gent:

BOUWEN AAN BETAALBAARHEID

SBM GENT

© Filip Dujardin

CARTOGRAFIE Ellen Verbiest – GRAFISCHE VORMGEVING Gunther Fobe – TEKST Team Stadsbouwmeester
V.U. Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur, Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent – december 2025 – D/2025/0341/4

gent:

STADSBOUWMEESTER GENT

BOUWEN AAN BETAALBAARHEID

EEN WOONMARKT UIT BALANS

De druk op de woonmarkt neemt verder toe. Ook in Gent vinden steeds meer mensen moeilijk een kwaliteitsvolle woning die past bij hun leven én hun budget. En wie nog iets vindt, betaalt er almaar meer voor. De wachtlijsten voor sociale woningen blijven groeien. De private huurmarkt is duur. Eigenaarschap is weggelegd voor wie er al in zit.

Tegelijk blijven veel woningen onderbenut en raken waardevolle plekken in de stad niet ontwikkeld. Dat wringt, want grond is schaars en duur, terwijl het bouwritme te laag ligt om de toekomstige woonnood op te vangen. Het probleem is niet alleen het *aantal* woningen, maar ook het *soort* woningen. Nieuwe projecten richten zich te vaak op de hogere marktsegmenten en leveren te weinig maatschappelijke meerwaarde.

Nochtans laat de Vlaamse Codex Wonen geen twijfel: **iedereen heeft recht op een kwaliteitsvolle, aangepaste en betaalbare woning, in een behoorlijke woonomgeving, met woonzekerheid en stabiliteit.** Dat recht staat vandaag onder druk.

Tijd dus om het patroon te doorbreken. De Stad investeert via sociale huur, budgethuur en ondersteuning van private eigenaars al in kwaliteitsvolle en betaalbare woningen, maar de schaal van de opgave vraagt om een bredere coalitie. Samenwerking met private partners is noodzakelijk om het betaalbare aanbod écht te vergroten. De sleutel ligt daar waar de woonnood het grootst is en de hefboom voor verandering het sterkst: op de huurmarkt. Door ruimte te maken in regels, financiering en projectontwikkeling kan het systeem van sociale en budgethuur verder worden versterkt. Zo groeit een huurmarkt die niet uitsluit, maar opvangt, en opnieuw perspectief biedt aan wie vandaag nergens terechtkan.

TIJD VOOR EEN WOONPACT

In het bestuursakkoord van 2025 staat het zwart op wit: Gent wil een **woonpact** sluiten met de bouwsector. Geen papieren belofte, maar **een** afspraak om **samen te bouwen aan betaalbaarheid**. Het doel is eenvoudig en dringend: meer woningen die werken voor wie nu geen plek vindt – huurders met een smalle beurs, middeninkomens, starters, alleenstaanden… In ruil voor versoepeling, vereenvoudiging en versnelling aan stadszijde, kan de bouwsector meebouwen aan die betaalbare huurmarkt.

Maar zo'n pact krijgt pas betekenis als het **de hele keten in beweging brengt en de echte kostendrijvers blootlegt** – van grond en financiering over ontwerp, bouw, tot regelgeving en beheer. Alleen door die schakels samen te brengen, ontstaat ruimte voor vernieuwing op de woonmarkt. Betaalbaar wonen vraagt dus geen losse initiatieven, maar een gedeelde inspanning van heel veel actoren.

VAN WOORDEN NAAR WONINGEN

Laat ons dat woonpact tastbaar maken. Niet in theorie maar in praktijk, door samen te bouwen. Een meerjarige **bouwmanifestatie** kan die motor zijn: een traject dat denken omzet in doen, spelers mobiliseert en leidt tot echte realisaties. Een werkplaats waar bouwen en leren samengaan.

Tien keer bouwen aan honderd betaalbare woningen. Dat is de ambitie – niet als slogan, maar als richting. Tien plekken in de stad waar het anders kan, waar betaalbaarheid en kwaliteit samengaan en waar we de randvoorwaarden verbeteren voor bredere toepassing. Het mogen er ook negen zijn, of elf. Honderd woningen is geen harde eis, maar een maat voor impact. De geselecteerde projecten krijgen een woonpactlabel: een wederzijdse belofte. Het label biedt een beter, sneller en coherenter traject – de fast lane – met intensieve begeleiding en zichtbaarheid vanuit de stad. In ruil garandeert het dat elk project effectief bijdraagt aan betaalbare huur, met kwaliteit als maatstaf.

Zo'n manifestatie verloopt in vijf stappen:

1. **In de steigers zetten** – blootleggen wat bouwen duur maakt en werken aan oplossingen: grond, ontwerp, bouw, financiering, beheer en regelgeving. Begin 2026 brengen we experten en stakeholders samen en werken in dialoog de concrete aanpak van de manifestatie uit.

2. **Een oproep lanceren** – een platform bieden aan wie betaalbaar wonen wil realiseren in Gent. In 2026 nodigen we bouwheren uit om met ons in zee te gaan en hun projectkandidatuur in te dienen.

3. **Begeleiden en versnellen** – geselecteerde projecten intensief ondersteunen, obstakels wegnemen en ruimte maken voor verschillende snelheden en leertrajecten. In 2027 werken we samen aan projecten die haalbaar én vernieuwend zijn.

4. **Bouwen** – ideeën realiseren, zichtbaar in de stad. Tegen 2028 mikken we op vergunningsaanvragen voor alle projecten, zodat de uitvoering kan starten.

5. **Delen en doorgeven** – in 2029 afsluiten met een slotmanifestatie: rondleidingen, debatten en een publicatie. We laten zien wat mogelijk wordt wanneer een stad samen duwt. Alle leerpunten geven we door aan lokaal en bovenlokaal beleid om structurele veranderingen mogelijk te maken.

De kracht ligt in de samenhang. We mikken op een totaalverhaal dat gesprekken, projectbegeleiding, bouwvoorstellen, realisaties en inzichten voor toekomstig beleid balt in één manifestatie.

MOTOR ÉN MEGAFOON

De bouwmanifestatie wordt zowel motor al megafoon. Ze zet iets in gang én maakt het zichtbaar. Terwijl aan concrete woonoplossingen wordt gebouwd, groeit ook het netwerk, het vertrouwen en het inzicht. In werven, gesprekken, expo's, publicaties en stadswandelingen wordt het gesprek over wonen opengetrokken. Zo groeit niet alleen het aantal woningen, maar ook de kennis en het draagvlak om verder te gaan.

De wooncrisis is urgent. Maar het momentum is er. De actoren staan klaar. Wat ontbreekt, is een kader om het samen te doen. De bouwmanifestatie kan dat kader zijn – tijdelijk, doelgericht en met zicht op resultaat. Een gedeeld traject dat niet alleen woningen oplevert, maar ook een steviger fundament voor een eerlijker, inclusiever en betaalbaarder woonbeleid.

TIEN BOUWSTENEN OM HET TIJ TE KEREN

1

LEG HET FUNDAMENT VOOR SOCIALE VOORUITGANG

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Het is een hefboom voor werk, onderwijs, gezondheid, sociale netwerken en zelfontplooiing. Zeker in de stad, waar kansen zich concentreren. Wie goed woont, krijgt ademruimte. En wie mee kan doen, helpt de stad vooruit. Betaalbaar wonen versterkt niet alleen het individu, maar ook de stad als geheel.

2

BRENG MENSEN THUIS

Steeds meer gezinnen zitten vast tussen wal en schip: te veel gegadigden voor een sociale woning, te weinig middelen voor de markt. Ze huren te duur of kopen noodgedwongen iets wat ze zich eigenlijk niet kunnen veroorloven. Te vaak gaat het om slechte woningen waar ze noodgedwongen intrekken. Discriminatie op de private markt duwt velen nog verder uit de boot. En zo komen mensen al te vaak terecht in precaire omstandigheden. Er loopt een broodnodige inhaaloperatie in sociale huisvesting (Q1), maar ook betaalbare tussenvormen voor Q2 en Q3 zijn dringend nodig. Wie investeert in het aanbod betaalbaar wonen, brengt mensen letterlijk én figuurlijk thuis.

DE VIJF Q'S EN Q0

De woonmarkt wordt vaak verdeeld in vijf inkomensgroepen, de zogenaamde kwintielen. Q1 omvat de 20% gezinnen met het laagste inkomen – zij komen in aanmerking voor sociale woningen. Q5, de 20% hoogste inkomens, woont doorgaans het best. Q4 vindt vaak nog een goede woning op de koopmarkt, al wordt dat in Gent ook steeds moeilijker. Voor Q2 en Q3 blijft geconventioneerde huur, marktconforme huur, sociale huur of 'noodkoop' over. En dan is er nog de onofficiële categorie Q0: de Gentenaars zonder stabiele of veilige woonsituatie. Onzichtbaar in de cijfers, maar met de meest schrijnende woonnood.

3

BOUW MEE AAN EEN PROFESSIONELE HUURMARKT

Projectontwikkeling richt zich vandaag vooral op de midden- en hogere inkomens, met koopwoningen die voor een breed publiek onbereikbaar zijn. De private huurmarkt bestaat vandaag vooral uit vele individuele initiatieven. Dat maakt ze waardevol, maar ook kwetsbaar voor schommelingen in prijs en kwaliteit. Daarom is er ruimte voor een aanvullend aanbod: professioneel georganiseerd, betaalbaar en stabiel op lange termijn. Professionele ontwikkelaars, beheersmaatschappijen, vastgoedvennootschappen, coöperaties, fondsen en (semi)publieke spelers kunnen allen hierin het verschil maken. Want er is een duidelijke vraag naar structureel beter en betaalbaar huren.

4

STUUR DE MARKT ZONDER GROTE OVERHEIDSUITGAVEN

Betaalbaar huren vraagt nieuwe vormen van marktsturing. De overheid beschikt niet over voldoende middelen om telkens op te treden als bouwheer, maar wel als aanjager, ondersteuner en facilitator. Via voorwaarden, stimulansen en partnerschappen kan ze sturen op kwaliteit, rendement en betaalbaarheid. Zo ontstaat een klimaat waarin betaalbare huur haalbaar en aantrekkelijk wordt: door ruimte binnen de regelgeving, eenvoudigere processen, en minder drempels. Door risico's te beperken, en te ontzorgen waar mogelijk: via Thuispunt Gent, die als de sociale woonmaatschappij de grootste professionele verhuurder van de stad is; via HuurinGent, dat eigenaars en huurders met elkaar verbindt en administratieve lasten wegneemt; via Modest, dat betaalbare woningen kan helpen realiseren en beheren.

STAP IN HET WOONPACT

Deze nota is een uitnodiging om mee te bouwen aan het woonpact in Gent. Het team Stadsbouwmeester en sogent nemen samen met Thuispunt Gent, de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en de dienst Wonen het initiatief om het traject vorm te geven, en willen dit vooral samen met nog veel anderen doen. In het begin van 2026 starten we met een voortraject waarin de ambitie en randvoorwaarden scherpgesteld worden. We zoeken daarvoor medestanders: ontwerpers, ontwikkelaars, beleidsmakers, grondeigenaars, investeerders, verhuurders, aannemers, banken, bewoners, onderzoekers en andere pioniers.

Schrijf in op een workshop:
www.sogent.be/woonpact

5
SPREID HET RISICO

Betaalbare projecten haperen vaak op risico: hoge grondprijzen, fluctuerende rente, trage procedures, stijgende kosten, onzeker rendement. Een woonpact creëert ruimte om risico's te herverdelen: door samenwerking, kennisdeling en slimme instrumenten. Door pilootprojecten te begeleiden en hun slaagkansen te beschermen. En door verantwoordelijkheid te spreiden tussen wie bouwt, financiert, beheert en regisseert. Zo wordt bouwen betaalbaar én haalbaar.

6
ZET IN OP DE JUISTE SCHAAL

Betaalbaarheid hangt samen met schaal. Sommige woonmodellen werken pas als je groot bouwt, andere vragen juist om een tussenschaal. Grote projecten zijn zeldzaam in Gent, maar slimme bundeling van kleinere clusters kan toch een kritische massa creëren. Een bouwmanifestatie helpt om per plek, per typologie en per partner de juiste schaal te vinden. En zo maatwerk te leveren op het ritme van de stad.

7
WERK OP HET ECHTE TEKORT

In Gent is er tegelijk een tekort én géén tekort aan grote gezinswoningen. Niet het aantal woningen vormt het echte probleem, maar wel de manier waarop ze benut worden. Grote gezinnen vinden moeilijk een plek, omdat veel alleenstaanden en kleine huishoudens te ruim wonen. Er is nauwelijks woonmobiliteit, vaak omdat er geen passend alternatief is. Wat ontbreekt, zijn vooral andere woontypes: compacte starterswoningen, aangepaste woningen voor ouderen, gedeelde woonvormen… Een passende woning is vaak ook een betaalbare woning: ze voorkomt dat mensen te veel betalen voor ruimte die ze niet nodig hebben. Het is niet enkel een kwestie van aantallen, maar van typologie en ontwerp.

8
WEEG OP DE TOTALE WOONKOST

Woonlast is meer dan huur of afbetaling. Ook energie, vervoer, onderhoud en ligging bepalen wat wonen écht kost. Op de particuliere huurmarkt wordt daar vandaag te weinig op geanticipeerd. Terwijl duurzame woningen net het verschil maken: ze zijn energiezuinig, goed gelegen, collectief beheerd en toekomstgericht gebouwd. Met gedeelde voorzieningen, onderhoudsarme materialen en slimme indeling blijft de woonkost laag én voorspelbaar. Betaalbaar wonen is duurzaam wonen. Een kans voor mensen én klimaat.

9
ONTWERP HET VERSCHIL

Betaalbaarheid hoeft geen afbreuk te doen aan kwaliteit. Integendeel. Heel wat recent opgeleverde sociale woonprojecten in Gent bewijzen dat goed ontwerp net meer mogelijk maakt met minder ruimte. Slim schakelen, delen, verdichten en verbinden om leefkwaliteit te verhogen binnen beperkt budget: dat vergt ontwerpkracht en een onderzoekende houding: de essentie van architectuur. Betaalbaarheid is geen beperking, maar een uitnodiging tot innovatie. Met creativiteit als hefboom voor waardig wonen.

10
ZORG VOOR VERTROUWEN EN DRAAGVLAK

De uitkomst van het referendum van oktober 2023 was duidelijk: betaalbare huisvesting staat hoog op de agenda. Maar betaalbaarheid is geen abstract ideaal; het wordt pas echt spannend wanneer er gebouwd wordt en nieuwe bewoners hun intrek nemen. Dan duiken vragen op: wie komt er wonen? Hoe hoog en hoe dens mag het? Hoe ziet een project eruit dat betaalbaar is, zonder in te boeten op kwaliteit? En wie neemt genoegen met een kleiner rendement? Met pilootprojecten willen we die vragen niet uit de weg gaan, maar ze concreet, tastbaar en bespreekbaar maken. Om te tonen dat projecten voor betaalbare huur niet alleen kansen scheppen voor bewoners, maar ook kunnen bijdragen aan een kwaliteitsvolle stad.

in de steigers zetten

de controlekamer voor het woonpact

Deze tekening is geen blauwdruk, maar een startpunt. Het toont hoe, waar en wanneer we kunnen ingrijpen om met de private sector wonen betaalbaar te maken. Op een horizon van 5 jaar. Centraal staan de zes schakels die samen de motor vormen: regels, grond, ontwerp, bouw, beheer en financiering. Pas als elke schakel goed staat, kan het systeem draaien. Welke knoppen kunnen we indrukken op korte termijn voor het woonpact, en op langere termijn voor het bredere woonbeleid?

financiering

Betaalbaar bouwen en verhuren lukt enkel met een financieringssysteem dat de juiste prikkels geeft, én langetermijnzekerheid biedt.

KORTE TERMIJN

20 miljoen euro uit de stedelijke investeringsportefeuille inzetten als startbudget voor de bouwmanifestatie, aangevuld met middelen uit het investeringsmeerjarenplan van Thuispunt Gent. Afnamegaranties voorzien: Thuispunt Gent voor sociale huurwoningen en Modest voor budgethuurwoningen. Zo krijgen initiatiefnemers de nodige zekerheid om projecten effectief op te starten.

LANGE TERMIJN / BOVENLOKALE BLIK

- Het fiscale systeem rond btw, registratierechten en onroerende voorheffing herzien, ten voordele van betaalbare huur en sociale huisvesting. Ook lagere lasten op huurinkomsten voor betaalbare huur onderzoeken.
- Een Gents investeringsfonds uitwerken waarin publieke en private middelen kunnen samenkomen, als duurzaam financierings-instrument voor betaalbare woonprojecten.
- De invoering van een gemeentebon onderzoeken, zodat Gentenaars zelf kunnen investeren in betaalbaar wonen, bijvoorbeeld via coöperatieve of obligatiemodellen.

beheer

Betaalbaarheid stopt niet bij de oplevering. Goed beheer houdt woningen op lange termijn toegankelijk en betaalbaar.

KORTE TERMIJN

De bestaande Gentse huurintermediairen (Huuringent en Thuispunt Gent) versterken en uitbreiden zodat meer woningen een betaalbare bestemming krijgen en ontwikkelaars een duidelijk kanaal vinden voor verhuur.

LANGE TERMIJN / BOVENLOKALE BLIK

- Beheerkosten in beeld brengen via levensduurbenadering van gebouwen.
- Evolueren van huurkost naar woonkost: onderhoud, energie en collectieve technieken integreren in één beheermodel. Dat verhoogt efficiëntie en ontzorgt bewoners via collectieve exploitanten i.p.v. individuele syndici.
- Vlaamse regels rond huursubsidies en geconventioneerde verhuur verbreden en bestendigen na 2029, zodat deze instrumenten structureel inzetbaar blijven.
- Stimuleren dat huuractoren meer projecten onder geconventioneerde huur indienen, en onderzoeken hoe dit rendabel kan.

regels

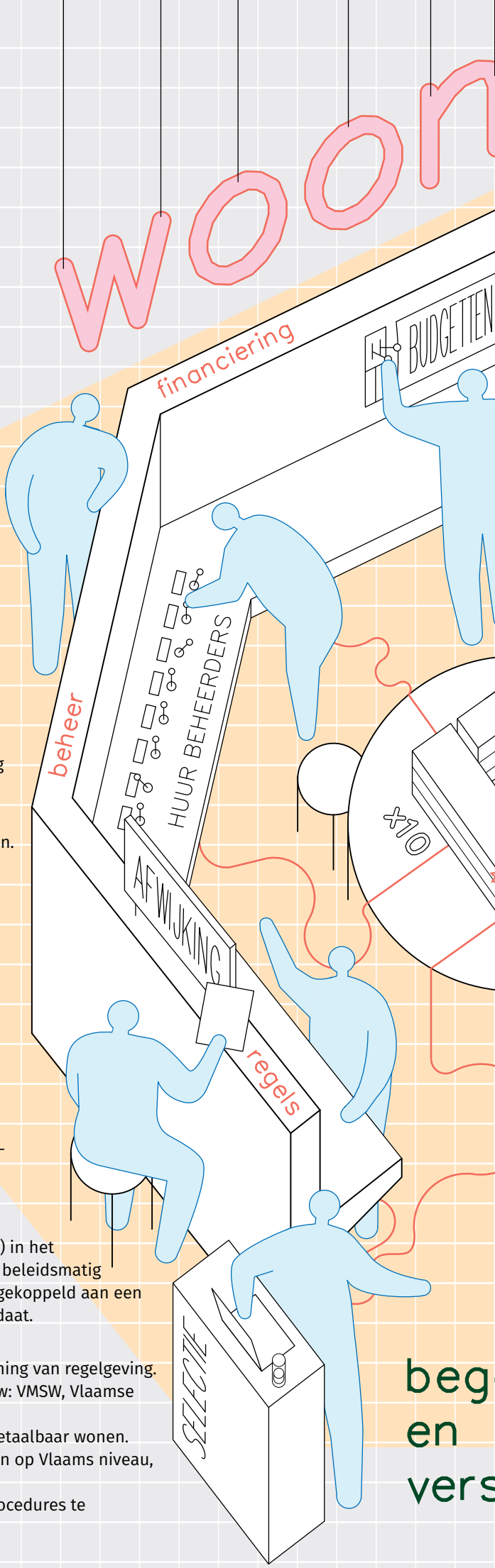
Regels vormen vaak een bottleneck voor betaalbaar bouwen. Door stedenbouwkundige kaders gericht te herdenken, kunnen projecten sneller en goedkoper gerealiseerd worden, zonder rechtszekerheid te verliezen.

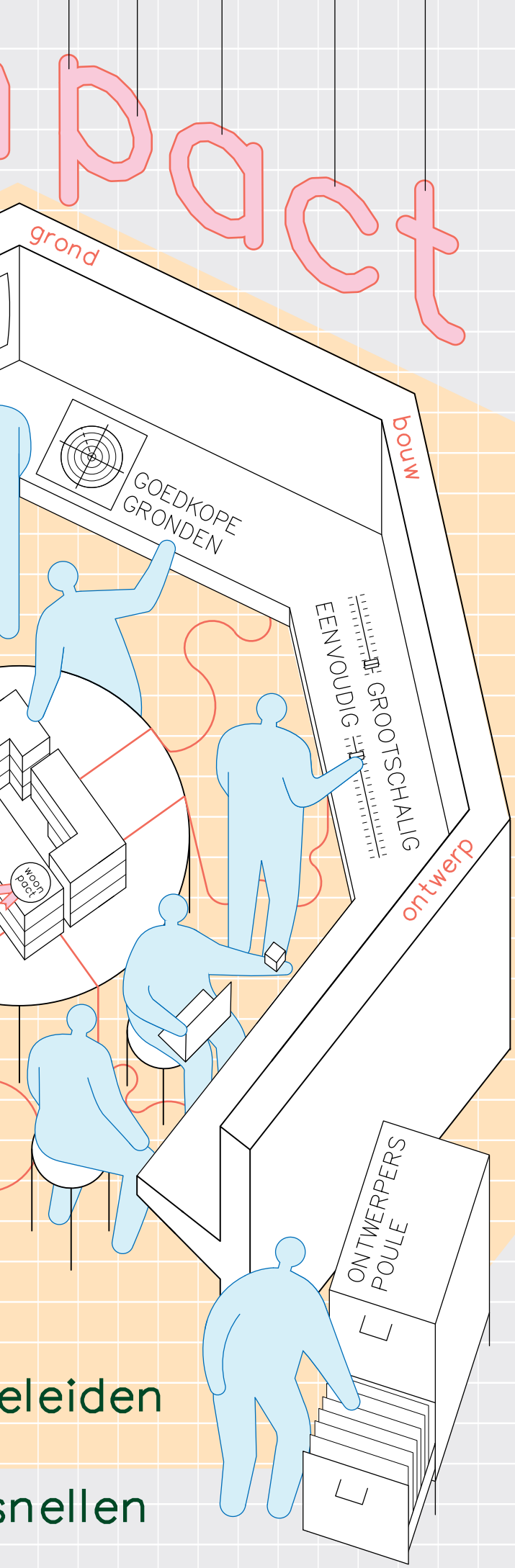
KORTE TERMIJN

Afwijkingsprincipe invoeren voor betaalbaar wonen (sociaal én budgethuur) in het algemeen bouwreglement en in niet-verordenende kaders (richtlijnen voor beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zoals parkeernormeringen, bouwblokvisie, etc.), gekoppeld aan een heldere definitie van betaalbaarheid en een afwijkingscommissie met mandaat.

LANGE TERMIJN / BOVENLOKALE BLIK

- Bouwregels voor betaalbaar wonen een sturende rol geven in de herziening van regelgeving.
- Alle relevante regels screenen op kostendrijvers (ook buiten stedenbouw: VMSW, Vlaamse Codex Wonen, lokale reglementen, ...).
- Stedenbouwkundige bijdragen wettelijk verankeren als hefboom voor betaalbaar wonen.
- Verruimde mogelijkheden voor herbestemming en densiteit onderzoeken op Vlaams niveau, bijvoorbeeld via Codexwijziging of tijdens het vergunningsproces.
- Afspraken maken met provinciale omgevingsambtenaren om beroepsprocedures te beoordelen met betaalbaarheid als maatschappelijk belang.





grond

Beschikbaarheid en prijs van grond zijn cruciaal. Door op strategische locaties partnerschappen te smeden met private grondeigenaars, kunnen kosten worden gedrukt en zekerheid worden gecreëerd voor nieuwe woonprojecten.

KORTE TERMIJN

Inzetten op strategisch gelegen private gronden waar vandaag geen planningsinitiatief loopt. Vooral terreinen binnen oude BPA's bieden kansen, dankzij de bestaande afwijkingsmogelijkheden. De Stad en Thuispunt Gent kunnen het vertrouwen versterken door op deze plekken gezamenlijk te garanderen dat het voorkooprecht niet wordt opgenomen.

LANGE TERMIJN / BOVENLOKALE BLIK

- Private sites met lagere grondwaarde activeren, vooral in stadsdelen met lopende planvorming (bv. Afrikalaan, The Loop, Arsenaal, ...). Grootschalige inzet combineren met breder ontwikkelingskader.
- Regelgevend kader gebruiken om bestaande bestemmingen te activeren via bijsturing van ruimtelijk rendement, bouwblokvisies of verruimde bestemmingen voor gemeenschapsvoorzieningen, zonder grondprijzen op te drijven.
- Intentieverklaringen of grondsamenwerkingen vooraf vastleggen in *project lines* om stabiele randvoorwaarden te creëren voor betaalbare woonproductie.

bouw

De bouwfase bepaalt het grootste deel van de kostprijs, en die is moeilijk indrukbaar. Eenvoudiger, rationeler en grootschaliger bouwen of renoveren maakt het proces betaalbaarder zonder kwaliteitsverlies.

KORTE TERMIJN

Werken op grotere, regelmatige percelen of bestaande gebouwen met eenvoudige constructieve logica's, compacte volumes en planherhaling. Liever 100 woonentiteiten per werf dan 10.

LANGE TERMIJN / BOVENLOKALE BLIK

- Indirecte kosten en heffingen vermijden die projecten onnodig duur maken (parkeerretributies, belastingen op werfinname, vergunningsheffingen ...).
- Nieuwe bouwprocessen stimuleren waarbij aannemers vroeg instappen in bouwteams: ontwerp, financiering en uitvoering stemmen samen raming en risico af.
- Robuust bouwen waar nodig, aanpasbaar waar mogelijk. Evolueren naar levensloop-gebaseerde kostbeoordeling en systeembouw met prefabricatie.

ontwerp

Goed ontwerp maakt betaalbaar wonen aantrekkelijk en efficiënt. Het verlaagt bouwkosten, versnelt realisatie en versterkt publieke waardering. Betaalbaar wonen = goed wonen.

KORTE TERMIJN

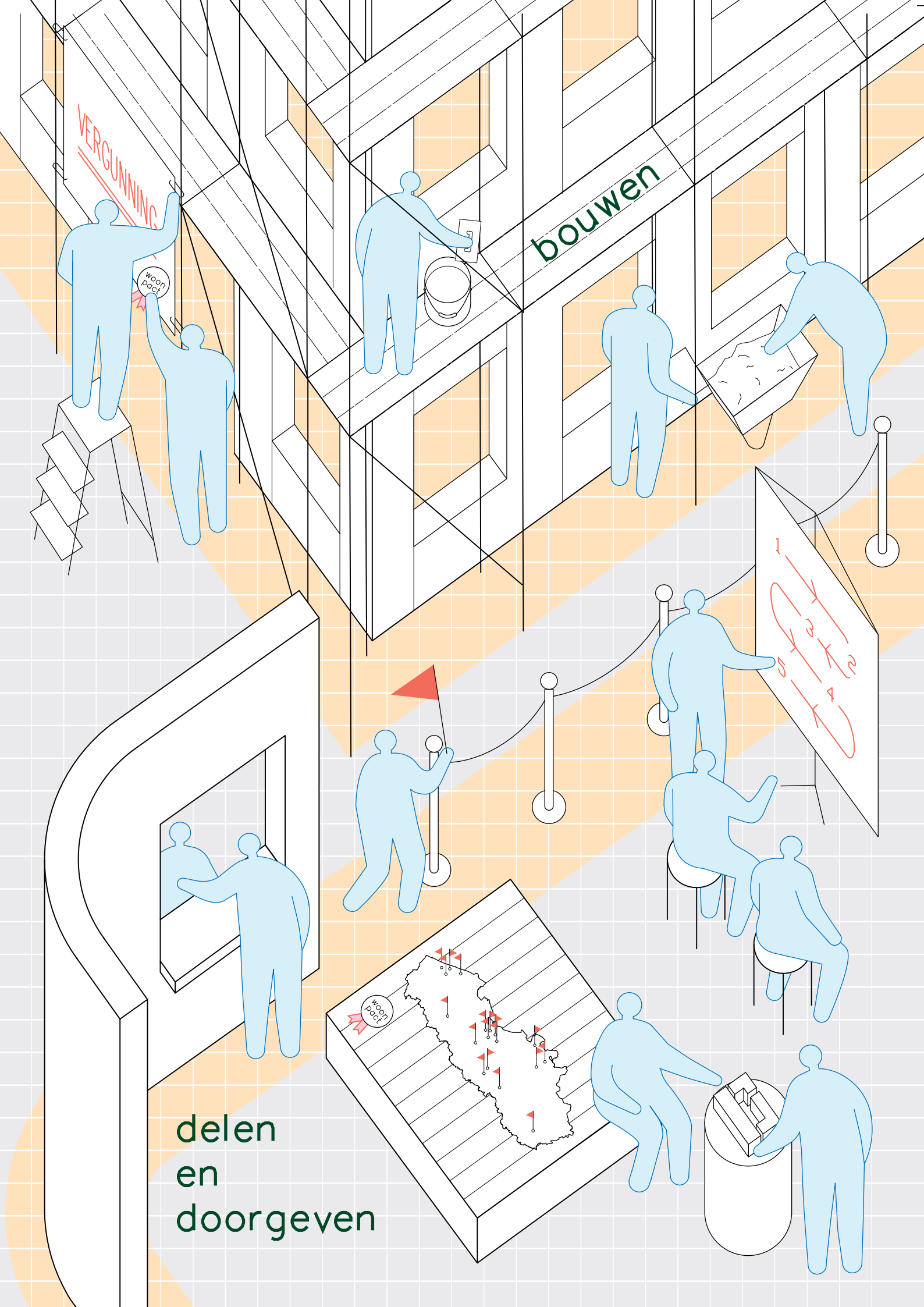
Versneld ontwerpproces via een *fast lane*: vaste begeleidingsmomenten voor betaalbare woonprojecten, bijvoorbeeld om de twee weken een workshop met omgevingsambtenaar en stadsbouwmeester, ondersteund door een poule van ervaren ontwerpers.

LANGE TERMIJN / BOVENLOKALE BLIK

- Inspiratie zichtbaar maken via een bouwmanifestatie: bezoeken, expo's, publicaties en fietstochten met focus op ontwerpkwaliteit.
- Een lerend netwerk op Vlaamse schaal verankeren binnen de werking van de Vlaams Bouwmeester, om kennis over typologie, ontwerpkwaliteit en betaalbaarheid te bundelen.

eleiden

snellen


VERGUNNING
woon pact
bouwen
woon pact
delen
en
doorgeven