop de 300 woningen in gekende opportuniteiten tegen 2030 volgens de gele stippellijn in grafiek 4.

Onderstaande grafiek 5 voegt drie groeipaden toe aan de vorige grafiek om tegen 2050 het bijkomend sociaal huuraanbod beter af te stemmen op de sociale huurbehoefte. De groeipaden klimmen gezamenlijk naar het streefdoel van 17.727 sociale huurwoningen in 2030 en volgen dan elk een verschillend scenario naar 2050.

³ <https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Beleidsnota%20Wonen%202020-2025.pdf>



Grafiek 5 – (Bijkomend) sociaal huuraanbod, programmatie en groeipaden

In een eerste groeipad wordt vanaf 2030 een groeiritme van 1,5% bijkomend sociaal huuraanbod per tien jaar vooropgesteld volgens een extrapolatie van de Vlaamse projectie van de huishoudens. Dit resulteert respectievelijk in 16% en 17,5% sociaal huuraanbod in 2040 en 2050, wat overeenkomt met 19.604 en 20.829 sociale huurwoningen.

Eerder in deze nota kwamen we echter tot de conclusie dat de minimale sociale huurbehoefte 20% van de Gentse huishoudens bedraagt. Een tweede groeipad gaat bijgevolg uit van respectievelijk 17% en 20% sociaal huuraanbod in 2040 en 2050, wat overeenkomt met 20.829 en 24.560 sociale huurwoningen. Dit groeipad volgt dezelfde extrapolatie van de Vlaamse projectie van de huishoudens als het eerste groeipad.

De Gentse woonstudie van 2023 gaf daarnaast aan dat de ‘realistische woonvraag’ groter is dan de Vlaamse projectie van de huishoudens doet vermoeden. Een derde groeipad gaat daarom uit van respectievelijk 17% en 20% sociaal huuraanbod in 2040 en 2050 volgens een extrapolatie van de

‘realistische woonvraag’. Dit resulteert in 2040 en 2050 respectievelijk in 23.808 en 30.126 sociale huurwoningen, wat buiten het bereik ligt van het huidige beleid en groeimodel van de Stad.

5. Programma sociaal wonen

Op 11 januari 2024 keurde het college van burgemeester en schepenen een programmanota⁴ goed om het **sociaal huuraanbod in Gent te laten evolueren naar 20% in 2050**. Dit is gebaseerd op het tweede groeipad met volgende langetermijndoelen:

- 14,5% sociale huurwoningen ten opzichte van Gentse huishoudens op 1/1/2030
- 17% sociale huurwoningen ten opzichte van Gentse huishoudens op 1/1/2040
- 20% sociale huurwoningen ten opzichte van Gentse huishoudens op 1/1/2050

Dit groeipad is **ambitieuw-realistisch als verderzetting van de versnelling** in de gemiddelde groeiritmes voor bijkomend sociaal huuraanbod per tijdsvenster.

We zagen eerder dat het jaarlijks gemiddelde groeiritme in de programmatie voor bijkomend aanbod van 2023 tot 2030 reeds met een factor 2,3 hoger ligt dan het groeiritme voor bijkomend aanbod in de periode 2012-2020. Met deze versnelling kunnen gemiddeld 233 bijkomende sociale huurwoningen per jaar gerealiseerd worden tussen 2023 en 2030.

Volgens het tweede groeipad moet dit groeiritme:

- tussen 2023 en 2030 verder opgetrokken worden van 233 naar 419 bijkomende sociale huurwoningen gemiddeld per jaar. Dat is een factor 4,2 hoger ten opzichte van het groeiritme in de periode 2012-2020;
- tussen 2030 en 2040 evolueren naar 300 bijkomende sociale huurwoningen gemiddeld per jaar. Dat is een factor 3 hoger ten opzichte van het groeiritme in de periode 2012-2020;
- tussen 2040 en 2050 doorgroeien naar 373 bijkomende sociale huurwoningen gemiddeld per jaar. Dat is een factor 3,7 hoger ten opzichte van het groeiritme in de periode 2012-2020.

Het groeipad naar een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod vereist de **toegang tot bijkomend ontwikkelingspotentieel**. Deze is voor sociale huisvesting echter beperkt in een concurrentiemodel met commerciële woonontwikkeling.

Het programma sociaal wonen maakt een stedelijk beleid mogelijk dat ontwikkelingspotentieel voor bijkomend sociaal huuraanbod actief genereert, met een structurele inzet van (semi-)publiek en privaat vastgoed en grondpositie, en door private en gecombineerde projectontwikkeling. De Groep Gent ondersteunt hiermee Thuispunt Gent in de realisatie van huidige en toekomstige investeringsmeerjarenplannen.

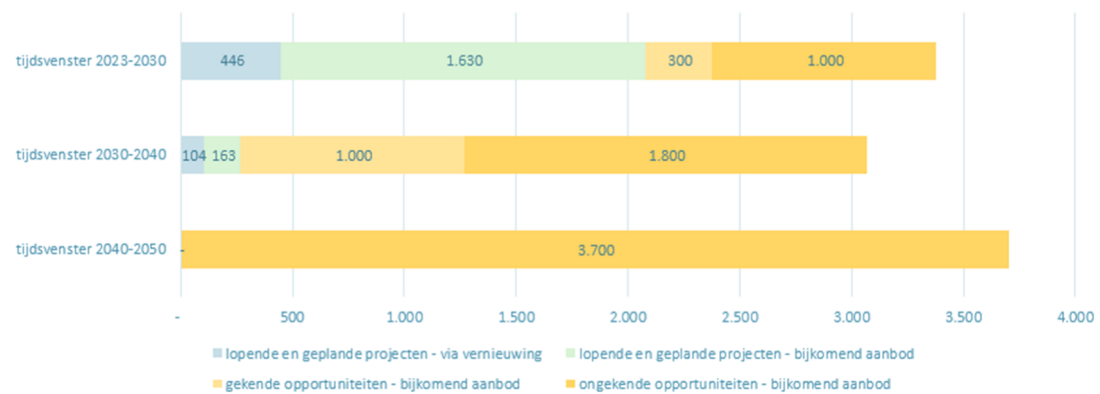
Voor een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod is **aanbodverruiming nodig in alle wijken en op alle schalen**. Gerichte initiatieven van stadsvernieuwing en stadsontwikkeling creëren bijkomend potentieel voor sociale woonprojecten. Tegelijk worden alle opportuniteiten die zich voordoen maximaal benut.

Onderstaande tabel en grafiek 6 geven een samenvattend overzicht van de targets en de benodigde opportuniteiten voor bijkomend ontwikkelingspotentieel bovenop lopende en geplande projecten.

⁴ <https://persruimte.stad.gent/233188-gent-schakelt-versnelling-hoger-20-sociale-woningen-tegen-2050>
<https://ebesluitvorming.gent.be/zittingen/23.1002.9806.0926/agendapunten/23.1221.8734.2423>

	target	lopende en geplande projecten via vernieuwing	Lopende en geplande projecten bijkomend aanbod	Gekende opportuniteiten bijkomend aanbod	Ongekende opportuniteiten bijkomend aanbod
Tijdsvenster 2023-2030	3.400	446	1.630	300	1.000
Tijdsvenster 2030-2040	3.100	104	163	1.000 à 1.500	1.800 à 1.300
Tijdsvenster 2040-2050	3.700	0	0	0	3.700
Totaal	10.200	550	1.793	1.300 à 1.800	6.500 à 6.000

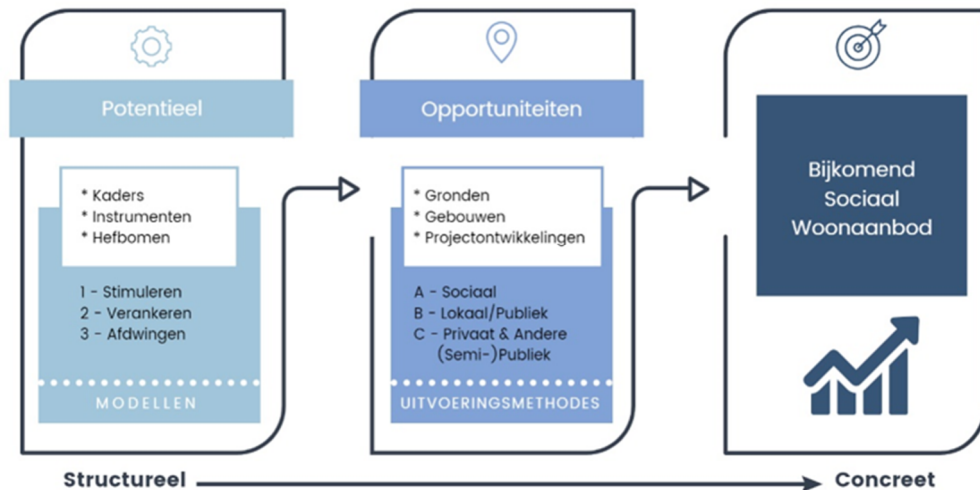
Tabel – Targets, projecten en opportuniteiten per tijdsvenster



Grafiek 6 – Projecten en opportuniteiten als target per tijdsvenster

6. Opportuniteiten en potentieel voor bijkomend sociaal huuraanbod

Onderstaande schema geeft het proces weer om in het kader van het programma sociaal wonen werk te maken van bijkomend sociaal huuraanbod.



Schema – Processchema voor bijkomend sociaal huuraanbod

Bijkomend sociaal huuraanbod komt effectief tot stand in **fysiek-ruimtelijke opportuniteiten**. Dat kunnen gronden of gebouwen zijn of projectontwikkeling als transformatie van gronden en gebouwen. Deze resulteren voor Thuispunt Gent ofwel in een eigendomsverwerving of andere zakelijke rechten ofwel in een inhuring⁵. Voor de effectieve realisatie van sociale huurwoningen zijn verschillende **uitvoeringsmethoden** mogelijk, waaronder:

- een regulier sociaal woonproject na verwerving van (of toepassing van een ander zakelijk recht op) uitgeruste of onuitgeruste grond, al dan niet met te slopen gebouwen of constructies;
- een sociaal woonproject via de constructieve benadering van overheidsopdrachten (CBO⁶);
- een aankoop van sociale woningen als goede woningen (AGW), al dan niet met beperkte renovatiewerken;
- een inhuring van (delen van) woongebouwen.

We onderscheiden opportuniteiten volgens een **cascade van grondpositie**:

- A/ grondpositie van Thuispunt Gent;
- B/ grondpositie van het lokale bestuur: Stad Gent, OCMW Gent, sogent en de hiermee verbonden rechtspersonen binnen de Groep Gent;
- C/ grondpositie van alle andere (semi-)publieke en private rechtspersonen en particulieren.

Deze cascade is ook opgenomen in het richtinggevende deel van de Structuurvisie 2030 'Ruimte voor Gent' (p. 209-210) om de betaalbaarheid van woningen vandaag en in de toekomst in de hand te kunnen houden. Met deze cascade kunnen we de inzet voor bijkomend sociaal huuraanbod volgens eigenaarschap van de grondpositie structureren. We zetten bij voorrang de grondpositie van Thuispunt Gent en vervolgens die van het lokale bestuur in. Enerzijds omdat we zo zelf verantwoordelijkheid nemen. Anderzijds omdat de opportuniteiten op deze gronden binnen de eigen besluitvorming het meest zeker zijn van realisatie. Aangezien dergelijke opportuniteiten

⁵ Inhuring door Thuispunt Gent is het voormalige werkingsmodel van het sociaal verhuurkantoor. Eén of meerdere woningen worden voor een bepaalde periode op de private woonmarkt ingehuurd door Thuispunt Gent om sociaal onder te verhuren.

⁶ Het Agentschap Wonen in Vlaanderen lanceert twee maal per jaar de CBO-oproep, een mededingingsprocedure met onderhandeling om sociale woningen te laten realiseren door private ondernemers op gronden van deze ondernemers.

beperkt zijn, zal ook de grondpositie van andere (semi-)publieke en private eigenaars noodzakelijk zijn om in te zetten voor bijkomend sociaal huuraanbod. Dit laatste is geen nieuw gegeven aangezien nieuwe sociale woonprojecten vaak gerealiseerd worden op gronden verworven van andere (semi-)publieke en private eigenaars (bijvoorbeeld via het recht van voorkoop of in der minne onderhandeld).

We beschrijven de opportuniteiten volgens de cascade van grondpositie hieronder meer in detail.

Opportunities op grondpositie van Thuispunt Gent betreft patrimonium in eigendom van Thuispunt Gent met mogelijkheden voor bijkomende sociaal huuraanbod zoals:

- historische grondreserves;
- (recent verworven) projectgronden, al dan niet met te slopen gebouwen;
- restgronden;
- sociale woonwijken of wooncomplexen met mogelijkheden voor een hoger ruimtelijk rendement.

In Gent zijn er geen historische grondreserves meer voor sociale huisvesting. De laatste grondreserve op de Wolfputsite werd geïnitieerd voor de ontwikkeling als sociaal woonproject.

Door Thuispunt Gent (recent) verworven projectgronden worden onmiddellijk ingezet voor de ontwikkeling van sociale woonprojecten.

Restgronden zijn beperkt in aantal en oppervlakte en vaak niet ontwikkelbaar voor bijkomende woningen. Deze die deel uitmaken van sociale woonwijken of wooncomplexen worden wel mee in scope genomen bij onderzoek naar herontwikkeling en ruimtelijk rendement. Een proactieve screening van laagbouwwijken van Thuispunt Gent leverde echter weinig opportuniteiten voor bijkomend sociaal huuraanbod op.

Opportunities op grondpositie van de Groep Gent betreft patrimonium dat kan ingezet worden voor bijkomend sociaal huuraanbod, zijnde patrimonium:

- met de bestemming wonen;
- dat vrijkomt en/of niet (meer) dienstig is voor de eigen werking.

Bij de opportuniteiten waar ook andere beleidsdoelstellingen met een ruimtevraag aan bod kunnen komen wordt een afweging gemaakt naar prioriteiten en alternatieven, of is een combinatie mogelijk. Dit is voorwerp van een strategisch stedelijk vastgoedbeleid.

Ook bij stadsontwikkelingsprojecten en stadsvernieuwingsprojecten worden verschillende beleidsdoelstellingen met een ruimtevraag beoogd en desgevallend gecombineerd.

Verschillende sociale woonprojecten zijn doorheen de jaren gerealiseerd op grondpositie van de Groep Gent. Ook recente opportuniteiten worden geconcretiseerd tot sociale woonprojecten om versneld bijkomend sociaal huuraanbod te realiseren.

Opportunities op grondpositie van (semi-)publieke en private eigenaars zijn de overblijvende bron voor bijkomend sociaal huuraanbod bij uitputting van de opportuniteiten op grondpositie van Thuispunt Gent en de Groep Gent. Dergelijke grondpositie wordt al benut voor lopende en geplande sociale woonprojecten. Samenwerkingen met de private sector zijn er in diverse vormen. Enkele instrumenten uit het Vlaamse woonbeleid (bijv. recht van voorkoop) en ruimtelijk beleid (bijv. sociaal wonen in ruimtelijke uitvoeringsplannen) worden hiervoor ingezet, maar ook vrijwillige realisaties zijn gangbaar. We haalden hierboven mogelijke uitvoeringsmethoden aan. Dat zorgt voor bijkomend sociaal huuraanbod vanuit diverse sectoren op de vastgoed- en ontwikkelingsmarkt.

Veel van dergelijke opportuniteiten zijn echter onzeker qua realisatie als sociaal woonproject of voor bijkomend sociaal huuraanbod via inhuring of aankoop van goede woningen. Bovenop deze onzekerheid zijn er ook te weinig opportuniteiten om het groeipad naar 20% sociaal huuraanbod in 2050 te verwezenlijken.

Twee noodzakelijke evoluties in de aanpak voor bijkomend ontwikkelingspotentieel zijn daarom essentieel:

- het **structureler maken van het potentieel van opportuniteiten** voor bijkomend sociaal huuraanbod;
- het **concreter maken van de opportuniteiten** tot sociale woonprojecten en bijkomend sociaal huuraanbod.

Bestaande kaders, instrumenten en hefboomen zijn ontoereikend voor deze twee bewegingen. Dit moet verder uitgebouwd worden in een combinatie van maatregelen die:

- **stimuleren**, zoals financiële tegemoetkomingen, aangepaste regelgeving, ...
- **verankeren**, zoals overeenkomsten, ruimtelijke uitvoeringsplannen, ...
- **afdwingen**, zoals een verordening, onteigening, ...

7. Sporen voor bijkomend ontwikkelingspotentieel

De oplistings hieronder geeft een beeld van diverse sporen voor bijkomend ontwikkelingspotentieel volgens de cascade van grondpositie eerder omschreven. Sporen kunnen gecombineerd worden en gedeeltelijk overlappen met uitvoeringsmethoden.

- A/ sporen op grondpositie van Thuispunt Gent:
 - o A01 behoud van sociale verhuring (alternatief binnen verkoopbeleid)⁷;
 - o A02 grondreserve, restgronden, woonuitbreidingsgebied;
 - o A03 ruimtelijk rendement sociale (laagbouw)wijken;
 - o A04 ruimtelijk rendement sociale hoogbouwclusters;
- B/ sporen op grondpositie van de Groep Gent:
 - o B01 patrimonium dat vrijkomt;
 - o B02 stadsontwikkeling in coördinatie van Groep Gent;
- C/ sporen op grondpositie van (semi-)publieke en private eigenaars:
 - o C01 ruimtelijk rendement binnen andere functies (bijv. retail, onderwijs);
 - o C02 stadsvernieuwing in coördinatie van Groep Gent;
 - o C03 projecten wonen/welzijn;
 - o C04 projecten in synergie/verweven bouwprogramma's;
 - o C05 vrijwillige realisatie/oproep/via projecten met geconventioneerde verhuur;
 - o C06 brownfieldconvenanten;
 - o C07 vrije inhuring van gebouwen;
 - o C08 vrije verwerving van gebouwen voor verhuring/aankoop goede woning;

⁷ Bij het spoor A01 wordt geen bijkomend sociaal huuraanbod gecreëerd, maar wordt sociaal huuraanbod behouden. Voor de volledigheid is ervoor gekozen om dit spoor vooraan het overzicht toe te voegen. Het beperkt immers de opgave voor bijkomend sociaal huuraanbod en heeft dus een relevant effect op het geheel.

- o C09 vrije verwerving van projectgronden;
- o C10 sociale norm via afwijking in bijzondere plannen van aanleg ouder dan 15 jaar;
- o C11 sociale norm in ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- o C12 sociale norm algemeen/stedenbouwkundige lasten;
- o C13 rechten van voorkoop;
- o C14 onteigening.

8. Behoeftte en ontwikkelingspotentieel sociaal huuraanbod in de wijk Zwijnaarde – initiatief voor onteigening Heerweg-Noord 103-117

De Structuurvisie 2030 'Ruimte voor Gent'⁸ maakt als ruimtelijke basis bijkomend sociaal huuraanbod mogelijk zowel in de kernstad als in de rand. Alle 25 stadswijken komen dus in aanmerking voor bijkomend ontwikkelingspotentieel. We gaan hierbij uit van een evenwicht tussen het bestaande en het nieuwe aanbod met een maximaal mogelijke spreiding en diversificatie. In de praktijk zal dit evenwicht erin bestaan om noden met opportuniteiten in overeenstemming te brengen. De wijken met concreet ontwikkelingspotentieel of voordelen in schaalgrootte verdienen bijzondere aandacht om meest effectief en efficiënt in te spelen op de nood aan nieuw potentieel voor ontwikkeling.

Met 5,2% sociale huurwoningen ten opzichte van huishoudens in de wijk Zwijnaarde ligt het aandeel sociale huurwoningen onder het stedelijk niveau van 11,8%. Op 31/12/2022 bestond het sociaal huuraanbod in de wijk uit 172 sociale huurwoningen. Dat is evenveel als tien jaar voordien, op 31/12/2012. Het aantal huishoudens in Zwijnaarde nam in deze tien jaar tijd toe met 11,5% van 2.989 tot 3.334. Het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van huishoudens in de wijk daalde verhoudingsgewijs met 10,3% van 5,8% naar 5,2%.

Thuispunt Gent bouwt in Zwijnaarde momenteel 12 bijkomende sociale huurwoningen aan Heerweg-Zuid 100 en verwierf recent een projectgrond in de Eedstraat voor een 56-tal bijkomende sociale huurwoningen. Hiermee wordt het aantal en ook het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van huishoudens in de wijk verhoogd, maar nog steeds onvoldoende ten opzichte van het stedelijk gemiddelde.

De wijk Zwijnaarde is goed voor 1,2% van het sociaal huuraanbod in Gent en huisvest 2,7% van de Gentse huishoudens. Ook op dit vlak is de bijdrage van de wijk voor het sociaal huuraanbod in Gent suboptimaal.

Er is ook een lokale vraag naar bijkomende sociale huurwoningen in de Zwijnaarde: zo zijn 126 huishoudens uit de wijk zelf kandidaat sociale huurder (excl. mutatie-aanvragen van huidige sociale huurders). Dat is 3,8% van de huishoudens in Zwijnaarde. Het aantal kandidaat sociale huurders volgens domicilie- en voorkeurgemeente Gent dat o.m. Zwijnaarde als voorkeurbijwijk opgeeft is zelfs substantieel groter (en kan na de huidige actualisatie via het centraal inschrijvingsregister ook beter in beeld gebracht worden).

⁸ https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/160868_SG_Structuurvisie_2030-opmaak-v2.pdf

Er is dus een reële nood aan bijkomend sociaal huuraanbod in de wijk Zwijnaarde. De bijdrage in het sociaal huuraanbod van Gent is op vandaag ondermaats. Een groter sociaal huuraanbod in de wijk zal een antwoord bieden op zowel de lokale als de stedelijke sociale huurbehoefte. Een uitbreiding van het huidige sociaal huuraanbod is wenselijk. Er is tegelijk een groot ontwikkelingspotentieel in de Zwijnaarde, als deel van de rand van Gent en binnen de Structuurvisie 2030 'Ruimte voor Gent'.

Rekening houdend met een toekomstige aangroei van huishoudens in de wijk door bijkomende commerciële woonontwikkeling is het absoluut noodzakelijk om een belangrijk aandeel voor te bestemmen als aanvulling van het sociaal huuraanbod in de wijk. Als we dit niet zouden doen, dan daalt het aandeel van het sociaal huuraanbod in de wijk terwijl er nog behoefte en tevens marge voor bijkomend sociaal huuraanbod is.

Het perceel aan de Heerweg-Noord 103-117 (kadastraal nummer B79h9) in eigendom van De Lijn, is als opportuniteit uitermate geschikt om een deel van het bijkomend sociaal huuraanbod in de wijk te realiseren binnen het tijdsvenster 2030. Om deze grondpositie voor sociaal huuraanbod te kunnen inzetten is een initiatief voor onteigening met sociaal wonen als oogmerk aangewezen om te kunnen verwerven van een publieke overheidsinstantie zoals De Lijn.

De realisatie van een sociaal huuraanbod op de site Heerweg-Noord 103-117 past binnen het spoor C14 van het programma sociaal wonen (cfr. supra).