

Woonstudie **Gent**



COLOFON

Opdracht

Woonstudie Gent

Opdrachtgever

Stad Gent, Dienst Wonen

Onderzoekperiode

2021 - 2022

Onderzoeksteam

Atelier Romain

Brecht Vandekerckhove

Maarten Van Hulle

Joost Herrebout

Endeavour

Jan Denoo

Jorik De Wilde

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



Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50

9000 Gent

+32 (0) 9 233 69 76

info@atelierromain.be

www.atelierromain.be

Voorwoord

Hoe ziet Gent er als woonstad uit in de toekomst? Welke woningen heeft de stad overmorgen nodig, waar worden die het best gerealiseerd? Hoe zorgt de Stad er voor dat de woningen betaalbaar zijn, kwalitatief zijn en deel uitmaken van leefbare woonbuurten? Om hier antwoorden op te bieden liet de Stad een woonstudie opmaken. In deze woonstudie wordt op zoek gegaan naar de belangrijkste demografische, sociale en ruimtelijke uitdagingen waarmee de stad vandaag en morgen geconfronteerd wordt op haar woningmarkt.

Het doel van de studie is om de prioriteiten voor het Gentse woonbeleid te detecteren en oplossingsrichtingen aan te reiken. Om dit te doen wordt onderzocht welke woonvragen er zijn in de stad en op welke manier het woonaanbod hier al dan niet een antwoord op biedt. Door de mismatches tussen vraag en aanbod in beeld te brengen, kan er onderzocht worden welke sturing de Stad moet geven aan het nieuwe aanbod dat gerealiseerd wordt en hoe ze moet omgaan met het bestaande patrimonium.

In dit onderzoek worden bestaande en nieuwe data over de woonvraag en het woonaanbod uitvoerig in beeld gebracht. Daarbij wordt niet enkel gezocht naar uitdagingen die voortkomen uit de mismatches maar ook naar opportuniteiten die kunnen ingezet worden om oplossingen te bieden.

De uitdagingen worden onderzocht zowel op stadsbreed niveau als op wijkniveau. De mismatches tussen vraag en aanbod kunnen sterk verschillen tussen de wijken onderling. In deze studie wordt dan ook sterk gefocust op wijkspecifieke uitdagingen. Aanvullend daarop wordt er ook gedetailleerd ingegaan op de ruimtelijke dimensie van het woonbeleid. Gent kent een grote diversiteit aan types woonomgevingen waar de ruimtelijke én sociale uitdagingen en kansen sterk verschillen. De woonuitdagingen voor de Stad zijn dan ook onlosmakelijk verbonden met de ruimtelijke uitdagingen waar de Stad vandaag en in de toekomst een antwoord op moet bieden.

Inhoudsopgave

Inleiding	15
Terminologie en duiding over de Gentse woonstad	16
De Gentse woonstad: een dynamisch gegeven	24
Methodologie	34
Stadsbrede analyse	41
Verhaallijn 1 De betaalbare stad	42
Verhaallijn 2 De kwalitatieve woonstad	56
Verhaallijn 3 De groeiende stad	70
Verhaallijn 4 De intergenerationele stad	78
Verhaallijn 5 De diverse stad	98
Verhaallijn 6 De gastvrije stad	110
Wijkspecifieke analyse	123
Woonaanbod versus woonvraag: subtypekaarten	124
Gekruiste wijktypologie: synthesekaart	138
Inschatting van vraag en aanbod	145
Inschatting van de realistische woonvraag	146
Inschatting van het potentiële woonaanbod	174
Confrontatie van vraag en aanbod	192

Aanbevelingen	203
Naar een gerichte en langdurige uitbreiding van het woonaanbod	204
Naar een strategisch ruimtelijk gedifferentieerd woonbeleid	214
Stadsbrede doelstellingen	224
Wijkspecifieke doelstellingen	272
Randvoorwaarden voor een succesvol woonbeleid	302
Bijlagen	307
Bijlage 1 - Woonstudie Gent: Kwalitatief onderzoek	308

Lijst figuren

Figuur 1: Aandeel inwoners met ander adres dan het jaar ervoor, 2021 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	25
Figuur 2: Aandeel appartementen, 2021 bron: Kadaster & Rijksregister provincies.incijfers.be	26
Figuur 3: Aandeel huurders, 2021 bron: Kadaster & Rijksregister provincies.incijfers.be	26
Figuur 4: Aandeel sociale woningen, 2021 bron: VMSW provincies.incijfers.be	26
Figuur 5: Opgetelde stadsbrede migratiesaldi per leeftijd in de periode 2015 - 2021 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	27
Figuur 6: Jaarlijks gemiddeld aantal verhuisbewegingen binnen Gent per 1000 inwoners, voor de periode 2015 - 2021 per leeftijdscategorie bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	27
Figuur 7: Migratiesaldi wijk Elisabethbegijnhof - Prinsenhof - Papegaai - Sint-Michiels 2020 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	30
Figuur 8: Migratiesaldi wijk Binnenstad 2020 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	30
Figuur 9: Migratiesaldi wijk Mariakerke 2020 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	31
Figuur 10: Migratiesaldi wijk Gentbrugge 2020 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	31
Figuur 11: Aandeel inwoners in Gent (%) waarvoor het wonen al dan niet betaalbaar is, gebaseerd op een woonquote van 30%, verdeeld naar type bewoner bron: Omgevingsanalyse 2018, stad Gent	43
Figuur 12: Gemiddelde huurprijs (euro) voor een appartement in Gent en de andere centrumsteden in 2020 bron: CIB Vlaanderen, 2021	44
Figuur 13: Groeipercentage van de gemiddelde huurprijs (euro) tussen 2017 en 2022 in Gent voor verschillende woningtypes bron: CIB Vlaanderen, CIB-Huurbarometer (2022)	45
Figuur 14: Evolutie van de gemiddelde huurprijs voor een sociale woning van een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) bron: VMSW provincies.incijfers.be, 2021	46
Figuur 15: Mediaanprijzen van huizen en appartementen voor Gent en de andere centrumsteden in 2020 bron: Statbel	49

Figuur 16: Groeivoet (%) mediaanprijzen voor huizen voor Gent en andere centrumsteden 2010-2020 bron: Statbel	50
Figuur 17: Mediaanprijzen van alle types huizen in Gent en de buurgemeenten in de 1e, 2e en 3e band in 2020 bron: Statbel	51
Figuur 18: Mediaanprijzen van huizen met 2 of 3 gevels in Gent en de buurgemeenten in de 1e, 2e en 3e band in 2020 bron: Statbel	52
Figuur 19: Mediaanprijzen van huizen met 4 gevels in Gent en de buurgemeenten in de 1e, 2e en 3e band in 2020 bron: Statbel	52
Figuur 20: Bouwperiode van de gebouwen bron: Kadaster Gent	57
Figuur 21: Procentuele verdeling van het totale woningbestand naar de meest recente wijzigingsperiode van de woning in de 13 centrumsteden (2021) bron: Kadaster & Rijksregister provincies.incijfers.be	59
Figuur 22: Aandeel van de woningen die onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard op wijkniveau 2021 bron: Register onbewoonbaar/ongeschikte woningen, Kadaster en Rijksregister provincies.incijfers.be (eigen bewerking)	59
Figuur 23: Leegstaande en/of onbewoonbaar verklaarde woningen 2021 bron: Leegstandsregister Gent, Register onbewoonbare woningen Gent	60
Figuur 24: Toestand van de isolatie per bouwschilonderdeel 2017 bron: Energetische staat van de woningen Gent	62
Figuur 25: Aanwezigheid van minimumcriteria voor energetische woningen in 2017 bron: Energetische staat van de woningen Gent	63
Figuur 26: Evolutie en prognoses van het aantal inwoners en aantal huishoudens 2010 - 2030 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be, Bevolkingsregister stad Gent, Statistiek Vlaanderen	71
Figuur 27: Groeivoet van de bevolking op wijkniveau tussen 2011 en 2021 bron: Bevolkingsregister stad Gent	72
Figuur 28: Stadsbrede migratiesaldi en natuurlijke aangroei 2021 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	73
Figuur 29: Migratiesaldo met andere Vlaamse gemeenten in de periode 2015 - 2019 bron: Statbel	74
Figuur 30: Verdeling van de bevolking naar leeftijd in Gent en het Vlaamse Gewest bron: Rijksregister provincies.incijfers.be, 2022	79
Figuur 31: Groeivoet van het aantal jongeren (0-17-jarigen) en het aantal ouderen (65-plussers) voor Gent en het Vlaams Gewest tussen 2010-2021 (observaties), en 2021-	

2030 (prognoses) bron: Rijksregister provincies.incijfers.be, 2022	80
Figuur 32: Evolutie van het aandeel jongeren, actieven en ouderen tussen 2021 (observaties) en 2030 (prognoses) voor Gent en het Vlaamse Gewest bron: Rijksregister provincies.incijfers.be, 2022	81
Figuur 33: Aandeel ouderen (65 +) 2021 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	82
Figuur 34: Aandeel ééngezinswoningen t.o.v. het aantal woongelegenheden in 2021 (%) bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	83
Figuur 35: Groeivoet aantal ouderen (65 +) 2011 - 2021 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	84
Figuur 36: Aandeel jongeren (0-17 jaar), 2021 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	86
Figuur 37: Groeivoet aantal jongeren (0-17 jaar), 2011 - 2021 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	88
Figuur 38: Absolute toename of afname van het aandeel 65-plussers en het aandeel 0-17-jarigen tussen 2011-2021 per wijk bron: Rijksregister provincies.in.cijfers.be, 2022	90
Figuur 39: Verhouding van de type huishoudens in Gent in 2010 en 2021 (%) bron: Rijksregister provincies.in.cijfers.be, 2022	92
Figuur 40: Evolutie van de huishoudens, verdeeld naar aantal personen in het huishouden tussen 2010-2021 (observaties) en 2021-2030 (prognoses) bron: Rijksregister provincies.in.cijfers.be, 2022	93
Figuur 41: Evolutie van de verschillende huishoudenstypes naar leeftijd (2020 - 2030) bron: Statbel, Rijksregister Provincies.in.cijfers	94
Figuur 42: Verdeling van de bevolking naar leeftijd en herkomstnationaliteit (2021) bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	99
Figuur 43: Aandeel inwoners met een niet-Belgische herkomst per wijk in 2021 (%) bron: Gent in cijfers	100
Figuur 44: Absolute groei van het aandeel inwoners met een niet-Belgische herkomst tussen 2010 en 2021 bron: Rijksregister provincies.in.cijfers.be, 2022	102
Figuur 45: Verdeling van de herkomstnationaliteiten t.o.v. de totale bevolking in Gent in 2021 bron: Rijksregister provincies.in.cijfers.be, 2022	103
Figuur 46: Ontwikkeling van de verschillende migratiesaldi en natuurlijke aangroei bron: Gent in cijfers	104
Figuur 47: Gemiddelde jaarlijkse immigratie uit het buitenland in de periode 2018-2020, per statistische sector bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	107

Figuur 48: Ontwikkeling toeristische overnachtingen Gent bron: Statbel	111
Figuur 49: Aandeel woningen zonder domicilie bron: Stad Gent BouwblokAtlas Disclaimer: Voor bouwblokken boven 100.000 m ² werd een minimum van 10 woningen aangehouden. Voor alle andere bouwblokken een minimum van 2 woningen.	113
Figuur 50: Evolutie aantal unieke studenten in Gent tussen 2010 en 2020 bron: Vlaamse Gemeenschap, Departement Hoger Onderwijs	115
Figuur 51: Huisvesting van Gentse studenten, 2021 bron: Studenten in de Gentse woonstad, MPiris.	115
Figuur 52: Studentenhuisvesting op de reguliere woonmarkt volgens bevraging, 2021 bron: Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad	117
Figuur 53: Ontwikkeling logies per categorie bron: Toerisme Vlaanderen Evolutie logiesaanbod	118
Figuur 54: Formele logies onttrokken aan de Gentse woonmarkt 2021 bron: Toerisme Vlaanderen, Basisregister Vlaams logiesaanbod	119
Figuur 55: Jongeren (aantal 0-17-jarigen t.o.v. totaal aantal inwoners (%)) 2020 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	126
Figuur 56: Ouderen (aantal 65-plussers t.o.v. totaal aantal inwoners (%)) 2020 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	126
Figuur 57: Grote gezinnen (aantal huishoudens met 4 of meer personen t.o.v. het totaal aantal huishoudens (%)) 2020 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	127
Figuur 58: Kleine gezinnen (aantal huishoudens met 1 persoon t.o.v. het totaal aantal huishoudens (%)) 2020 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	127
Figuur 59: Verhuisdynamiek (aantal inwoners met een ander adres dan het vorige jaar t.o.v. het totaal aantal inwoners (%)) 2020 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	128
Figuur 60: Herkomstdiversiteit (aantal inwoners met een niet-Belgische herkomstnationaliteit t.o.v. het totaal inwoners (%)) 2020 bron: Rijksregister provincies.incijfers.be	128
Figuur 61: Subtypekaart bewonerskenmerken: wijken verdeeld in 4 clusters o.b.v. k-means classificatie van 6 parameters naar 4 clusters bron: eigen verwerking	130
Figuur 62: Ontwikkelingspotentieel (deelruimte) bron: Stad Gent, Ruimte voor Gent	132
Figuur 63: Inwonersdichtheid per ha ruimtebeslag (het aantal inwoners t.o.v. het totaal aantal ha ruimtebeslag) 2020 bron: Landgebruiksbestand provincies.incijfers.be	132

<p>Figuur 64: Huurders (het aantal huurders t.o.v. het aantal huishoudens waarvoor een eigendomstitel gekend is (%)) 2020 bron: Kadaster en Rijksregister provincies.incijfers.be</p>	133
<p>Figuur 65: Appartementen (het aantal appartementen t.o.v. het totaal aantal woonegelegenheden (%)) 2020 bron: Statbel - Gebouwenpark provincies.incijfers.be</p>	133
<p>Figuur 66: Eengezinswoningen in gesloten bebouwing (het aantal eengezinswoningen in gesloten bebouwing t.o.v. het totaal aantal eengezinswoningen (%)) 2020 bron: Statbel - Gebouwenpark provincies.incijfers.be</p>	134
<p>Figuur 67: Subtypekaart woonmilieukenmerken: wijken verdeeld in 4 clusters o.b.v. k-means classificatie van 5 parameters naar 4 clusters bron: eigen verwerking</p>	136
<p>Figuur 68: Gekruiste wijktypologiekaart: wijken verdeeld naar wijktype door een kruising van de subtypekaart bewonerskenmerken en de subtypekaart woonmilieukenmerken bron: eigen verwerking</p>	141
<p>Figuur 69: Evolutie van het aantal huishoudens in Gent tussen 2010 en 2021 (observaties) en 2022 en 2040 (projecties) bron: Statistiek Vlaanderen - Huishoudprojecties provincies.in.cijfers</p>	147
<p>Figuur 70: Groeipercentage van het aantal huishoudens t.o.v. 2021 bron: Statistiek Vlaanderen - Huishoudprojecties provincies.in.cijfers</p>	148
<p>Figuur 71: Groei van het aantal hooggeschoolde 25-plussers tussen 2012-2017 in verhouding tot het totaal aantal inwoners in 2017 per gemeente (%) bron: Statbel Provincies.in.cijfers</p>	152
<p>Figuur 72: Groeipercentage van de mediaankoopprijs voor huizen (excl. appartementen) in 2021 t.o.v. 2010 per regio bron: Statbel Provincies.in.cijfers</p>	152
<p>Figuur 73: Evolutie van het absolute aantal huurders en eigenaars tussen 2018 en 2022 bron: Kadaster & Rijksregister Provincies.in.cijfers</p>	153
<p>Figuur 74: Verwacht groeipercentage van het aantal huishoudens tussen 2022 en 2040 per gemeente bron: Statistiek Vlaanderen Provincies.in.cijfers</p>	153
<p>Figuur 75: Jaarlijks gemiddeld aantal verhuisbewegingen van Gent naar een andere gemeente binnen de woonregio in de periode 2016-2020 bron: Rijksregister Provincies.in.cijfers</p>	155
<p>Figuur 76: Groeipercentage van het aantal huishoudens t.o.v. 2011 bron: Statbel Provincies.in.cijfers</p>	163
<p>Figuur 77: Groeipercentage van het aantal woonegelegenheden t.o.v. 2011 bron: Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (Kadaster) Provincies.in.cijfers</p>	163
<p>Figuur 78: Jaarlijks gemiddeld aantal verhuisbewegingen naar richting en per leeftijd in de periode 2014-2018 bron: hoeveelin.stad.gent</p>	165
<p>Figuur 79: Bevolking van Gent verdeeld naar positie in het huishouden en leeftijd in 2018 bron: Rijksregister Provincies.in.cijfers</p>	166

Figuur 80: Stadsverlaters verdeeld naar positie in het huishouden en leeftijd in 2018 bron: Rijksregister Provincies.in.cijfers, eigen verwerking	167
Figuur 81: Aandeel stadsverlatende huishoudens per type huishouden bron: Rijksregister Provincies.in.cijfers, eigen verwerking	169
Figuur 82: Realistische woonvraag voor Gent voor de periode 2022-2030, verdeeld naar type huishouden bron: Eigen verwerking	170
Figuur 83: Realistische woonvraag voor Gent voor de periode 2022-2040, verdeeld naar type huishouden bron: Eigen verwerking	171
Figuur 84: Realistische woonvraag voor Gent voor de periode 2022-2030, gedetailleerde verdeling naar type huishouden & leeftijd bron: Eigen verwerking	172
Figuur 85: Realistische woonvraag voor Gent voor de periode 2022-2040, gedetailleerde verdeling naar type huishouden & leeftijd bron: Eigen verwerking	173
Figuur 86: Inschatting van het aantal wooneenheden binnen potentiële woonprojecten, toestand november 2022 bron: Stad Gent, eigen verwerking	178
Figuur 87: Absoluut aantal bouwvergunningen voor woongelegenheden in nieuwbouw en verdeling naar type woning bron: Statbel - Statistiek bouwvergunningen en begonnen gebouwen Provincies.incijfers.be	178
Figuur 88: Het aandeel woningen in potentiële woonprojecten verdeeld naar woningtype bron: Stad Gent, eigen verwerking	179
Figuur 89: Aantal geschatte geplande potentiële wooneenheden verdeeld per termijn bron: Stad Gent, eigen verwerking	180
Figuur 90: Aandeel van het geschat bouwpotentieel per deelruimte t.o.v. het totale bouwpotentieel in de stad bron: Stad Gent, eigen verwerking	181
Figuur 91: Het aandeel geplande en geschatte sociale en private woningen t.o.v. het totaal geschat en gepland aantal wooneenheden, per deelruimte bron: Stad Gent, eigen verwerking	181
Figuur 92: Het aandeel geplande en geschatte woningen verdeeld per type woning, per deelruimte bron: Stad Gent, eigen verwerking	182
Figuur 93: Jaarlijkse groei van het aantal wooneenheden (we), verdeeld naar type en aantal wooneenheden in meergezinswoningen in de periode 2018-2021 bron: Kadaster en Rijksregister provincies.in.cijfers	183
Figuur 94: Confrontatie van realistische woonvraag en potentiële aanbod, verdeeld naar type woning voor de periode 2022-2030 bron: Eigen verwerking	195

Figuur 95: Confrontatie van realistische woonvraag en potentieel aanbod, verdeeld naar type woning voor de periode 2022-2040 bron: Eigen verwerking	196
Figuur 96: Confrontatie van het sociaal huuraanbod met de beleidsdoelstelling sociaal wonen, doorvertaald naar de realistische woonvraag in 2030 bron: Dienst Wonen, eigen verwerking	197
Figuur 97: Aantal bouwvergunningen voor wooneenheden in nieuwbouw in Gent bron: Statbel - Statistiek bouwvergunningen en begonnen gebouwen provincies.incijfers.be	209
Figuur 98: Toekomstkaart wonen bron: Eigen bewerking	221
Figuur 99: Groei van het aantal huishoudens volgens de huishoudensprognoses (Statistiek Vlaanderen) en de realistische woonvraag (eigen bewerking) tussen 2022 en 2040 bron: Eigen bewerking	226
Figuur 100: Kwaliteitsverhoging aangestuurd vanop drie fronten bron: Eigen bewerking	260
Figuur 101: Gekruiste wijktypologiekaart: wijken verdeeld naar wijktype door een kruising van de subtypekaart bewonerskenmerken en de subtypekaart woonmilieukenmerken bron: Eigen verwerking	273

Lijst tabellen

Tabel 1: Aantal stadsverlaters per positie in het huishouden in 2018, doorgerekend naar huishoudentypes bron: Rijksregister Provincies.in.cijfers, eigen verwerking	168
Tabel 2: Optelsom van het ingeschatte bouwpotentieel per termijn bron: Stad Gent, eigen verwerking	187

De woonstad is een complex systeem dat onderhevig is aan tal van dynamieken: de woningmarkt, veranderende demografie, sociaal-economische ontwikkelingen en stedelijk woonbeleid. Vooral in een centrumstad als Gent levert dit een ingewikkeld samenspel aan parameters op, namelijk van doelgroepen, woningen en woonomgevingen. Deze Woonstudie probeert een duidelijk beeld te scheppen van wat die parameters zijn en hoe ze matches of mismatches opleveren. Om duidelijkheid te scheppen worden doorheen de studie specifieke termen en opdelingen van de stad gebruikt, die op zichzelf ook een woordje uitleg vragen. Volgende inleiding geeft dan ook een overzicht van vaak gebruikte termen en de aangehouden (administratieve) grenzen binnen of buiten Gent.

INLEIDING

Terminologie en duiding over de Gentse woonstad

Deze atlas van de Gentse woonstad is het resultaat van een uitgebreide analyse van ruwe data én bestaande studies. Als Vlaanderens tweede grootste stad, genereert Gent heel wat data die vanuit verschillende perspectieven kunnen bekeken en geïnterpreteerd worden. Daarbovenop is een woonstad een dynamisch gegeven waar economische, sociale, ruimtelijke en culturele aspecten samen een complex systeem vormen. Een hele boterham dus.

Om een duidelijk leesbaar verhaal te brengen, is het nodig om enkele aspecten die aan bod komen in de studie te duiden. Daarom worden in dit deel enkele basisgegevens over de stad gegeven.

Om ruimtelijk inzicht te verwerven in de stad wordt gebruik gemaakt van enkele vooraf afgesproken en gekende gebiedsindelingen. Ook specifieke terminologie verdient wat extra aandacht aan het begin van deze woonstudie.

De woonstad in cijfers en in kaart

bron: Statbel, Landgebruiksbestand Kadaster en
Rijksregister | provincies.incijfers.be, 2021



263.406
inwoners



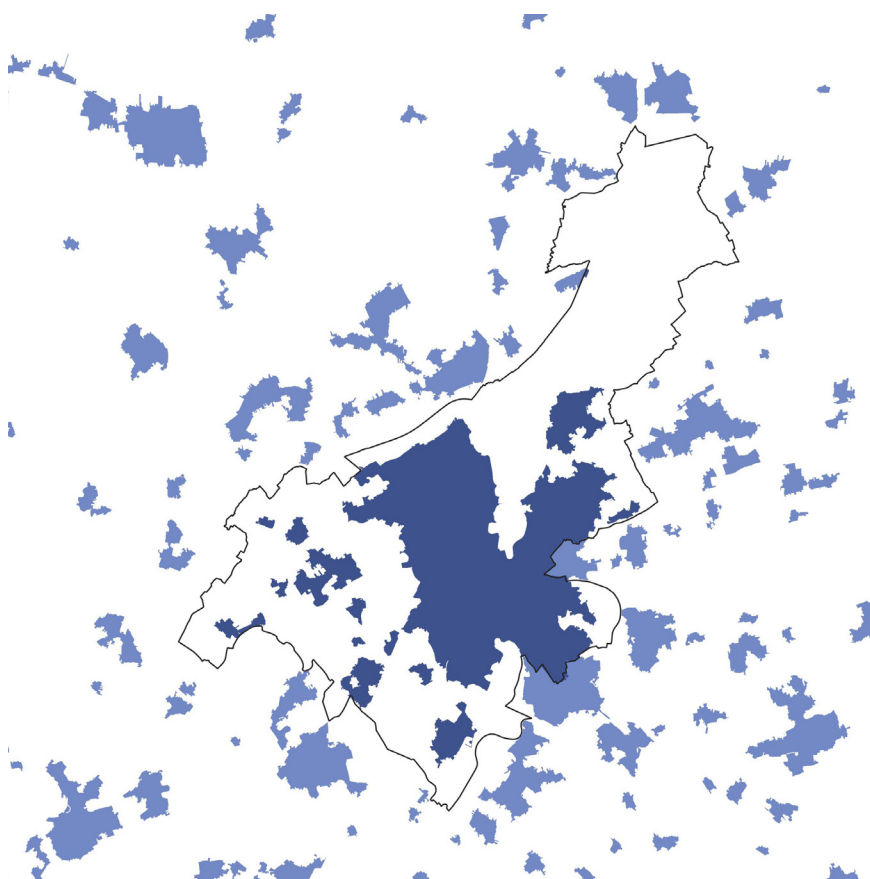
153.467
wooneenheden

120.290
geregistreerde huishoudens

51%
appartementen

2,16
gemiddelde huishoudensgrootte

49,6%
huurders



158 km²
oppervlakte

1.668 inw./km²
inwonersdichtheid

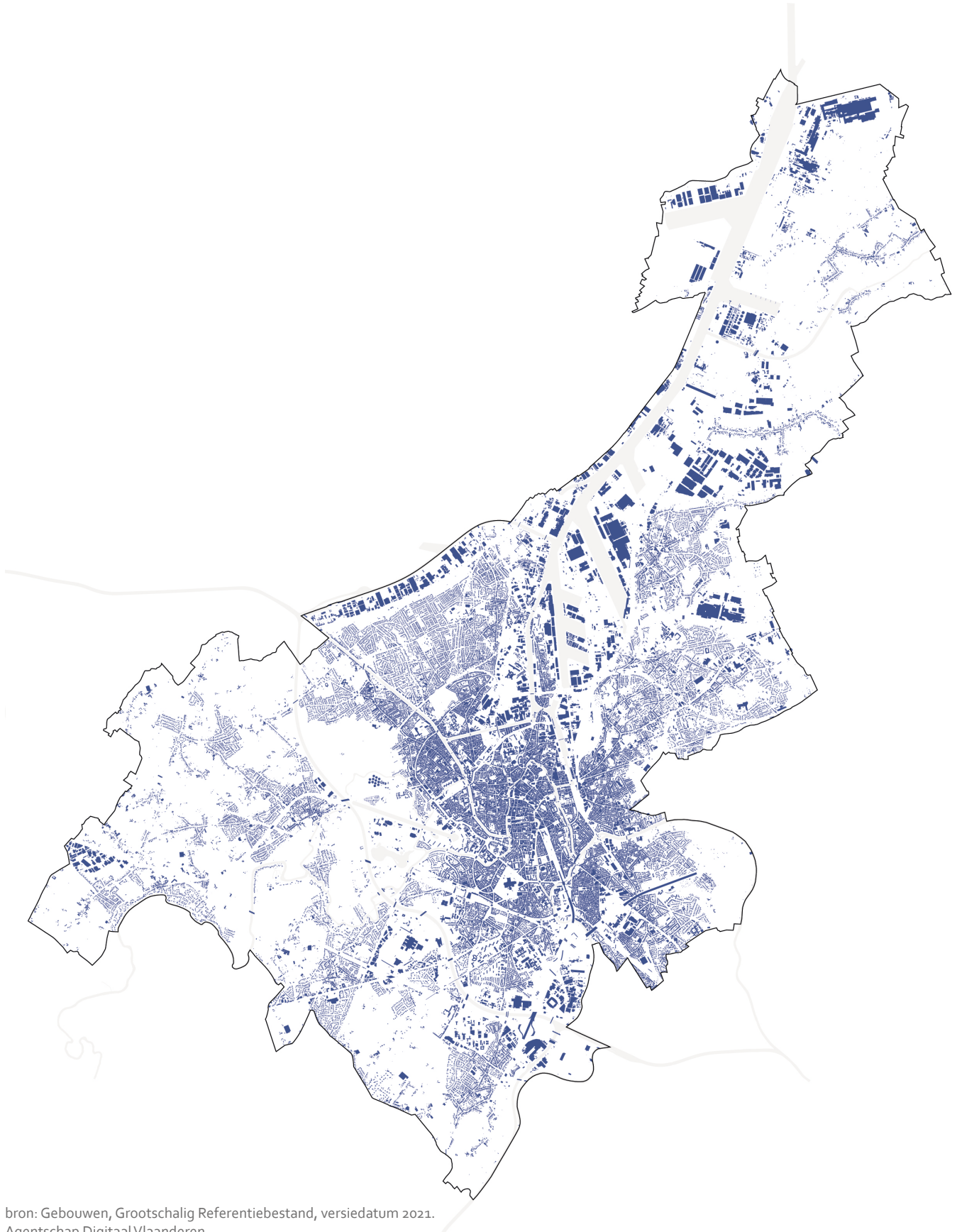
2.553 inw./km²
inwonersdichtheid per
oppervlakte ruimtebeslag

■ kernen binnen Gent

■ kernen buiten Gent

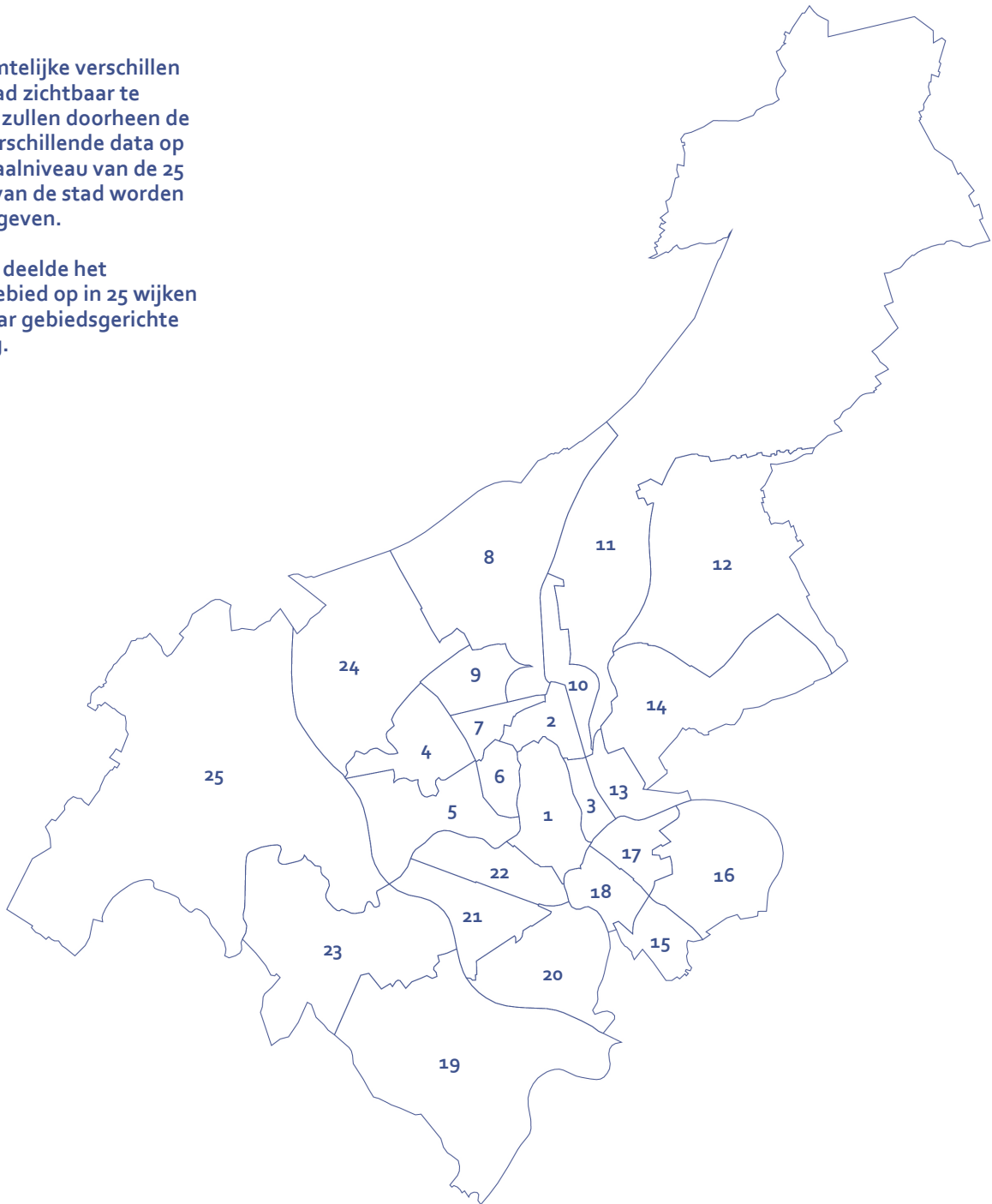
bron: Kernen, linten, verspreide bebouwing
in Vlaanderen - toestand 2019 (versiedatum
07/12/2021), Vlaamse Overheid - Departement
Omgeving

- > De woonstad kenmerkt zich door haar grote diversiteit aan woonmilieus.



- > Om ruimtelijke verschillen in de stad zichtbaar te maken, zullen doorheen de atlas verschillende data op het schaalniveau van de 25 wijken van de stad worden weergegeven.

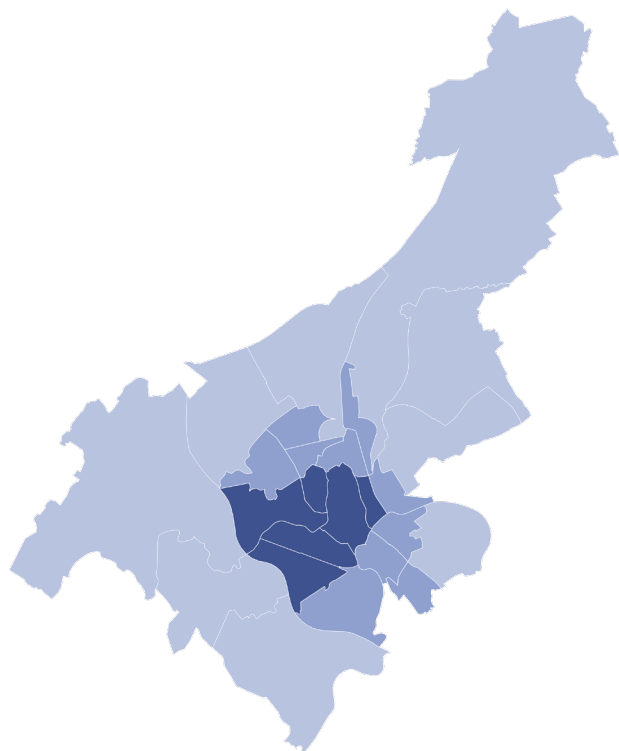
De stad deelde het grondgebied op in 25 wijken voor haar gebiedsgerichte werking.



25 wijken

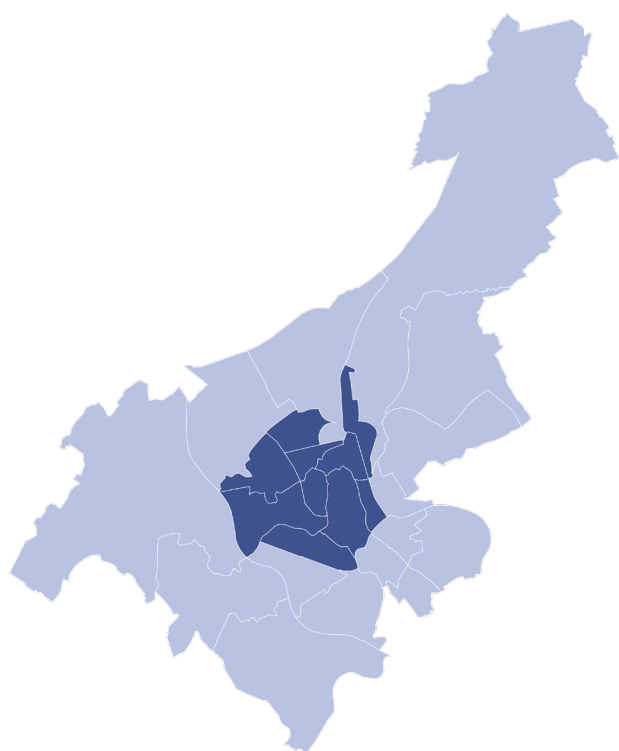
- | | | |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|
| 1. Binnenstad | 9. Bloemekenswijk | 18. Ledeborg |
| 2. Sluizeken - Tolhuis - Ham | 10. Muide-Meulestede - Afrikalaan | 19. Zwijnaarde |
| 3. Macharius - Heirnis | 11. Gentse Kanaaldorpen en -zone | 20. Nieuw Gent - UZ |
| 4. Brugse Poort - Rooigem | 12. Oostakker | 21. Stationsbuurt-Zuid |
| 5. Watersportbaan - Ekkergerm | 13. Dampoort | 22. Stationsbuurt-Noord |
| 6. Elisabethbegijnhof - Papegaai - Prinsenhof - Sint-Michiels | 14. Sint-Amandsberg | 23. Sint-Denijs-Westrem - Afsnee |
| 7. Rabot - Blaisantvest | 15. Moscou - Vogelhoek | 24. Mariakerke |
| 8. Wondelgem | 16. Gentbrugge | 25. Drongen |
| | 17. Oud-Gentbrugge | |

Ruimtelijke indelingen in de stad



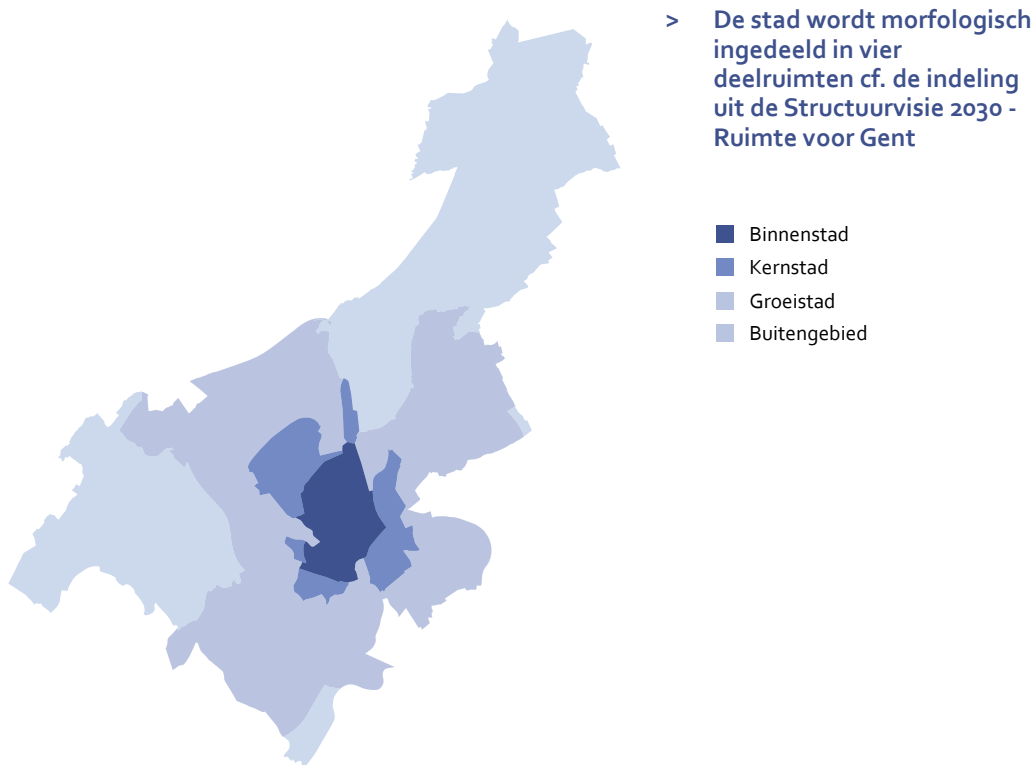
- > De 25 wijken worden ingedeeld in 3 gebieden. In de atlas zal bij het bespreken van het kaartmateriaal verwezen worden naar deze gebieden.

- Binnenstad
- 19e-eeuwse gordel
- 20e-eeuwse gordel



- > Er is ook de indeling tussen 'het centrum' en 'de rand'. De wijken vallen hierin als volgt in te delen.

- Centrum
- Rand



Lexicon

> Prognose

Een prognose is een berekening van toekomstige ontwikkelingen, veelal gebaseerd op historische trends van de voorbije jaren. In de meest recente bevolkings- en huishoudensvooruitzichten werd ook de impact van de COVID-19 pandemie meegenomen. Maar in het algemeen worden de impact van beleidslijnen of plotse ontwikkelingen zoals het gewapend conflict in Oekraïne niet in rekening gebracht. Dit betekent dus dat dit de waarschijnlijke uitkomst is, mochten de 'status quo' of de huidige trends zich verder zetten. In deze woonstudie worden de prognoses van Statistiek Vlaanderen of Statbel¹ gehanteerd en eigen bewerkingen hiervan. Het is een manier om aan te tonen welke uitdagingen zich de komende jaren verder kunnen ontwikkelen. Het hierop gestoelde beleid kan deze ontwikkelingen dus een andere richting in sturen.

> Opgaves en ambities in het huidig beleid

De Stad Gent liet de voorbije jaren heel wat studies uitvoeren die sturing gaven aan de woonstad. Soms gebeurde dit voor specifieke thema's zoals beluiken, verhuisbewegingen of studentenhuisvesting, en soms was dit stadsbreed. Hieruit kwamen al heel wat opgaves gerold. Daarbovenop

¹ Statbel is de afkorting voor het Belgische statistiekbureau.
<https://statbel.fgov.be/nl/over-statbel>

zijn er verschillende beleidsstukken die ambities voor de Gentse woonstad formuleerden, die al dan niet een antwoord bieden op de geduide opgaves. Doorheen deze studie zal verwezen worden naar deze gekende opgaves en ambities en worden ze geëvalueerd.

> Resultaten uit bevragingen

Over bepaalde aspecten van de woonstad zijn er geen exhaustieve registerdata. Daarom wordt soms beroep gedaan op enquêtes, als 'second best' datamateriaal. Ook in deze atlas zal het onderzoek af en toe onderbouwd worden met gegevens uit steekproeven. Dit zijn vaak geen uitgebreide enquêtes (zoals de vroegere Volks- en Woningtelling) maar steekproeven van de bevolking. Idealiter worden enquêtes afgenomen bij een representatief staal van de bevolking. Resultaten van enquêtes zijn gemiddelden voor de bevolking. De wet van de grote aantallen speelt: 'uitzonderingen', weinig voorkomende feiten 'verdwijnen' in het gemiddelde. Daarnaast zijn er technieken (zoals wegingscoëfficiënten) om de steekproef representatief te maken voor de bevolking.

> Stadsvlucht / Suburbanisatie

Doorheen de studie worden de termen (selectieve) stadsvlucht of suburbanisatie gebruikt. Daarmee wordt verwezen naar het fenomeen van jonge gezinnen die wegtrekken uit de stad op zoek naar een beter gepaste woning. Dit valt dus niet te verwarren met de suburbanisatiegolf van het einde van de vorige eeuw, waar een combinatie van verhoogde welvaart en verloederde stadswijken stedelingen aanzetten om weg te trekken uit de stad en zich te vestigen in het nabije buitengebied. Dit was een ontwikkeling die tot de late jaren '90 van vorige eeuw aanhield en ervoor zorgde dat steden krompen. Een impact die de huidige suburbanisatie (nog) niet teweeg brengt.

> Gemeenten in 1e, 2e en 3e band rond Gent

Wanneer de woondynamieken van Gent in een regionaal perspectief worden geplaatst dan kan gesproken worden over gemeenten in de 1e, 2e of 3e band rond Gent. Dit beschrijft de positie van bepaalde gemeenten ten opzichte van Gent. Zo bevat de 1e band de directe buurgemeenten van de stad, de 2e band zijn gemeenten die grenzen aan de gemeenten in de 1e band, en de 3e band zijn gemeenten die grenzen aan de gemeenten van de 2e band.

> Structuurvisie 2030 - Ruimte Voor Gent

Deze visie geeft richting aan het ruimtelijk beleid in de stad. De visie is officieel van kracht sinds 22 augustus 2018.

De Gentse woonstad: een dynamisch gegeven

Gent is in beweging. Elk jaar worden mensen aangetrokken tot de stad en trekken mensen ook weer weg. Ook intern is er een grote dynamiek. Nieuwe, vaak jonge, inwoners vestigen zich liefst in het centrum. Dit is een gebied dat wordt gekenmerkt door een hoge dynamiek met veel huurders en een groot aandeel appartementen op de woonmarkt.

Wanneer Gentenaren een gezin starten verhuizen ze vaak richting de rand van de stad (of de buurgemeenten). Ze zijn op zoek naar een gezinsvriendelijke woonwijk en zo suburbaniseert de jonge Gentse bevolking. Wanneer het juiste aanbod niet gevonden wordt in de stad, richt men zich op de buurgemeenten.

Daarnaast wordt de stad demografisch ook steeds diverser door immigratie uit het buitenland en de diverse herkomst van de kinderen die in de stad geboren worden. Enkele wijken in de 19e eeuwse gordel worden hierdoor gekenmerkt als aankomst wijken, waar nieuwkomers zich voor de eerste maal op de Gentse woonmarkt begeven. Later zullen ook deze nieuwkomers soms deelnemen aan de suburbanisatiebeweging.

Ook ouderen (65-plussers) verhuizen, weliswaar in beperkte mate. Net zoals in de rest van Vlaanderen zijn ouderen honkvast. De woning die ze ooit kochten sluit vaak niet meer aan bij hun woonnoden doordat hun fysieke mobiliteit afneemt. Hoewel het opportuun zou zijn om te verhuizen naar een woning die meer toegankelijk is (een gelijkvloerse woning), is de bereidheid om te verhuizen laag. Hierin ligt een duidelijke opgave voor het beleid.

Het is belangrijk om inzicht te krijgen in welke levensfase mensen een bepaalde verhuisbeweging maken en met welke motieven dit gebeurt. Zo kunnen bepaalde problematieken of vaststellingen beter verklaard worden. De stadsbrede druk op de

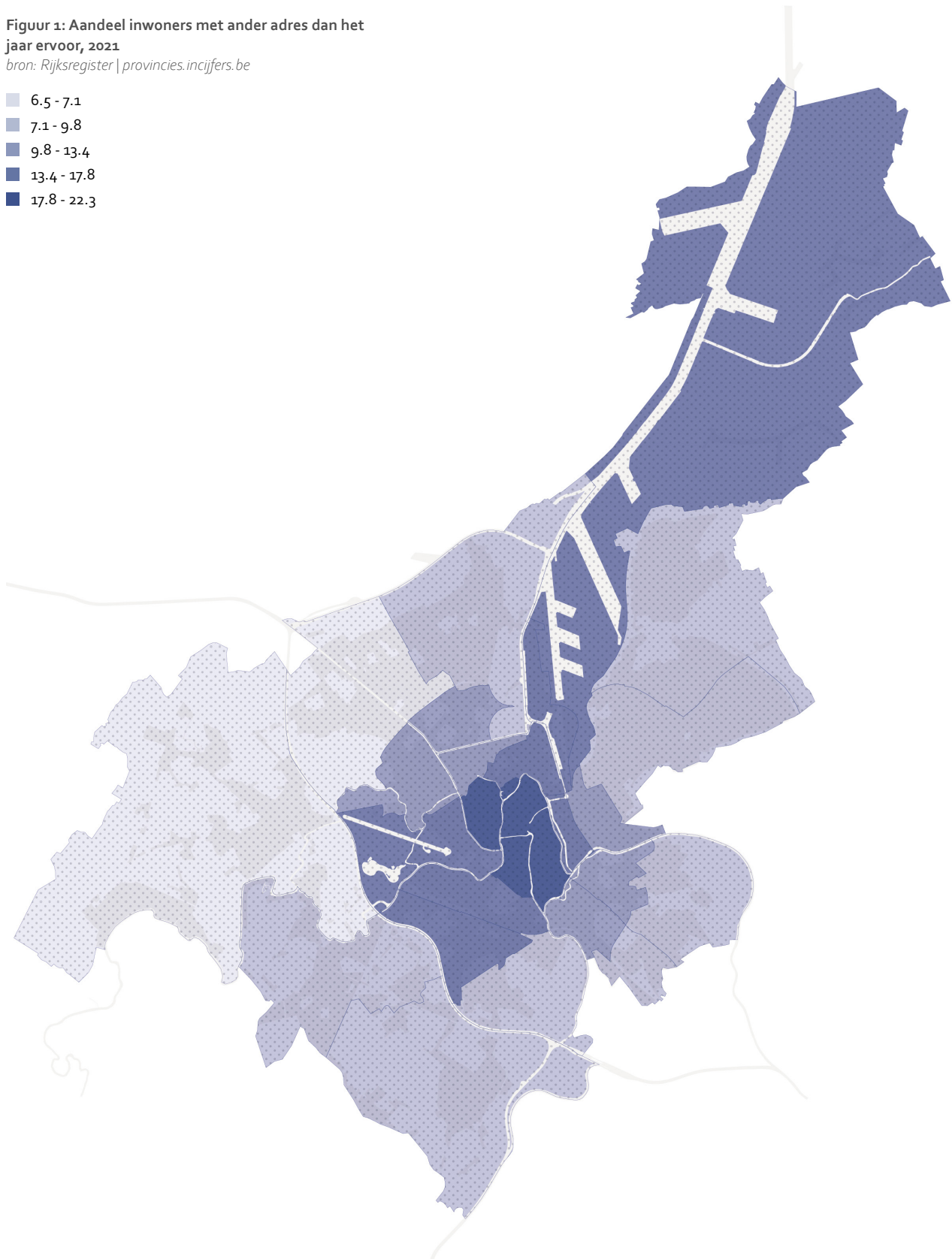
betaalbaarheid en de controle op woonkwaliteit hangen erg af van de verschillende bewegingen in de stad. Ook de plek die studenten of toeristen innemen in de stad zorgt voor extra dynamiek.

In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op de dynamieken in de woonstad. De inleiding geeft inzichten in de dynamiek van verschillende doelgroepen. Deze inzichten zijn belangrijk om tendensen te begrijpen die in de analyse verder worden toegelicht.

Figuur 1: Aandeel inwoners met ander adres dan het jaar ervoor, 2021

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

- 6.5 - 7.1
- 7.1 - 9.8
- 9.8 - 13.4
- 13.4 - 17.8
- 17.8 - 22.3



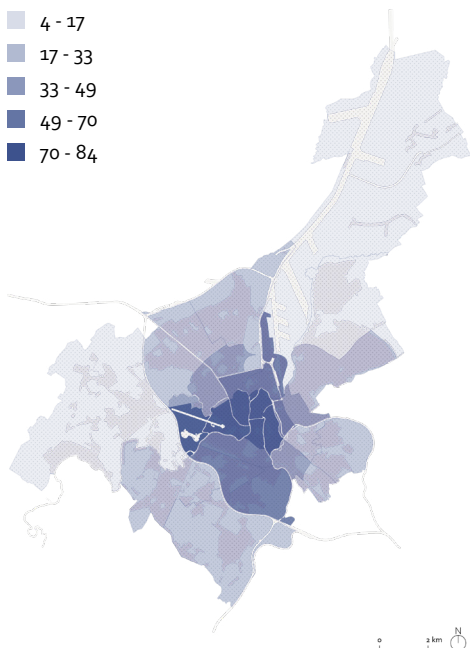
De binnenstad als magneet, vooral nieuwkomers doen de stad groeien

Wanneer wordt gekeken naar de verhuisdynamiek in de Gentse wijken, kan worden vastgesteld dat vooral de binnenstedelijke wijken onderhevig zijn aan veel verhuisbewegingen. De wijk Binnenstad heeft namelijk het grootste aandeel inwoners die het jaar ervoor een ander adres hadden. Dit kan er op wijzen dat deze wijken een aantrekkingskracht hebben op nieuwe inwoners van Gent. De eigendoms- en woningtypes in de wijken met een hoge verhuisdynamiek hebben ook een groot aandeel huurwoningen én meergezinswoningen. Bij de wijk Nieuw Gent - UZ is er ook een hoog aandeel appartementen en huurders maar geen hoge verhuisdynamiek. Dit kan te wijten zijn aan het grote aandeel sociale woningen die in deze wijk aanwezig zijn. Hieronder wordt verder onderzocht welke verhuisbeweging bij welke levensfase hoort.

De cijfers over de stadsbrede migratiesaldi op Figuur 5 tonen dat er in jongere leeftijdscategorieën (18 - 24 jaar) een grote instroom is. De immigratie uit het buitenland naar Gent heeft een belangrijk aandeel instroom van nieuwkomers naar de stad. Dit is een fenomeen dat ook bijdraagt aan de groeiende diversiteit in de stad. Ook deze bevolkingsgroepen maken, na een initiële migratiebeweging naar Gent, verhuisbewegingen binnen of weg van de stad.

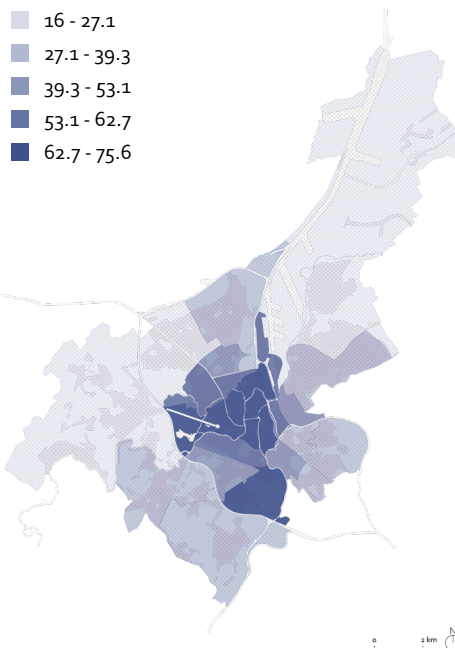
Figuur 2: Aandeel appartementen, 2021

bron: Kadaster & Rijksregister | provincies.incijfers.be



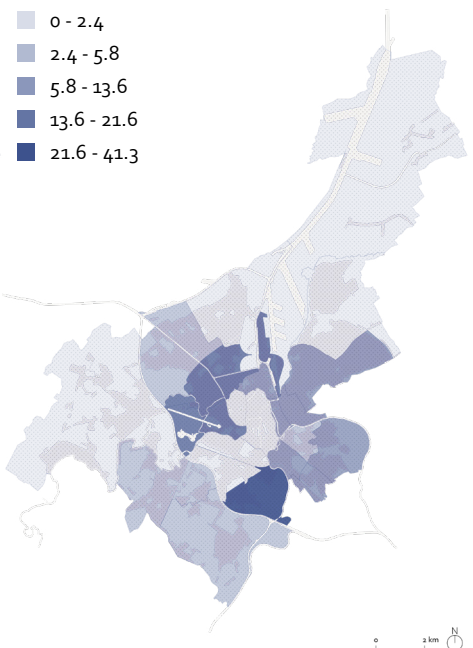
Figuur 3: Aandeel huurders, 2021

bron: Kadaster & Rijksregister | provincies.incijfers.be



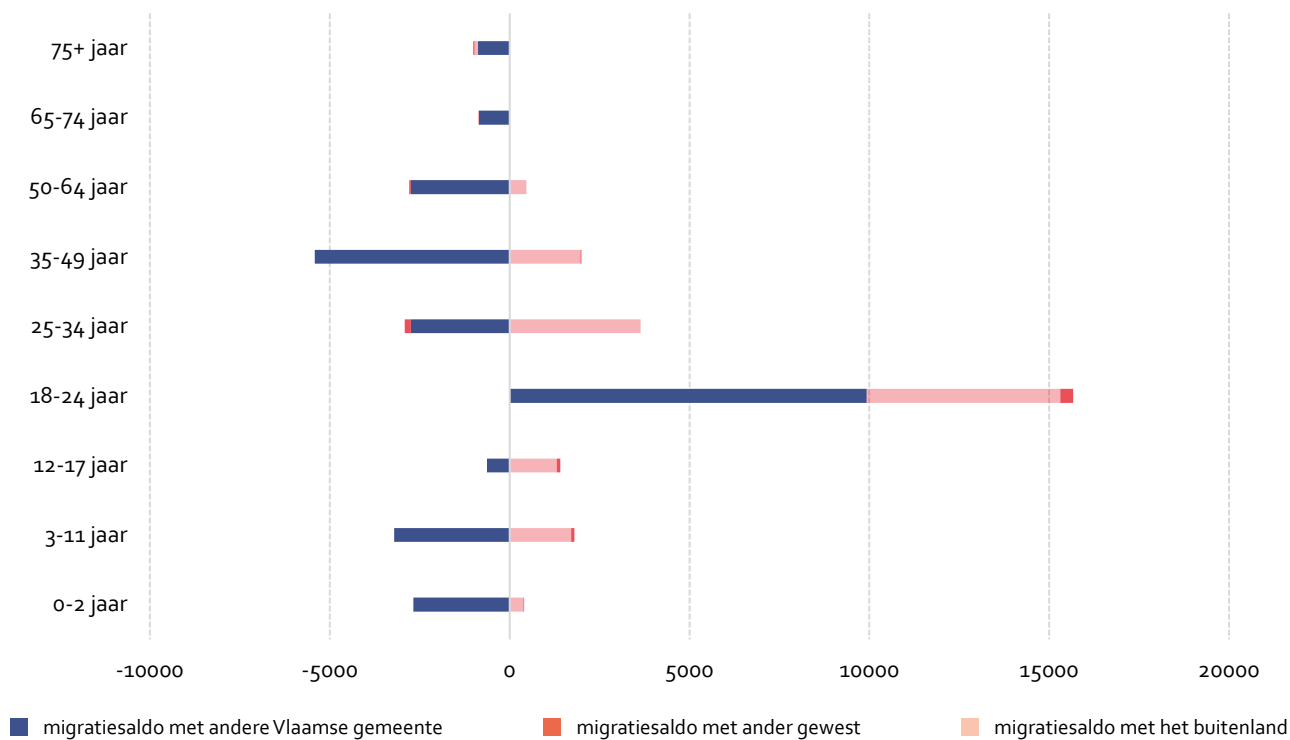
Figuur 4: Aandeel sociale woningen, 2021

bron: VMSW | provincies.incijfers.be



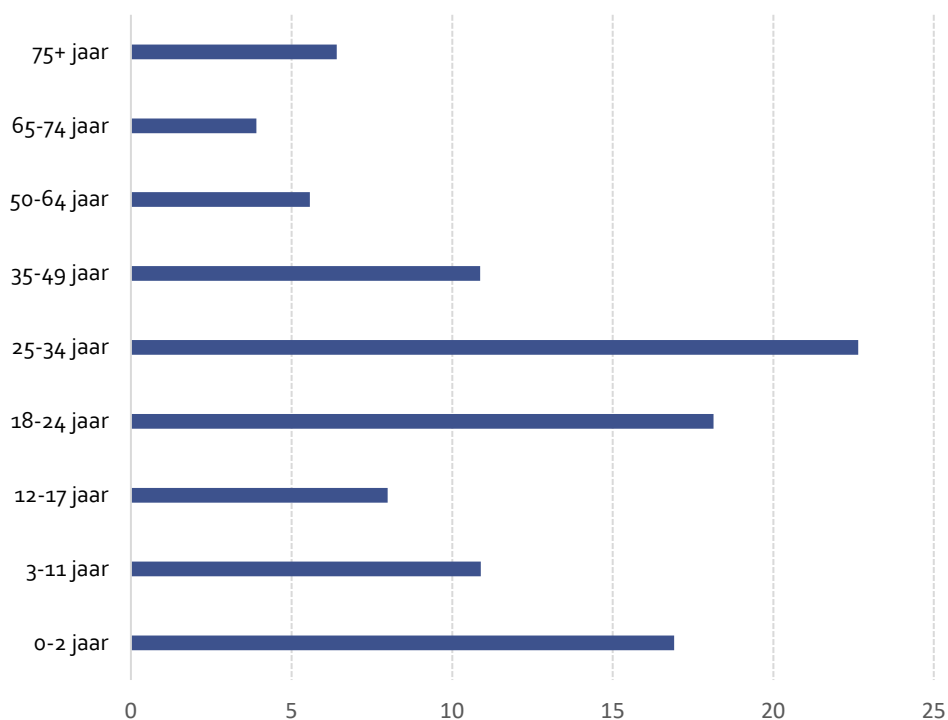
Figuur 5: Opgetelde stadsbrede migratiesaldi per leeftijd in de periode 2015 - 2021

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



Figuur 6: Jaarlijks gemiddeld aantal verhuisbewegingen binnen Gent per 1000 inwoners, voor de periode 2015 - 2021 per leeftijdscategorie

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



De stad trekt vooral jonge mensen aan, gezinnen met kinderen trekken weg

In de volgende paragraaf wordt op zoek gegaan naar de binnen- of buitenstedelijke verhuisbewegingen die in Gent plaats vinden per levensfase. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het centrum en de rand van de stad, omdat hier al een duidelijk verschil kon aangetoond worden in verhuisdynamiek. Er wordt daarom ingezoomd op enkele exemplarische wijken voor beide gebieden.

Het centrum

Een grote groep jongeren (18-24 jaar) wordt vanuit andere Vlaamse gemeenten aangetrokken naar de Gentse centrumwijken, zoals Binnenstad en Elisabethbegijnhof - Papegaai - Prinsenhof - Sint-Michiels. Vanuit het centrum is er ook een grote uitstroom van de leeftijdsgroepen 25 - 49 jaar. Die gaat vooral in de richting van andere Gentse wijken. Toch trekt ook een groot aandeel naar een andere Vlaamse gemeente. In combinatie met het aandeel 0 - 11 jarigen die uit Gent wegtrekken, kan gesteld worden dat dit vooral gezinnen met kinderen zijn. Tussen 2016 en 2020 zijn er vanuit het buitenland 31.658 mensen in Gent komen wonen. Vanuit Vlaanderen waren dit er 51.113. De helft daarvan komt uit gemeenten uit de 1e tot 3e band rond de stad, de andere helft komt uit de rest van Vlaanderen. Hiervan zal het merendeel dus waarschijnlijk eerst in het centrum wonen.

De rand

In de rand vindt een omgekeerde beweging plaats. Hier is er vooral een instroom vanuit andere Gentse wijken (zie Gentbrugge en Mariakerke). Er komen wellicht ook gezinnen met kinderen toe vanuit de rest van de stad. Toch is er in de rand ook een groot aandeel stadsverlaters die, vaak met kinderen, naar een andere Vlaamse gemeente verhuizen. In de periode van 5 jaar tot 2020, maakten ongeveer 20.000 mensen de beweging van de binnenstedelijke wijken naar een andere wijk in Gent. In totaal gingen 58.120 mensen, een veel groter aantal, uit Gent in een andere Vlaamse gemeente wonen. Ruim 65% van dit aantal koos voor een gemeente in de 1e tot de 3e band rond Gent, waarbij de 1e band duidelijk de meest populaire is.

De relatie tussen het centrum en de rand

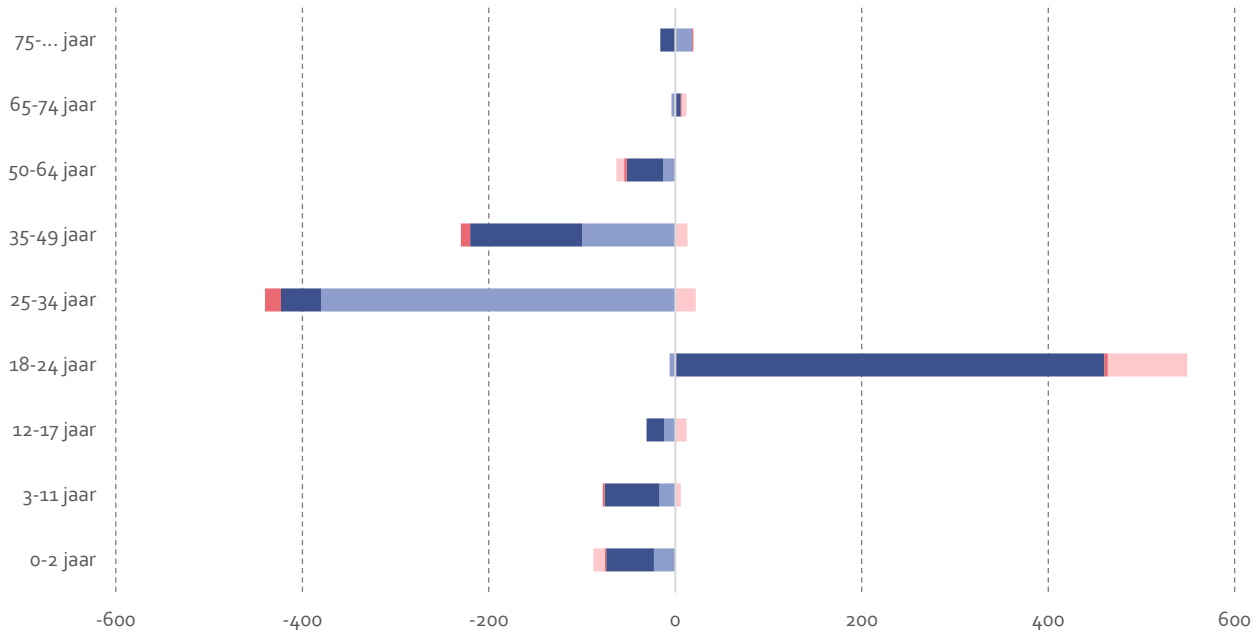
Jonge mensen vestigen zich dus vooral in de binnenstad, dit zijn veelal studenten die blijven plakken of starters die aangetrokken zijn door de stad. Ook nieuwkomers in België kiezen vaak voor Gent als eerste woonplaats en dan in het bijzonder ook het centrum¹.

Veel van de jongeren die zich in de binnenstad vestigden, stichten in een latere fase een gezin. Wanneer dit in de stad gebeurt, draagt dit bij aan de groei van de stad. In deze levensfase trekken die mensen meestal weg uit de centrumwijken. Gent vangt een deel van die suburbanisatie zelf op in de buitenwijken van de rand, maar toch is er ook een niet te onderschatten aandeel gezinnen met kinderen dat wegtrekt uit de stad.

¹ Dit is afgeleid uit de immigratiecijfers vanuit het buitenland op niveau van de statistische sectoren. Provincies.incijfers.be, (2023), Loop van de bevolking Rijksregister. Rijksregister | Provincies.incijfers.be

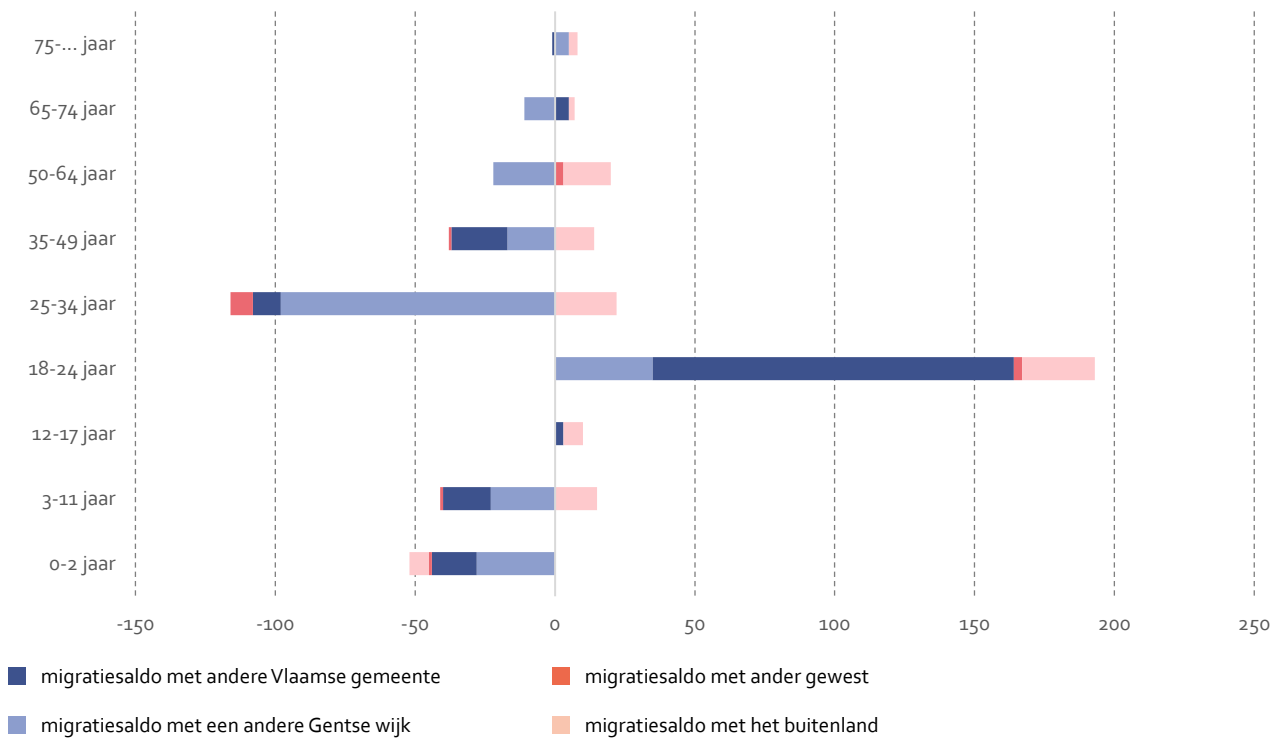
Figuur 7: Migratiesaldi wijk Elisabethbegijnhof - Prinsenhof - Papegaai - Sint-Michiels 2020

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



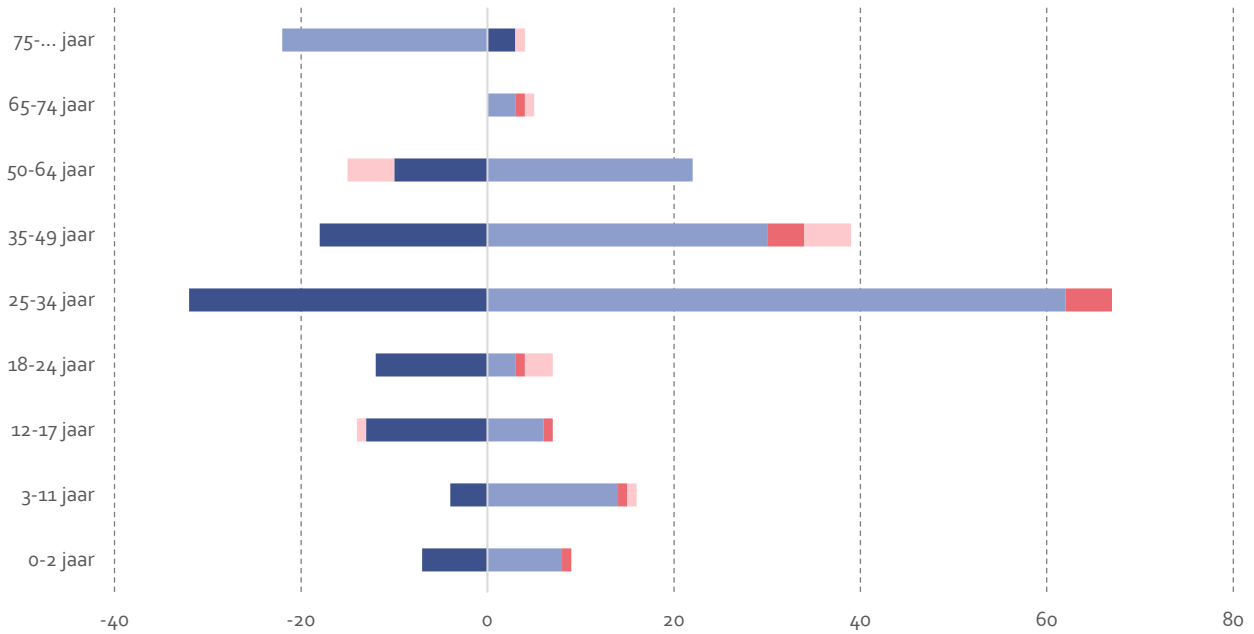
Figuur 8: Migratiesaldi wijk Binnenstad 2020

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



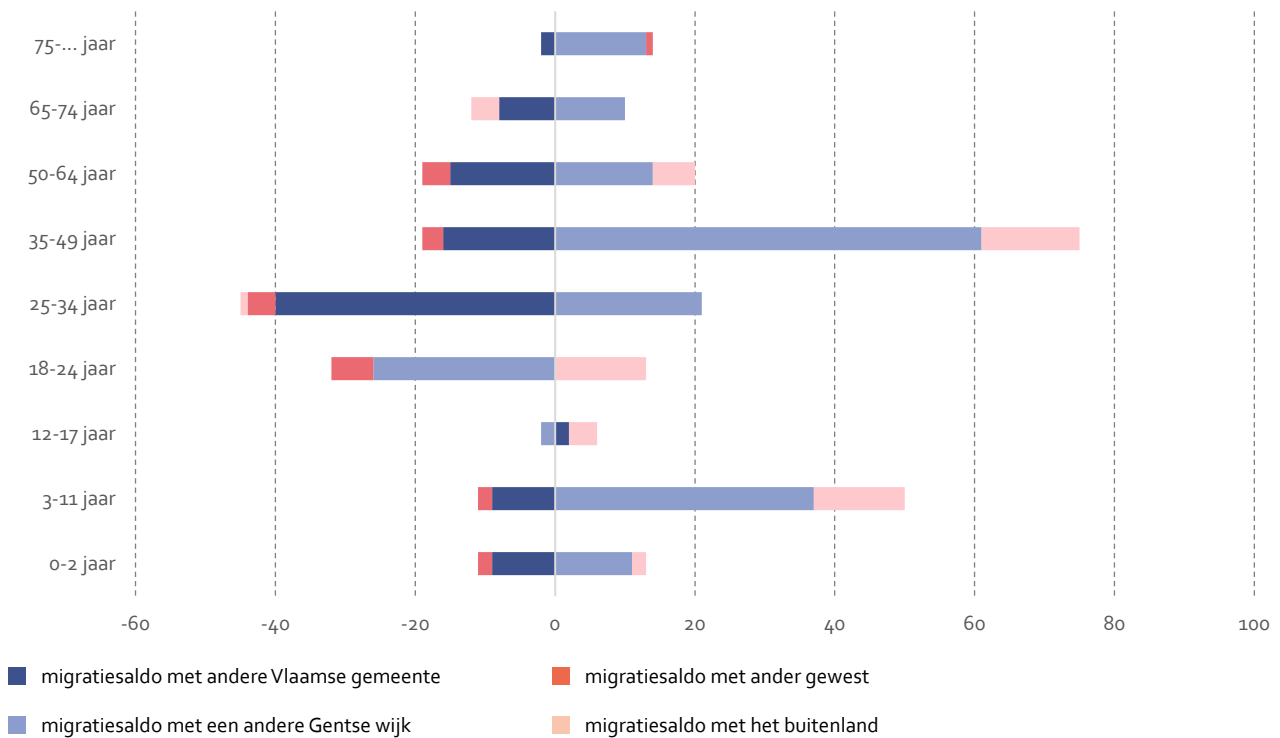
Figuur 9: Migratiesaldi wijk Mariakerke 2020

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



Figuur 10: Migratiesaldi wijk Gentbrugge 2020

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



- migratiesaldo met andere Vlaamse gemeente
- migratiesaldo met een andere Gentse wijk
- migratiesaldo met ander gewest
- migratiesaldo met het buitenland

Betaalbaarheid en kwaliteit in een dynamisch Gent

Gent trekt veel mensen aan en de groei van de stad zet de betaalbaarheid van woningen onder druk. In 2017 besteedden de Gentenaars gemiddeld 23% van hun gezinsinkomen aan wonen. In Vlaanderen was dat 15% en in de 13 centrumsteden was dat gemiddeld 19%. In Gent hebben 50% van de huurders een woonquote groter dan 30%¹. Daardoor hebben huurders vaker betaalbaarheidsmoeilijkheden dan eigenaars.

Voor heel wat Gentenaars is het woonaanbod in de stad te duur. De prijzen van het vastgoed zijn de laatste jaren sterk gestegen en in Gent meer dan in de andere centrumsteden. De grote toename van het aantal hogeropgeleiden die in de stad komen wonen, heeft gezorgd voor een vraagdruk in de Stad. De druk van hogeropgeleiden sijpelt bovendien door naar de volledige woningmarkt. Dit heeft ook zijn impact op de vastgoedprijzen. Heel wat starters willen zich vestigen in de stad. 1 op de 5 hoogopgeleide starters tussen de leeftijd van 25 en 35 jaar koopt een woning in een grote centrumstad. Omdat de lonen van hoogopgeleiden hoger zijn, hebben ze meer eigen inbreng. Deze kapitaalkrachtige huishoudens begeven zich ook meer naar de lagere segmenten van de woningmarkt. Dit zorgt voor een watervaleffect in aankoop, waar mensen met een groter budget een huis kopen of huren in een lager segment en zo geleidelijk aan de prijzen worden opgedreven. Vraagprijzen richten zich naar wat er kan voor betaald worden. Indien hogere inkomens interesse hebben in minder dure woningen kunnen verkopers meer vragen. Op deze manier worden huurders en gezinnen met een minder hoog inkomen weggedrukt.

De kwaliteit en vooral de krapte lijdt onder de dynamiek in de woonstad. Verhuurders kunnen in de binnenstad makkelijk huizen blijven (door)verhuren aan mensen met een beperkt budget zonder (vaak nodige) renovaties uit te voeren. De vraag is namelijk groter dan het aanbod. De socio-economische positie van heel wat kwetsbare huishoudens zorgt ervoor dat zij liever in een relatief betaalbare woning van slechte kwaliteit wonen dan helemaal nergens te kunnen wonen.

¹ Dienst Data en Informatie - Bedrijfsvoering - Stad Gent, (2018), Omgevingsanalyse - Gent in cijfers 2018.

Gent en haar gasten: een extra beweging

Gent is niet alleen een woonstad. Een groot deel van de Gentse aantrekkingskracht wordt bepaald door haar rol in de Vlaamse studentencultuur én het historische hart van de stad. Beide elementen sturen dan ook een extra beweging aan die de Gentse woonstad sterk beïnvloedt.

Gent groeit als studentenstad. Het aantal studenten is de laatste decennia sterk gestegen. Volgens de studie 'Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad' (2021) waren er in het academiejaar 2018 - 2019 69.668 unieke, actieve Gentse studenten. Hiervan is 59% kotstudent; zij maken (in de week) tijdelijk deel uit van de Gentse woonstad. Wanneer het aantal kotstudenten vergeleken wordt met het aantal gekende koten is er een mismatch zichtbaar. Dit suggereert dat een groot deel van de studenten een beroep doet op de reguliere woonmarkt (wat indruist tegen het lokale beleid). Zo nemen ze een deel van het aanbod in dat bedoeld is voor de Gentse inwoners. Voor verhuurders zijn studenten graag geziene huurders, zij hebben lagere kwaliteitseisen en zijn vaak bereid om een hogere prijs te betalen omdat ze bijvoorbeeld met enkele vrienden de huurprijs kunnen delen. Studenten drijven de druk op betaalbaarheid, kwaliteit en aanbod in de Gentse woonstad verder op. Toch zijn het diezelfde studenten die vaak de jonge instromers van de Gentse woonstad zijn. Na hun studies willen velen blijven wonen in de stad. Hiermee dragen zij bij aan de dynamiek van de stad.

Ook de stad als toeristische trekpleister heeft een sterke groei gekend, althans voor de Covid-19 pandemie uitbrak. Tussen april 2017 en september 2021 groeide het aantal logies van 357 tot 681. De hotelsector breidt zich verder uit en is een kapitaalkrachtige actor op de vastgoedmarkt. Zo worden bepaalde locaties die voorheen tot de woonmarkt behoorden, ontwikkeld tot logies. Maar ook door de decentralisatie van de toeristische sector door platformen zoals AirBnB, worden woningen van de reguliere markt gehaald om als een lucratieve winstmachine ingezet te worden als logies. Dit is een toeristenaanbod dat zeer wordt gesmaakt door het hoge privacygehalte en het idee om 'deel uit te maken' van de Gentse woonstad als toerist.

De studenten en toeristen zijn zeer welkome gasten in Gent. Toch mogen deze groepen geen bedreiging vormen voor de leefbaarheid in Gent. Op vlak van overlast wordt hier strenge controle op gevoerd, maar ook de inname van regulier woonaanbod komt meer en meer op de radar van overheidsinstanties.

Methodologie

De betaalbaarheid die onder druk staat, kwaliteitsproblemen in Gentse woonwijken, een groeiende demografische diversiteit en studenten die wonen in reguliere gezinswoningen zijn allen thema's die al langer bekend zijn bij de stadsdiensten en inwoners van de stad Gent. Er bestaan tal van studies en beleidsadviezen die data aanleveren om deze thema's te duiden. 'Meten is weten', dus zette de Stad Gent in op actuele dataverzameling en statistische analyses. Toch is niet over alles data beschikbaar en is het soms moeilijk om die (zelf) te verzamelen.

Deze woonstudie heeft als doel om uit de grote hoeveelheid aan data heldere inzichten te formuleren. Ze heeft niet de intentie om nieuwe data te verzamelen en te verwerken, maar wordt aangegrepen om de prioriteiten voor het woonbeleid helder te krijgen op basis van data die al beschikbaar zijn. Hierbij wordt gebruik gemaakt van verhaallijnen die een bevattelijke beschrijving geven van de geanalyseerde data en die verder uitgewerkt worden op maat van de wijken.

Die wijkspecifieke inzichten zullen ingezet worden om gebiedsgerichte sturing te kunnen geven aan het beleid. Met behulp van wijkpaspoorten en een typologische clustering van de 25 wijken diversifieert deze studie zijn aanbevelingen op een ruimtelijke manier.

Doorheen het onderzoek is echter gebleken dat er in de beschikbare gegevens een lacune bestaat omtrent de toekomstige woonvraag en de toekomstige woonprogrammatie (nieuw aanbod) in de stad. Tijdens het onderzoek is gebleken dat bestaande cijfers over de toekomstige vraag (namelijk de huishoudensprognoses) onvoldoende de complexiteit vatten van de woonbehoefte in een context van Gent. Om die reden is er voor gekozen een beperkte analyse uit te voeren om in grootteorde een inschatting te

kunnen maken van de woonbehoefte in de stad tegen 2030 en 2040.

Ook over het ontwikkelingspotentieel van nieuwe woningen was er te weinig data beschikbaar. Om die reden werd in kader van deze woonstudie een update gemaakt van de woonprogrammatie in de stad. Deze inventarisatieoefening had als doel zicht te krijgen op de groei van het aantal woningen in de stad.

Een onderzoeksrapport in 2 delen: van een stadsbrede en wijkspecifieke analyse tot beleidsaanbevelingen

Deel 1 - Analyse

Deze woonstudie laat zich opdelen in twee grote delen. Het eerste deel is de eigenlijke analyse. In dit deel worden vier stappen onderscheiden: de kwalitatieve analyse, stadsbrede analyse, wijkgerichte analyse en inschatting van vraag en aanbod. De kwalitatieve analyse creëert inzichten die het verdere kwantitatieve onderzoek (stadsbrede analyse en wijkgerichte analyse) voeden.

Stap 1 - Kwalitatieve analyse¹

De kwalitatieve analyse heeft als doel om het kwantitatief onderzoek te contextualiseren en te complementeren met inzichten die niet altijd af te leiden zijn uit de beschikbare statistische data. Dit deel van het onderzoek werd uitgevoerd door Endeavour. Aan de hand van interviews en workshops met uiteenlopende respondenten werd gefocust op vier prioritaire thema's: leeftijdsaangepast wonen, huishoudens met kinderen, (on)betaalbare private huurmarkt en het grijze wooncircuit. De keuze voor de thema's werd gemaakt op basis van het ontbreken van kwantitatieve data voor het doorgronden van de thema's, en op basis van de urgenties die vanuit het woonbeleid aan de thema's worden gekoppeld. 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.

Stap 2 - Stadsbrede analyse

In deze stap wordt een thematisch overzicht gegeven van de belangrijkste uitdagingen voor de Gentse woonstad. Aan de hand van zes verhaallijnen wordt telkens op zoek gegaan naar mismatches tussen de woonvraag en het woonaanbod in de stad. De zes verhaallijnen zijn gestoeld op de thema's die de dynamische woonstad naar voor schuift. Aan elke verhaallijn wordt vervolgens een ambitie gekoppeld. Deze ambitie vat de belangrijkste opgaves voor de Stad samen.

Stap 3 - Wijkspecifieke analyse

Hoewel heel wat thematische opgaves om een stadsbrede aanpak vragen, is er ook nood aan een gebiedsgerichte benadering. Sommige uitdagingen zijn ruimtelijk selectief aanwezig in de stad of verschillen in aard per wijk. Afhankelijk van de sociale en ruimtelijke context zullen de opgaves en de nodige oplossingsrichtingen anders zijn.

Om ook gebiedsgericht aan de slag te kunnen gaan, wordt in het volgende hoofdstuk een wijktypologie ontwikkeld. Door zowel de kenmerken van de bewoners (met andere woorden: de woonvraag) als de kenmerken van het woningbestand en de woonomgeving (met andere woorden: het woonaanbod) van de verschillende wijken met elkaar te vergelijken, wordt gezocht naar gelijksoortige wijken. Zo ontstaat een opdeling van de 25 wijken in 10

¹ Zie bijlage in apart document.

Deel 1 - Analyse

KWALITATIEVE ANALYSE

Onderzoek naar vier prioritaire thema's via interviews en workshops

STADSBREDE ANALYSE

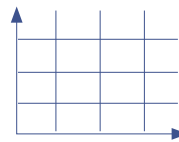
thematische uitdagingen voor de woonstad

WIJKSPECIFIEKE ANALYSE

uitdagingen van de woonstad ruimtelijk gedifferentieerd op wijkniveau

6 verhaallijnen + 6 ambities

- De betaalbare stad
- De kwalitatieve woonstad
- De groeiende stad
- De intergenerationale stad
- De diverse stad
- De gastvrije stad

10 wijktypologieën**25 wijkpaspoorten****INSCHATTING VAN VRAAG EN AANBOD**

woonbehoefte en woonprogrammatie in de stad

Deel 2 - Aanbevelingen

NAAR EEN GERICHTE EN LANGDURIGE UITBREIDING VAN HET WOONAANBOD

een kader voor een snellere groei van het aanbod

NAAR EEN STRATEGISCH RUIMTELIJK GEDIFFERENTIEERD WOONBELEID

ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende deelruimten

STADSBREDE DOELSTELLINGEN

oplossingsrichtingen voor stadsbrede uitdagingen

WIJKSPECIFIEKE DOELSTELLINGEN

oplossingsrichtingen voor wijkspecifieke uitdagingen

RANDVOORWAARDEN VOOR EEN SUCCESVOL WOONBELEID

uitdagingen van de woonstad verdeeld in 6 thema's

wijktypes. Deze wijktypes zullen in het vervolg van het onderzoek als kapstok gebruikt worden voor het gebiedsgericht onderzoek.

Stap 4 - Inschatting van vraag en aanbod

In de stadsbrede analyse werden heel wat maatschappelijke trends onderzocht die er voor zorgen dat de Gentse bevolking groeit en verandert van samenstelling. Voor een lokaal woonbeleid is het cruciaal om te weten op welke manier het bestaande en toekomstige aanbod hierop kan worden afgestemd. De woonbehoefte in de stad kan niet zomaar afgeleid worden uit pasklare cijfers. Om de toekomstige behoefte naar wonen in beeld te brengen dient een inschatting gemaakt te worden die onderhevig is aan heel wat onzekere parameters. Ook de evolutie van het woonaanbod valt moeilijk in beeld te brengen. Nieuwe bouwinitiatieven ontstaan en kunnen ook weer verdwijnen of worden mogelijk niet uitgevoerd. Het in kaart brengen van het aantal nieuwe woningen die zullen gebouwd worden in de stad is dus altijd een momentopname.

In deze stap wordt een inschatting gemaakt van die toekomstige woonbehoefte of woonvraag en het potentiële nieuwe aanbod. Beide worden vervolgens met elkaar geconfronteerd. Zo wordt er nagegaan welke doelgroepen een woning nodig hebben enerzijds en welke woningen gebouwd zullen worden anderzijds. Op deze manier wordt duidelijk welke woonbehoeftes al dan niet worden ingevuld. De inzichten zullen (samen met de inzichten uit voorgaande stappen) input geven aan het tweede deel van dit onderzoek, namelijk de aanbevelingen.

Deel 2 - Aanbevelingen

In dit deel van het onderzoek worden antwoorden geboden op de opgaves voor de Stad die aan het licht kwamen tijdens deel 1 van het onderzoek. Dit deel heeft als doel om duidelijk te maken waarover de Stad keuzes zal moeten maken om haar woonbeleid te richten op de gedetecteerde uitdagingen. Doorheen dit deel van het onderzoek worden doelstellingen geformuleerd die richting moeten geven aan het toekomstige woonbeleid. Bovendien worden beknopt ook oplossingsrichtingen aangereikt die ingezet kunnen worden om de doelstellingen te operationaliseren. Uiteraard zal de Stad hier verder op moeten werken om de oplossingsrichtingen om te zetten in verschillende actienota's. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende groepen van doelstellingen.

Naar een gerichte en langdurige uitbreiding van het woonaanbod

De Gentse woonstad groeit, en er wordt verwacht dat ze zal blijven groeien. In dit onderdeel wordt nagegaan hoe de Stad met deze groei kan omgaan. Er wordt onderzocht welke keuzes de Stad moet maken om een groei na te streven die in evenwicht is met de demografische trends en evoluties op de vastgoedmarkt in de Stad.

Naar een strategisch ruimtelijk gedifferentieerd woonbeleid

Het nastreven van een gerichte en langdurige groei van het woonaanbod heeft een aanzienlijke ruimtelijke impact. Het is dan ook noodzakelijk om de doelstellingen die gekoppeld zijn aan de groei van het aanbod af te stemmen op de specifieke context van de verschillende woonmilieus in de stad.

Afhankelijk van de karakteristieken van het woonmilieu (dens, niet dens, aan een knooppunt, niet aan een knooppunt, veel open en halfopen bebouwing, overwegend gesloten bebouwing, ...) zullen de ontwikkelingsmogelijkheden verschillen. In dit onderdeel wordt onderzocht hoe de stadsbrede doelstellingen rond groei zich moeten aanpassen aan de diversiteit van deelruimtes in de stad.

Stadsbrede doelstellingen

In dit onderdeel worden aan de ambities (uit de stadsbrede analyse) stadsbrede doelstellingen gekoppeld. Voor enkele thema's wordt beschreven welke keuzes de Stad moet maken om de vooropgestelde ambities waar te maken. Daarbij wordt hoofdzakelijk ingezet op de prioriteiten voor het beleid, in functie van de noden van de bewoners. Er wordt dan ook gefocust op instrumentarium of werkwijzes die vandaag niet ingezet worden bij de Stad. Dit betekent niet dat het reguliere beleid niet in beeld komt, maar daar ligt niet het accent van dit onderzoeksluik.

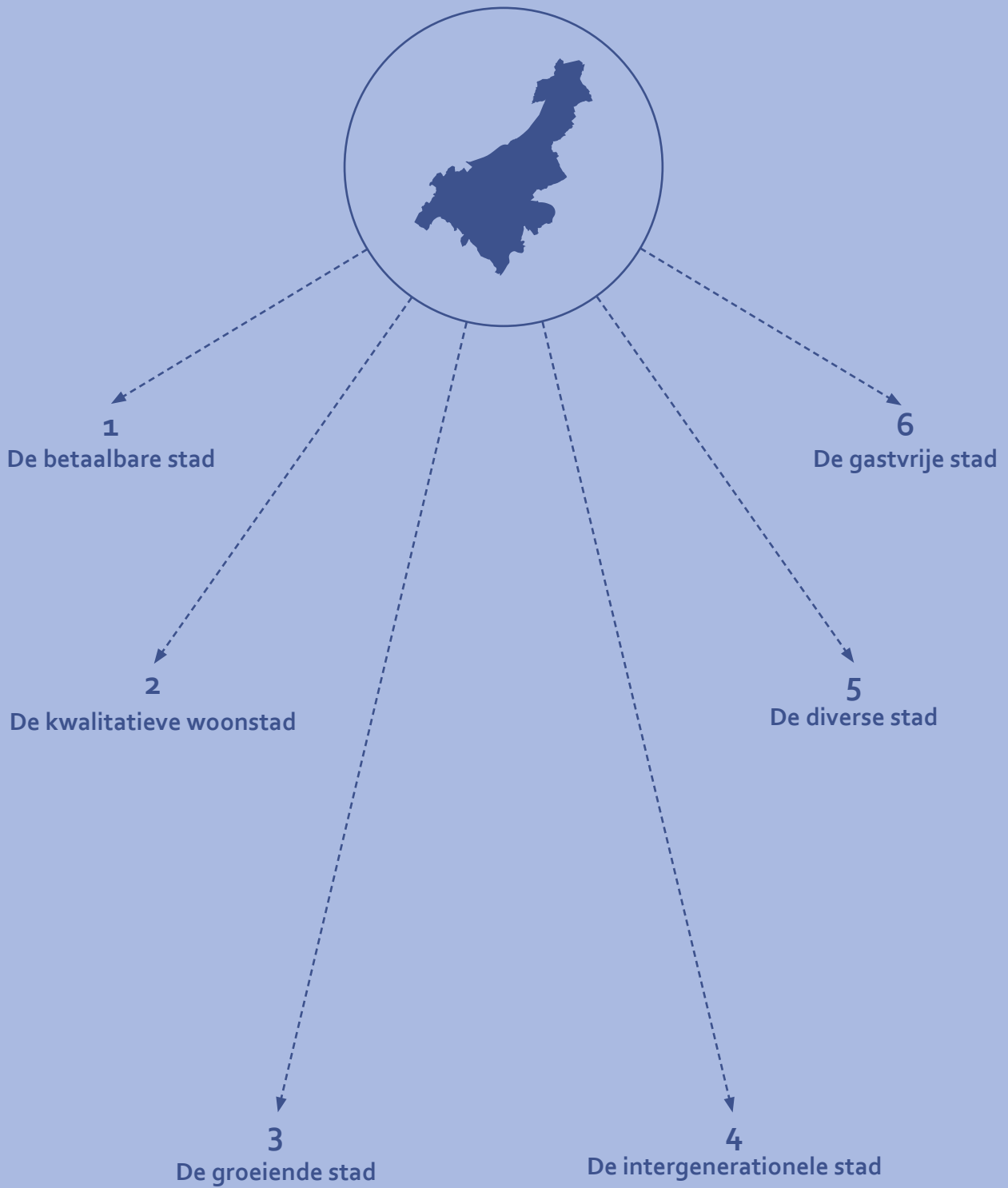
Wijk specifieke doelstellingen

In de analyse werden de wijken ingedeeld in wijktypes. In dit onderdeel wordt er op deze types verder gewerkt. Elk wijktype wordt gekenmerkt door specifieke demografische kenmerken en woonkenmerken. De wijken hebben hun eigen uitdagingen. Het is dan ook noodzakelijk om in de ene wijk andere klemtonen te leggen of een andere aanpak te gebruiken voor het woonbeleid. In dit onderdeel wordt per wijktype aangegeven hoe de stadsbrede doelstellingen verfijnd en afgestemd kunnen worden op de woonnoden van de desbetreffende wijken.

Randvoorwaarden voor een succesvol woonbeleid

In dit laatste luik worden aandachtspunten besproken die betrekking hebben op de werking van Dienst Wonen (en andere diensten). Daarbij wordt ingegaan op randvoorwaarden voor een succesvol woonbeleid.

6 VERHAALLIJNEN



In dit eerste deel van de Woonstudie wordt een thematisch overzicht gegeven van de belangrijkste uitdagingen voor de Gentse woonstad. Onderverdeeld in zes verhaallijnen wordt telkens op zoek gegaan naar mismatches tussen de woonvraag en het woonaanbod in de stad. Voor elke verhaallijn wordt tot slot een ambitie geformuleerd. Deze ambitie geeft aan op welke opgaves de stad een beleidsmatig antwoord moet zoeken.

STADSBREDE ANALYSE

thematische uitdagingen voor de woonstad

Verhaallijn 1

De betaalbare stad

De betaalbaarheid van woningen vormt hét knelpunt voor mensen in armoede. Tegelijkertijd is de onbetaalbare woonmarkt een probleem dat steeds meer en meer Gentenaars raakt.

Hoewel de snelle prijsstijgingen zich zowel op de huur- als op de koopmarkt voordoen, bevindt het betaalbaarheidsprobleem zich in de eerste plaats op de huurmarkt. Bijna de helft van de huishoudens in Gent huurt en volgens de Woonsurvey 2018¹ besteedt de helft van deze huurders meer dan 30% van hun inkomen aan woonuitgaven. Door een groot deel van hun inkomen aan wonen te besteden, ondervinden ze op andere vlakken betaalbaarheidsproblemen.

Voor veel huurders is de private huurmarkt echter de enige optie, waardoor ze een hoger risico lopen om geconfronteerd te worden met betaalbaarheidsproblemen, en om in een huurwoning van slechte kwaliteit terecht te komen.

Voor een woon- en ruimtelijk beleid in een stedelijke context als Gent moet de huurmarkt een belangrijke focus krijgen naast de eigendomsmarkt, die op Vlaams niveau nog eerder de referentie is. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op beide segmenten van de woningmarkt en welke gevolgen de druk op de betaalbaarheid heeft op de woonsituatie van de Gentenaars.

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

De Gentse huurmarkt

Gent heeft een relatief grote huurmarkt. Ongeveer 50% van alle huishoudens in Gent woont in een huurwoning. In vergelijking, in de centrumsteden is dit gemiddeld 44% en in Vlaanderen 31%. 11% van de huishoudens huurt een sociale woning, 39% huurt op de private markt in Gent.

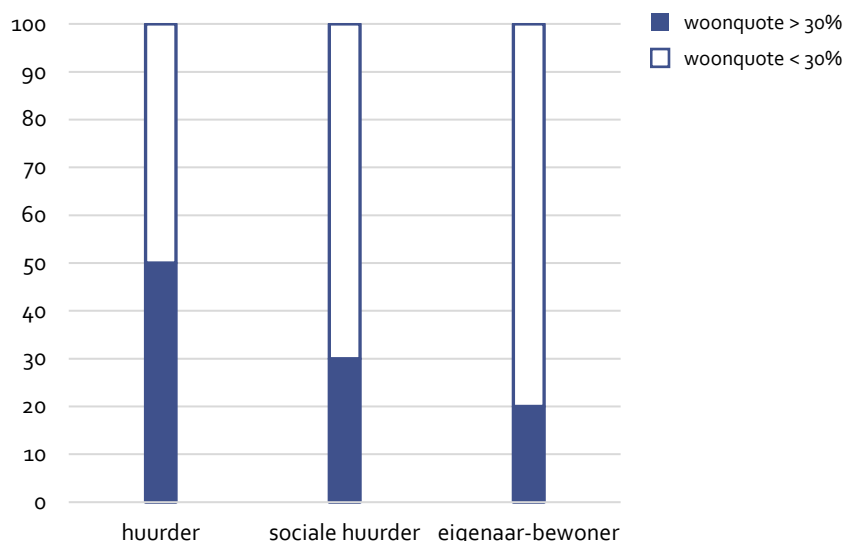
De Gentse huurmarkt wordt al enkele jaren geconfronteerd met een te beperkt aanbod. De sociale huurmarkt heeft te kampen met structureel lange wachtlijsten bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Op de private huurmarkt is er een onevenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding en schaarste. Dit heeft geleid tot een te dure en onvoldoende kwaliteitsvolle huurmarkt.

Betaalbaarheidsproblemen bevinden zich, net zoals in de rest van Vlaanderen, hoofdzakelijk in het huursegment van de woningmarkt. Betaalbaarheid is afhankelijk van de woonkost (huur of afbetaling) en het beschikbaar inkomen. Betaalbaarheidsrisico's doen zich voor wanneer het inkomen niet voldoende hoog is om na aftrek van de woonkost ook de niet-woonuitgaven te kunnen betalen. Om het risico op de onbetaalbaarheid van het wonen te bepalen wordt onder andere beroep gedaan op de methode van de woonquote. Een andere indicator is het 'resterend inkomen', die een correcter beeld geeft over betaalbaarheid. Het resterend inkomen wordt berekend door de woonuitgaven af te trekken van het huishoudinkomen. Zo kunnen welstellende huishoudens met een woonquote boven 30% toch voldoende resterend inkomen hebben zodat zij geen betaalbaarheidsproblemen ondervinden.

De woonquote is de verhouding tussen de totale naakte uitgaven van een gezin aan wonen (kosten voor huur of afbetaling van de woonlening) en het beschikbare gezinsinkomen. Wanneer er meer dan 30% van het inkomen aan wonen wordt gependend is er sprake van een betaalbaarheidsrisico.

Figuur 11: Aandeel inwoners in Gent (%) waarvoor het wonen al dan niet betaalbaar is, gebaseerd op een woonquote van 30%, verdeeld naar type bewoner

bron: Omgevingsanalyse 2018, stad Gent



Het aandeel inwoners waarvan de woonquote groter dan 30% bedraagt, verschilt sterk van het type bewoner. Volgens het Vlaamse Grote Woononderzoek¹ hebben in Gent 50% van de huurders op de private markt een woonquote hoger dan 30%. Voor sociale huurders bedraagt dit 30% en voor eigenaar-bewoners 20%.

Huurders in Gent hebben vaker betalingsmoeilijkheden dan eigenaars.

Evoluties op de private huurmarkt

Gent is in vergelijking met de andere 12 centrumsteden de vierde duurste stad om een appartement te huren. De gemiddelde huurprijs van een appartement bedroeg in 2020 807 euro, exclusief algemene kosten (Huurbarometer CIB Vlaanderen).

Gent kent van alle centrumsteden na Sint-Niklaas de sterkste stijging van de huurprijzen van appartementen in de periode 2019-2020 met een groeipercentage van 4,1%. In vergelijking, in diezelfde periode steeg de gemiddelde huurprijs voor appartementen in Vlaanderen met 2,3%.

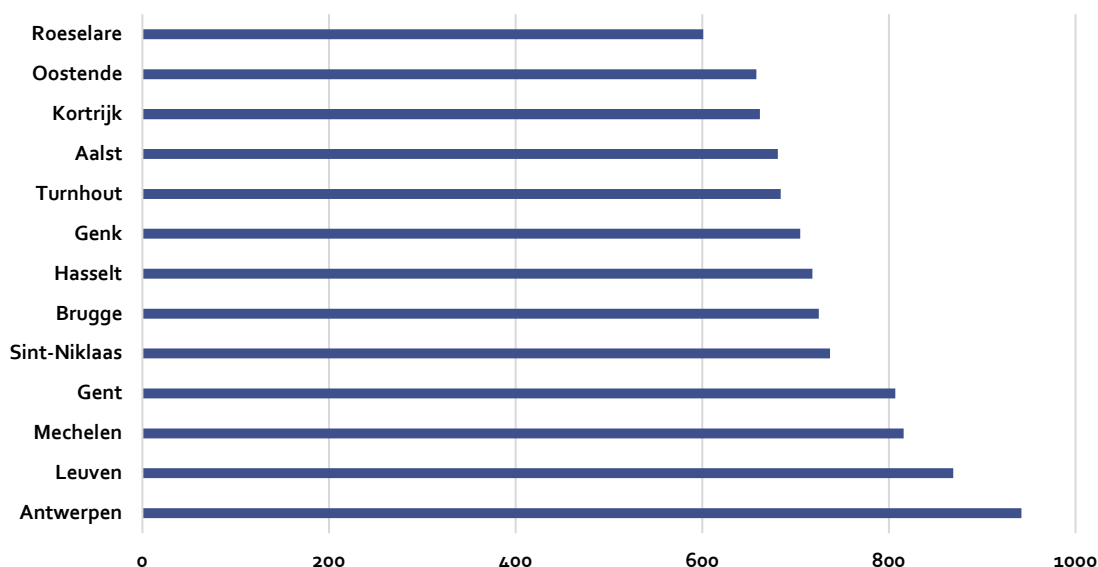
Ondanks de snelle stijging in de periode 2019-2020 bleven de huurprijzen in Gent in de volgende periode constant. Tussen 2020 en 2021 zwakte de stijging van de huurprijzen af. Met een lichte daling van -0,6% gaat Gent in tegen de algemene tendens van de andere centrumsteden waar de gemiddelde huurprijs voor appartementen tussen 2020 en 2021 met 2,5% steeg.

Wanneer een onderscheid wordt gemaakt naar woningtype zijn er duidelijke verschillen merkbaar. Figuur 13 op pagina 45 toont het groeipercentage van de gemiddelde huurprijs tussen 2017 en 2022 voor de verschillende woningtypes in Gent. In 2022 was de huurprijs voor rijhuizen en huizen in halfopen bebouwing gestegen met respectievelijk 26% en 40%. Dit is

1 Heylen K. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid, Steunpunt Wonen, Leuven, 60 p.

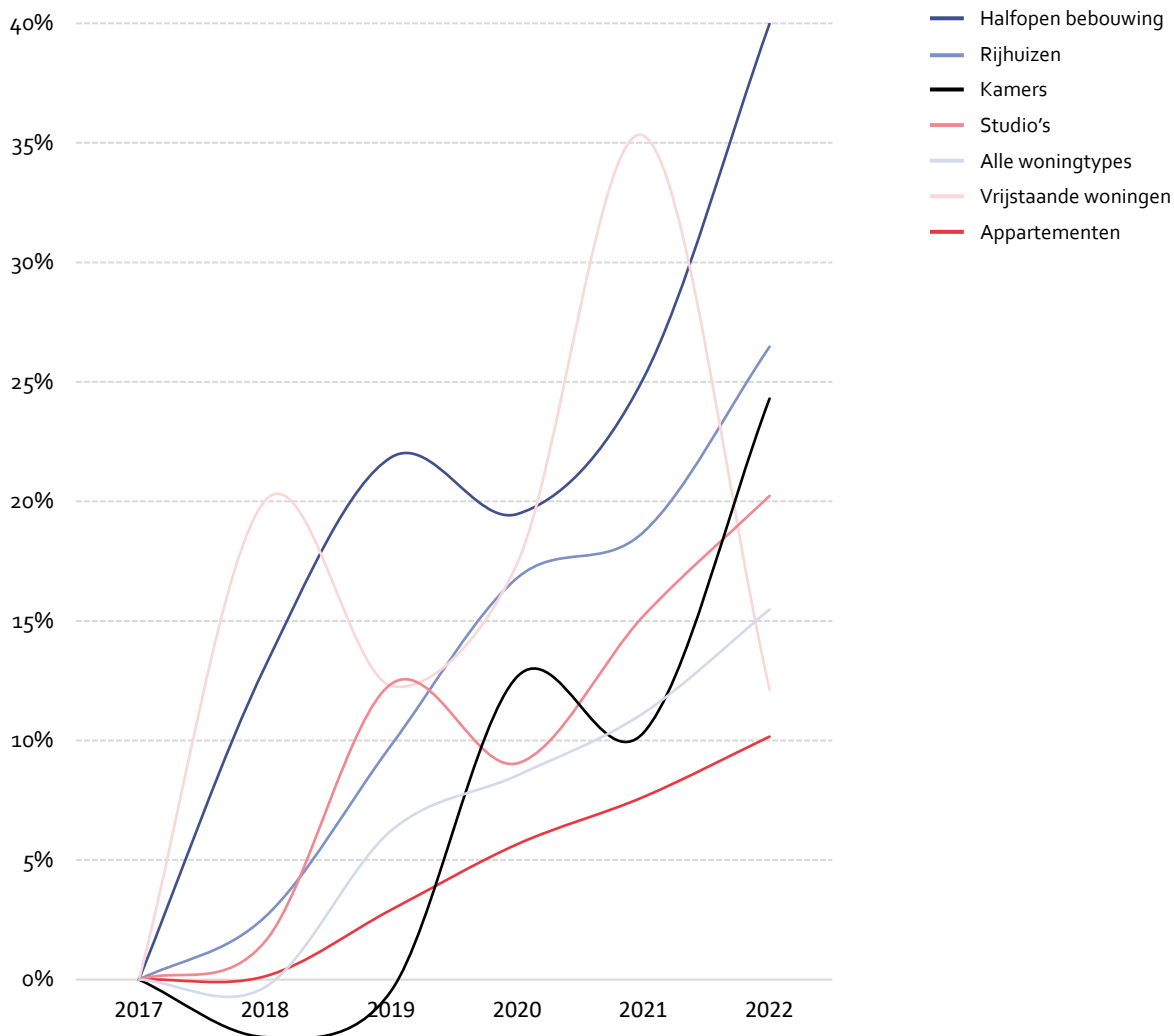
Figuur 12: Gemiddelde huurprijs (euro) voor een appartement in Gent en de andere centrumsteden in 2020

bron: CIB Vlaanderen, 2021



Figuur 13: Groeipercentage van de gemiddelde huurprijs (euro) tussen 2017 en 2022 in Gent voor verschillende woningtypes

bron: CIB Vlaanderen, CIB-Huurbarometer (2022)



aanzienlijk hoger dan de groei van de huurprijs van appartementen. Deze bedroeg voor diezelfde periode 10%. Daarmee ligt de evolutie van huurprijzen van appartementen ook beduidend lager dan de totale groei van huurprijzen van alle woningtypes dat 15% bedroeg.

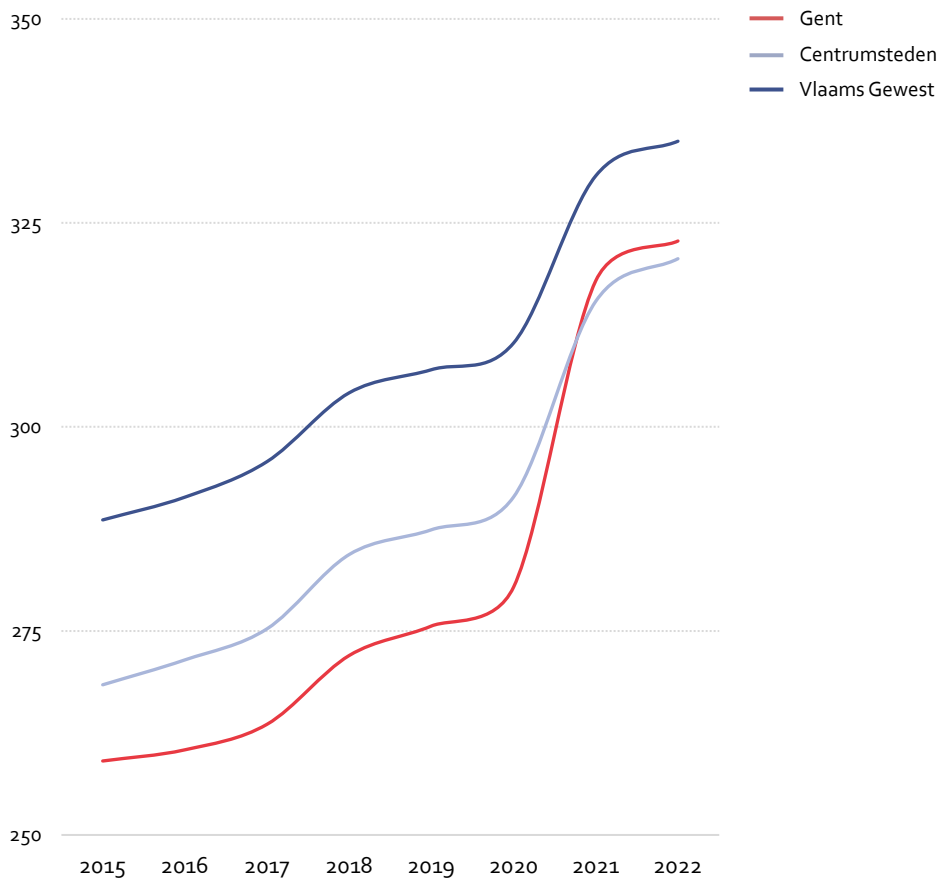
Evoluties op de sociale huurmarkt

Gent kent een relatief grote sociale huurmarkt in vergelijking met het Vlaamse gemiddelde. In 2021 waren er in Gent 11.925 huishoudens die sociaal huren. Dit komt neer op een aandeel van 9,9% van de Gentse huishoudens dat een sociale huurwoning bij een sociale huisvestingsmaatschappij huurt.² Daarmee kent Gent, op Genk na, het grootste aandeel sociale huurders in vergelijking met de andere centrumsteden.

² In Gent zijn er begin 2023 twee sociale huisvestingsmaatschappijen actief: Thuispunt Gent (het voormalige WoninGent en de De Gentse Haard) en Dimensa (het voormalige Volkshaard en Habitare Plus). ABC werd begin 2022 al overgenomen door WoninGent. Daarnaast verhuurt ook het Vlaams Woningfonds sociale huurwoningen in Gent.

Figuur 14: Evolutie van de gemiddelde huurprijs voor een sociale woning van een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM)

bron: VMSW | provincies.incijfers.be, 2021



Ook op de sociale huurmarkt stijgen de woningprijzen. Sinds 1 januari 2020 is er een nieuwe huurprijsberekening van toepassing. Een van de componenten die is opgenomen in de nieuwe berekening is die van de marktwaarde van de woning¹. Dit heeft in heel Vlaanderen geleid tot een relatief sterke stijging van de gemiddelde huurprijs in vergelijking met de periode voor 2020². Voornamelijk in de centrumsteden is het effect van de nieuwe Vlaamse berekeningsmethode duidelijk merkbaar.

Figuur 14 toont de evolutie van de gemiddelde huurprijs voor een sociale huurwoning van een SHM tussen 2015 en 2021. Tot 2020 was de evolutie van de gemiddelde huurprijs voor een sociale woning in Gent zeer gelijklopend met de evolutie op niveau van de centrumsteden en het Vlaamse Gewest. In 2021 groeide de gemiddelde huurprijs in Gent met 22,7% in vergelijking met 17,5% en 14,6% voor respectievelijk de centrumsteden en het Vlaamse Gewest. De nieuwe berekeningsmethode heeft in Gent geleid tot een relatief grotere toename van de huurprijs in vergelijking met het Vlaamse Gewest en de centrumsteden. In 2015 lag de huurprijs in Gent ongeveer 10% onder het Vlaamse gemiddelde. In 2021 bedroeg de gemiddelde reële huurprijs voor een

¹ De huurprijs van een sociale woning wordt berekend op basis van het inkomen, de waarde en de energiezuinigheid van de woning en het aantal personen ten laste (Agentschap Wonen in Vlaanderen, 2022).

² Hoewel de prijzen gestegen zijn, is er wel een plafond in de huurprijs ingewerkt. De aangepaste huurprijs wordt berekend op basis van 1/55ste van het geïndexeerde inkomen. Huurders met een hoger inkomen betalen echter een groter aandeel in de huurprijsberekening. Zo wordt een aandeel van 1/54ste gehanteerd wanneer het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens. Het aandeel van het inkomen kan maximaal verhoogd worden tot 1/52ste.

sociale woning van een SHM in Gent 317,91 euro. Gent staat hiermee op de achtste plaats van de dertien centrumsteden. In 2015 stond sociaal huren in Gent nog op de twaalfde plaats. Aangezien marktprijs nu een parameter is in de berekening van de sociale huurprijs, betekent dit dat in een stad waar de marktprijzen sneller stijgen, de sociale huurprijzen ook sneller stijgen.

Tot 2020 was Gent de tweede goedkoopste centrumstad om een sociale woning te huren. Sinds de nieuwe berekeningsmethode heeft Gent een inhaalbeweging gemaakt in verhouding tot de andere centrumsteden.

Betaalbaarheid van de Gentse woningmarkt

De betaalbaarheid van de woningmarkt kan worden geëvalueerd door deze in verhouding te zetten met de financiële draagkracht van de inwoners van de stad. Met andere woorden wordt er dan gekeken naar het budget dat een huishouden kan besteden aan wonen enerzijds en de maandelijkse huurprijs of de kost van de maandelijkse afbetaling van de woonlening. Zo wordt de wisselwerking tussen de kostprijs van de Gentse woningmarkt en de financiële draagkracht van Gentenaars onderzocht.

Er wordt inzicht verkregen over betaalbaarheid door na te gaan welke inwoners van de stad al dan niet een antwoord vinden op de Gentse woningmarkt en in welke marktsegmenten dit antwoord gevonden kan worden.

Om dit te onderzoeken moet ten eerste het beschikbare inkomen dat een huishouden kan besteden in beeld worden gebracht. Hiervoor kunnen gegevens over de fiscale inkomens gebruikt worden die door Statbel worden verzameld. Zo worden jaarlijks cijfers over het netto belastbaar inkomen gepubliceerd³. In 2020 bedroeg het jaarlijks gemiddeld netto belastbaar inkomen per inwoner in Gent 20.266 euro. Dit komt overeen met een maandelijks netto belastbaar inkomen van 1.689 euro per inwoner. Het gebruik van dit cijfer voor deze oefening kent wel heel wat beperkingen. De cijfers over het netto belastbaar inkomen geven niet altijd zicht op de samenstelling van de huishoudens. De inkomens zijn gebaseerd op individuele inkomens voor aftrek van belastingen. Heel wat personen die feitelijk samen wonen, vullen wel een aparte en individuele aangifte in. Dit betekent dat het inkomen van feitelijk samenwonenden hoger kan liggen dan wat de individuele aangiftes tonen. Zo zullen bepaalde woningen wel betaalbaar zijn voor een gezin met twee verdieners. Daarnaast ontbreken leeflonen en andere vervangingsinkomens in de fiscale cijfers. Hierdoor worden heel wat inkomens te laag ingeschat.

Het zou beter zijn om de huishoudensinkomens in rekening te brengen. Recent publiceerde Statistiek Vlaanderen een rapport over 'Geïntegreerde databestanden over fiscale inkomens'⁴. In het onderzoek wordt een koppeling gemaakt tussen fiscale gegevens van inwoners en bevolkingsgegevens van de totale wettelijke bevolking. Dit laat toe om de volledige wettelijke Belgische bevolking te analyseren en dus niet alleen zij die een aangifte doen bij de personenbelasting. Zo werd ook het beschikbare huishoudinkomen in beeld gebracht. Uit deze analyse is gebleken dat het gemiddeld beschikbare huishoudinkomen in Gent in 2019 3.005 euro bedroeg. Het zou dan ook

³ Stabel, (2023). Fiscale inkomens. Statbel - België in cijfers. Geraadpleegd op 2 februari 2023, van <https://statbel.fgov.be/nl/themas/huishoudens/fiscale-inkomens#figures>.

⁴ Van Dongen, W., (2022). Geïntegreerde databestanden over fiscale inkomens: methodologische toelichting en inhoudelijke verkenning. Statistiek Vlaanderen.

interessant zijn om de betaalbaarheid van woonproducten af te zetten t.o.v. deze nieuwe beschikbare gegevens.

Wanneer het beschikbare inkomen in beeld is gebracht, moet berekend worden welk budget van het inkomen besteed kan worden aan wonen. Een methode die vaak gebruikt wordt om de betaalbaarheid van het wonen te bepalen, is die van de woonquote. In Vlaamse onderzoeken wordt vaak de norm van 30% gehanteerd. Dit betekent dat wonen betaalbaar is voor een huishouden wanneer maximaal 30% van het beschikbaar inkomen dient besteed te worden aan de maandelijkse huurprijs of de afbetaling van de woonlening.

Als laatste stap moet het inkomen dat besteed kan worden aan wonen worden vergeleken met de prijzen van het concrete aanbod, zowel op de huurmarkt als op de koopmarkt.

Het is dan ook aangewezen om de inschatting van het huishoudinkomen voor de Gentse huishoudens in beeld te brengen. Deze kunnen daarna afgezet worden tegenover de vastgoedprijzen op de Gentse woningmarkt.

De Gentse koopmarkt

De woningprijzen op de Gentse koopmarkt stijgen en dit in alle marktsegmenten. In 2010 stond Gent t.o.v. de andere centrumsteden op de zesde plaats wat betreft mediaanprijs voor een woning. In 2020 is Gent gestegen naar de tweede plaats en is het na Leuven de duurste centrumstad in Vlaanderen om een woning te kopen. De mediaanprijs voor een woning in Gent bedroeg in 2020 300.000 euro terwijl dit in 2010 nog 190.000 euro was.

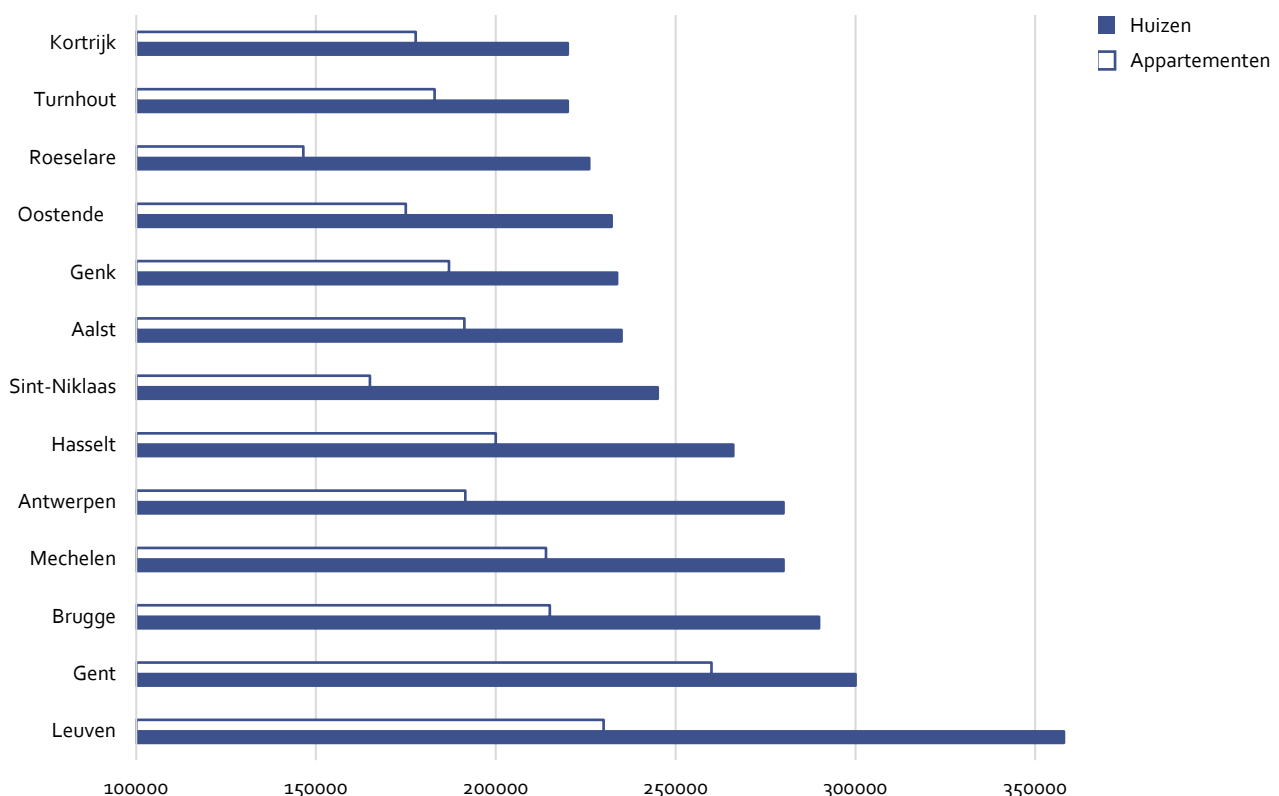
Ten opzichte van de andere centrumsteden kende Gent over die periode van 10 jaar tijd de sterkste groei van de mediaanprijzen van huizen. De mediaanprijs voor een huis groeide met 58% in vergelijking met een groeipercentage van 37,5% voor het Vlaams Gewest.

Gent heeft sinds 2016 van alle centrumsteden de duurste mediaanprijs voor appartementen. In 2020 bedroeg deze mediaanprijs 260.000 euro en lag ze 30.000 euro hoger dan de mediaanprijs in de eerstvolgende centrumstad in de lijst namelijk Leuven.

Ook wat betreft de mediaanprijs voor appartementen kent Gent de sterkste groei. Tussen 2010 en 2020 steeg de mediaanprijs met 58%, dit is het hoogste groeipercentage van alle centrumsteden.

Figuur 15: Mediaanprijzen van huizen en appartementen voor Gent en de andere centrumsteden in 2020

bron: Statbel



Van alle centrumsteden zijn in Gent de verkoopprijzen voor huizen en appartementen het sterkst gestegen. Gent is de duurste centrumstad geworden om een appartement te kopen en de tweede duurste centrumstad om een woning te kopen.

De sterke prijsstijgingen in Gent, maar evenzeer in Mechelen, Leuven en Antwerpen, zijn een teken van een vraagdruk maar ook een toegenomen aantrekkelijkheid van de steden¹.

De mediaanprijs voor een huis in Gent bedroeg in 2020 300.000 euro. Wanneer de mediaanprijs voor huizen in Gent vergeleken wordt met die in de buurgemeenten valt op dat Gent op vier buurgemeenten na een goedkopere mediaanprijs heeft. Voornamelijk de oostelijke en zuidelijke buurgemeenten zijn gemiddeld duurder om een woning te kopen.

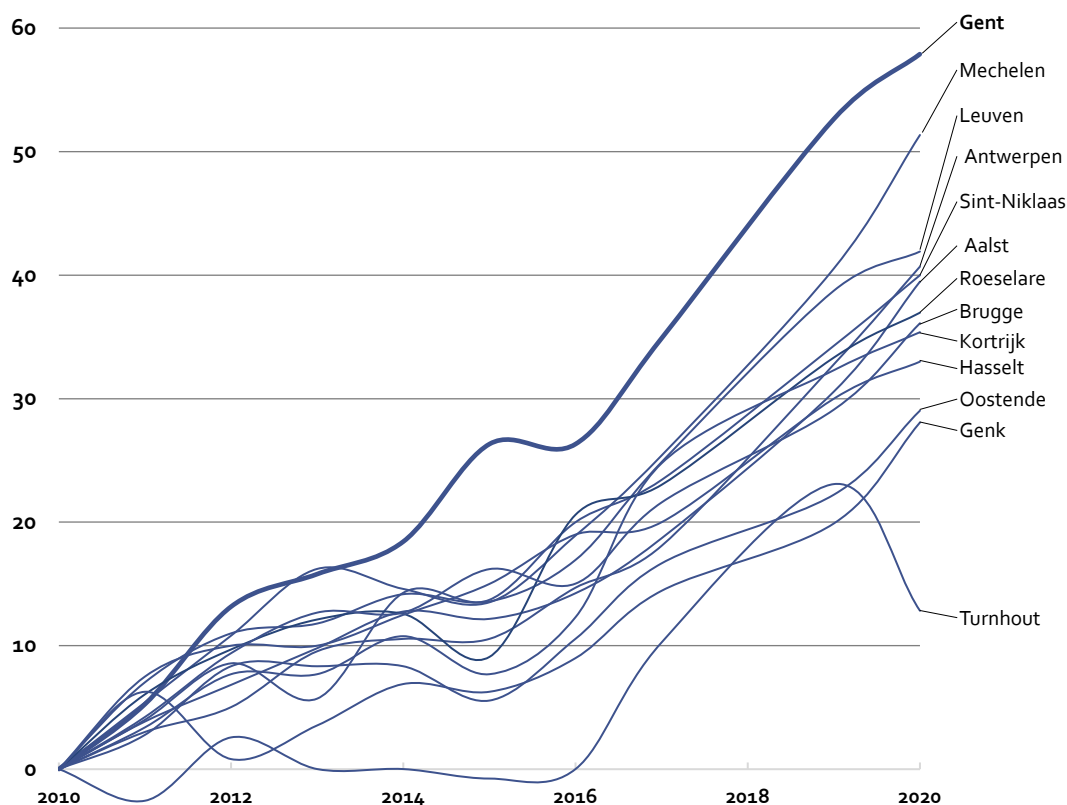
De mediaanprijs voor een 2- of 3-gevelhuis² bedroeg in hetzelfde jaar 289.000 euro. Voor dit type woning zijn zes buurgemeenten goedkoper dan Gent. Wanneer wordt gekeken naar de mediaanprijs voor woningen met 4 of meer gevels is Gent, op Sint-Martens-Latem na, duurder dan al haar buurgemeenten.

1 Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021). Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics. Leuven: Steunpunt Wonen.

2 De mediaanprijs voor een 2-gevelwoning of een 3-gevelwoning verschilt sterk. Deze 2 bebouwingstypes worden niet apart opgenomen in de cijfers van Statbel. Daarom dat hier de mediaanprijs voor beide woningtypes samen wordt gegeven.

Figuur 16: Groeivoet (%) mediaanprijzen voor huizen voor Gent en andere centrumsteden 2010-2020

bron: Statbel



Gent is in vele gevallen duurder voor eenzelfde type woning³ dan een groot deel van haar buurgemeenten.

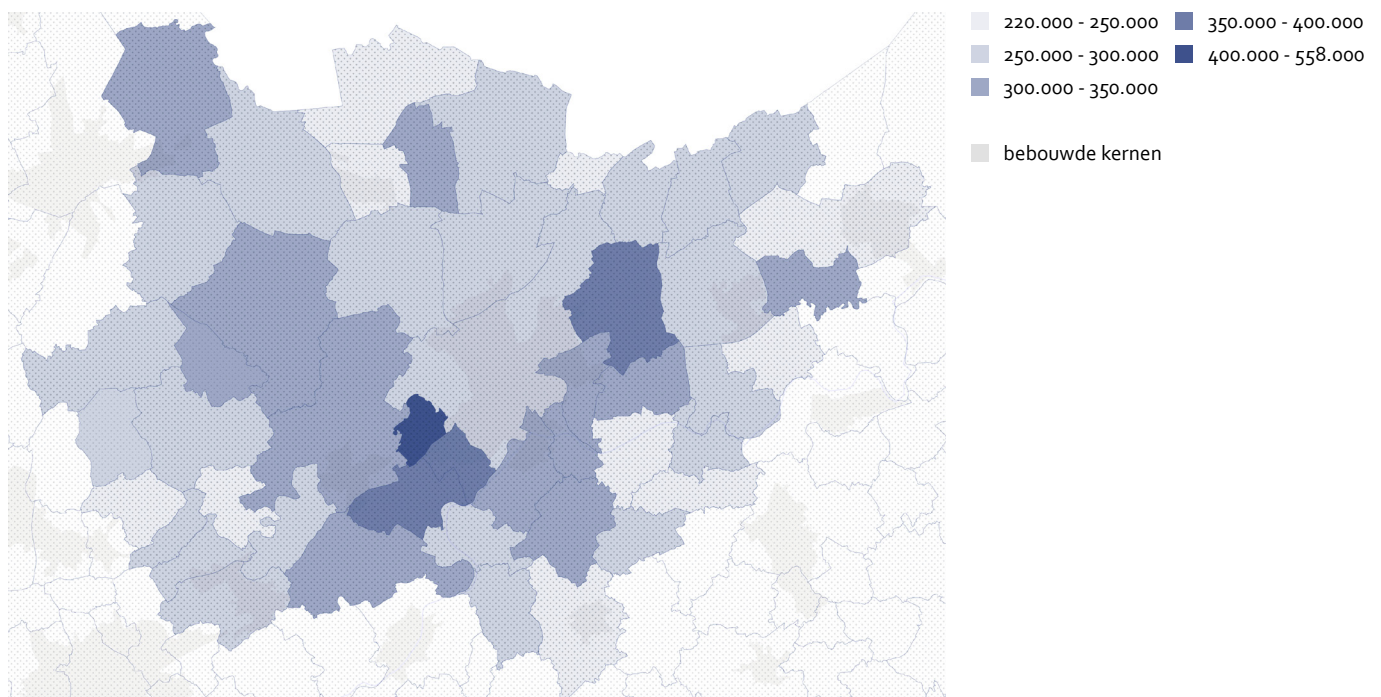
De onbetaalbaarheid van Gent in verhouding tot haar buurgemeenten werkt ook als een pushfactor voor gezinnen bij de aankoop van een (nieuwe) woning. Gezinnen kiezen eerder voor kwaliteiten van een type woning die buiten de stad betaalbaar is dan in de stad. Het 'betaalbaarheidsprobleem' komt hier eerder neer op een aanbodprobleem. Dat hoeft niet te betekenen dat er in absolute aantallen te weinig aanbod is maar wel dat er een tekort is van een bepaald woningtype. Een bepaalde woonwens (in veel gevallen ruimer wonen) is goedkoper buiten de stadsgrenzen, waar volgens 'Vlaamse wensen' ook meer gezinsvriendelijke woontypes voorkomen. De alternatieven in de stad zijn ofwel te duur, te weinig aanwezig of voldoen niet genoeg aan de woonwensen.

³ De cijfers van Statbel laten niet toe om woningprijzen van verschillende gemeenten op basis van woninggrootte met elkaar te vergelijken. Op basis van deze gegevens is het dan ook onmogelijk te zeggen of Gent effectief duurder is dan haar buurgemeenten voor woningen met dezelfde kwaliteitskenmerken (aantal gevels, grootte, aantal slaapkamers, ...). Hedonische prijsanalyses compenseren hier wel voor. Hedonische prijsanalyses meten de prijs en prijsstijging van een woning met dezelfde kenmerken. Zo kan aangetoond worden hoe huurprijzen van woningen met dezelfde kenmerken regionaal verschillen. In een recente studie van Vastmans (2019) werden de liggingscoëfficiënten van huurprijzen van huizen in Vlaanderen onderzocht. Dit onderzoek toonde aan hoe de huurprijzen van eenzelfde woning sterk verschillen tussen Gent, haar buurgemeenten en daarbuiten.

Vastmans, F. (2019). De Huurschatter. Nieuwe resultaten versie 3, 2019. Leuven: Steunpunt Wonen.

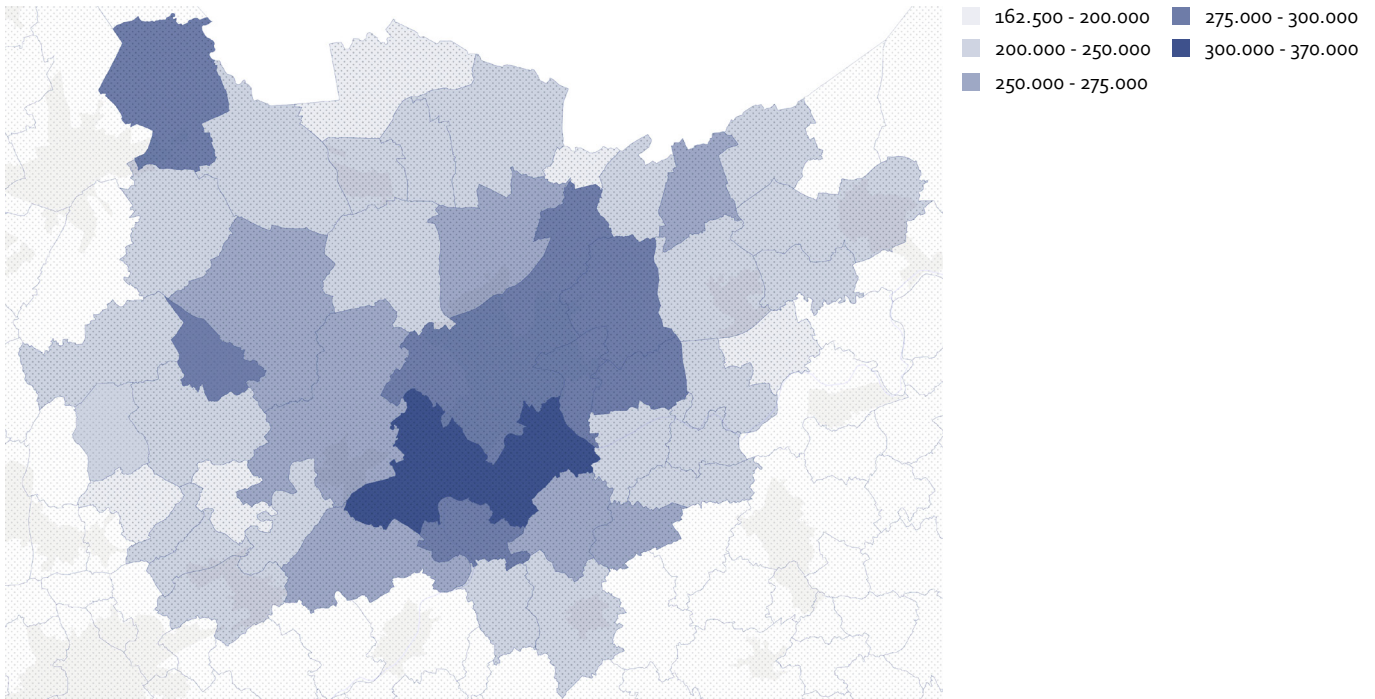
Figuur 17: Mediaanprijzen van alle types huizen in Gent en de buurgemeenten in de 1e, 2e en 3e band in 2020

bron: Statbel



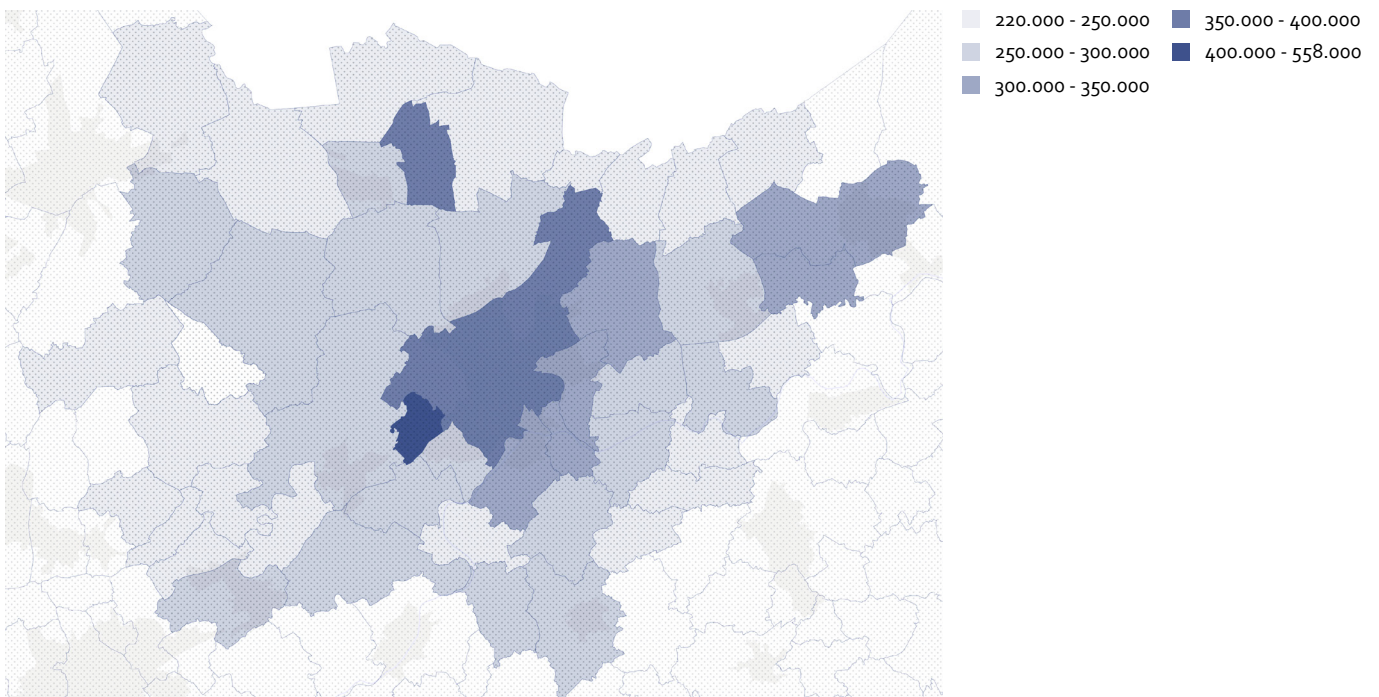
Figuur 18: Mediaanprijzen van huizen met 2 of 3 gevels in Gent en de buurgemeenten in de 1e, 2e en 3e band in 2020

bron: Statbel



Figuur 19: Mediaanprijzen van huizen met 4 gevels in Gent en de buurgemeenten in de 1e, 2e en 3e band in 2020

bron: Statbel



Ambitie 1

De stad is betaalbaar

De private markt biedt geen antwoord op de behoefte aan betaalbaar wonen voor een groot deel van de Gentenaars. De grootste betaalbaarheidsproblemen bevinden zich hoofdzakelijk op de private huurmarkt.

Er ligt dan ook een bijzondere opgave bij de overheid om het betaalbaar wonen op de huurmarkt fors uit te breiden. Daarbij dient ingezet te worden op betaalbaar wonen voor de laagste inkomens. Voor de 20% laagste inkomens wordt specifiek gekeken naar sociale huurwoningen als oplossing voor de wooncrisis. Voor de 20% er net boven dient ingezet te worden op budgethuurwoningen als duurzame woonoplossing.

Uit de analyse van de evolutie van de huurprijzen bleek dat eengezinswoningen een veel sterkere prijsgroei doormaakten dan appartementen. De prijsdruk op eengezinswoningen is een indicator voor het toenemende vraagoverschot voor dit woningmarktproduct. De toenemende prijsdruk in Gent toont dat, net als in andere centrumsteden, het betaalbaarheidsvraagstuk zich niet alleen meer afspeelt bij de laagste inkomensgroepen.

Naast de inspanningen die zich richten op de sociale huur en budgethuur dient de Stad er voor te zorgen dat het woonaanbod ook in de andere segmenten gericht kan uitbreiden. Een gerichte uitbreiding betekent dat er onderzocht moet worden op welke woningtypes de druk het hoogst is en hoe dit aanbod kan worden uitgebreid.

Een focus op gezinswoningen zal hier aan de orde zijn. Dit gebeurt best ook in de woningmarktsegmenten die zich buiten de budgethuurdrempels bevinden. Bij een te hoge druk op de woningmarkt bestaat de kans dat er ook in de hogere segmenten onvoldoende aanbod aanwezig is. Kapitaalkrachtige kopers die zich meer kunnen veroorloven, kunnen zich dan ook richten tot lagere segmenten. Hierdoor drijven ze de prijzen op in de lagere segmenten en verdringen ze andere kopers of huurders in deze segmenten.

Er ligt dan ook een grote opgave bij de Stad om er voor te zorgen dat het aanbod uitbreidt in de betaalbare en gezinsvriendelijke segmenten van de woningmarkt.

Verhaallijn 2

De kwalitatieve woonstad

De Gentse woonstad heeft een grote aantrekkingskracht op tal van mensen. Een historische stad met veel sociale en economische ontwikkelingskansen is aantrekkelijk voor jong en oud. Toch wordt die historische stad ook gekenmerkt door een verouderd woonpatrimonium, zowel in de oude binnenstad als in de 19de eeuwse gordel en zelfs in de buitenwijken. Dit brengt veel uitdagingen met zich mee. Het bestaande woningbestand vertoont op verschillende facetten kwaliteitsproblemen.

Op de huurmarkt moeten meer en meer mensen inboeten op woonkwaliteit om een woning voor het gewenste budget te verkrijgen. Volgens het Grote Woononderzoek 2013¹ voldeed de helft van de Gentse huurmarkt niet aan de basiskwaliteit zoals vastgesteld in de Vlaamse Wooncode (nu Vlaamse Codex Wonen). Ongeveer 10.000 woningen op de huurmarkt hebben zelfs structurele problemen.

Maar ook bij de woningen waar een eigenaar zelf in woont is de kwaliteit niet altijd optimaal. Er is weinig zicht op de noodkopers die na de aankoop van een niet kwalitatieve woning geen budget overhouden voor de renovatie. Maar ook in de verkavelingen die in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw werden gebouwd is er een snel verouderend woningbestand waar een antwoord op moet worden voorzien. Hier wonen ook veel ouderen. Naast het feit dat de woningen een energie-opgave kennen, zijn ze daarenboven vaak niet aangepast aan de noden van ouder wordende bewoners met een verminderde mobiliteit (zie verhaallijn 4). Dit is een extra kwaliteitsuitdaging waar de Stad voor staat.

De ouderdom van het patrimonium heeft ook een belangrijke impact op het klimaat. Enerzijds hebben verouderde, slecht geïsoleerde huizen een grotere CO₂-voetafdruk door een verhoogd energiegebruik.

Anderzijds zijn deze huizen ook minder bestand tegen extreme natuurverschijnselen zoals langdurige hitte of overmatige regen en storm.

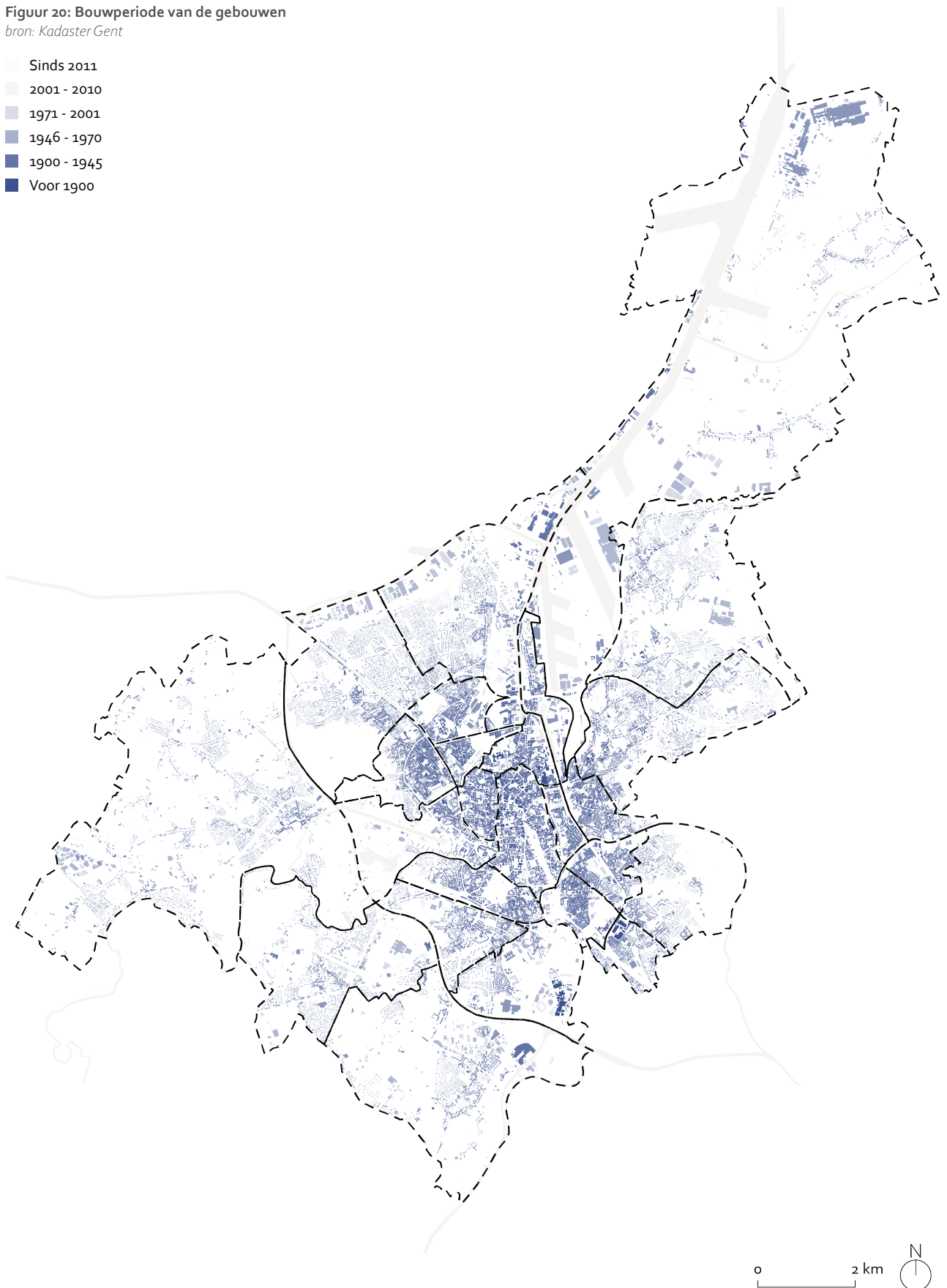
In deze drie problematieken wordt de link duidelijk gemaakt tussen de kwaliteit van een woning en de prijs. Betaalbare huur- of koopwoningen zijn vaker niet conform de Vlaamse Codex Wonen. In deze woningen komt wel vaker een hogere energiekost voor door een lagere energieprestatie. Wanneer dan weer een kwaliteits- en/of energierenovatie is uitgevoerd, wordt de prijs van een woning opgevoerd. Een positieve evolutie is dan wel weer de lagere energiekost die dit soort renovatie met zich meebrengt.

¹ Van den Broeck K. (2015), Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners, Steunpunt Wonen, Leuven, 98 p.

Figuur 20: Bouwperiode van de gebouwen

bron: Kadaster Gent

- Sinds 2011
- 2001 - 2010
- 1971 - 2001
- 1946 - 1970
- 1900 - 1945
- Voor 1900



De toestand van het Gentse woningenbestand

De Gentse binnenstad wordt gekenmerkt door een historisch patrimonium. Figuur 20 toont dat het overgrote deel van de gebouwen werd gebouwd voor het jaar 1900¹. Ook in de buitenwijken zijn de oude dorpskernen nog goed leesbaar in de ouderdom van de gebouwen. Hoewel dit erfgoed gewaardeerd dient te worden, kan de leeftijd van de gebouwen de kwaliteit in het gedrang brengen. Cijfers over de recente wijzigingen aan gebouwen tonen aan dat bijna de helft van het woningbestand niet meer gewijzigd is sinds 1983. Dit wijst op een gebrek aan kwaliteit kijkend naar klimaat- en energienormen. Ook op vlak van basiskwaliteit kan een woning die zo lang niet meer aangepakt is verschillende gebreken vertonen. Wanneer dit vergeleken wordt met de andere centrumsteden, dan is er enkel in Antwerpen en Oostende een groter aandeel gebouwen dat sinds 1983 niet meer is gewijzigd.

Het laatste decennium is er heel wat gebouwd en gerenoveerd: 19,7% van de gebouwen kreeg zijn laatste wijziging tussen 2011 en 2020. Hier scoort Gent een vierde plaats ten opzichte van de andere centrumsteden, na Leuven, Roeselare en Hasselt. Dit wijst op een inspanning om het gebouwenpatrimonium up-to-date te krijgen door te renoveren en/of nieuwe woningen te (her)bouwen. Gent is dus op de goede weg maar heeft nog heel wat werk voor de boeg.

Dat er een extra inspanning zal moeten geleverd worden om de kwaliteit van de Gentse woningen up-to-date te brengen, laat zich ook zien in het aantal woningen die onbewoonbaar of ongeschikt worden verklaard. In 2021 stonden er 1.359 wooneenheden in dit register, in 2018 waren dat er nog 1.070. Daarbovenop komt nog een leegstand van 633 woningen in 2021. Deze gebouwen hebben geen melding van slechte kwaliteit, maar de leegstand kan er wel op wijzen dat het huis niet bewoonbaar of verhuurbaar is. Verder is een leegstaande woning gevoeliger om (blijvende) kwaliteitsproblemen op te lopen door verloedering of vandalisme. De spreiding van deze categorieën worden getoond op Figuur 23 op pagina 60.

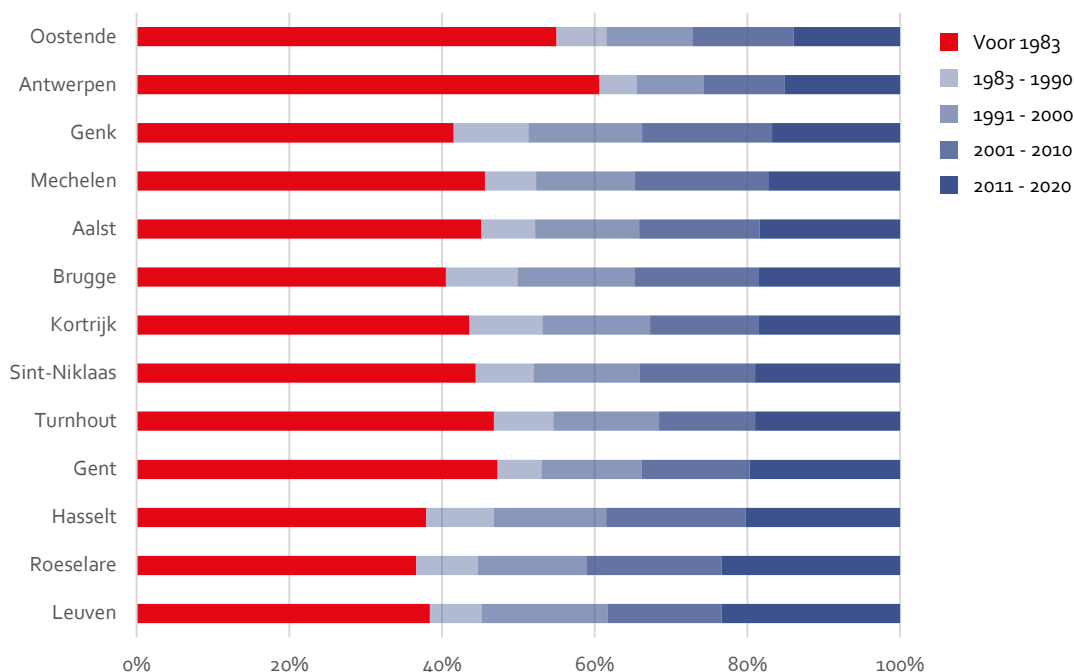
Op wijkniveau wordt vastgesteld dat de binnenstedelijke wijken Elisabethbegijnhof en Binnenstad het grootste aandeel woningen hebben die onbewoonbaar verklaard zijn. Dit bevestigt het vermoeden dat oudere woningen sneller kwaliteitsproblemen vertonen. Veel verklaringen van onbewoonbare en/of ongeschikte woningen komen er pas nadat iemand hiervan melding maakt. Dit betekent dat er ook nog heel wat woningen zijn die theoretisch onbewoonbaar zijn maar wel bewoond worden. Voor deze woningen werd nog geen melding gedaan.

Het is trouwens moeilijk te zeggen of de bovengenoemde wijken effectief de wijken zijn met de grootste kwaliteitsproblemen. De sociaal-economische achtergrond van bewoners in andere wijken kan er namelijk toe leiden dat de vrees om niet of onbetaalbaar te gaan wonen groter is dan de wens om ook kwalitatief te wonen. Een andere belangrijke reden voor een hoog aantal onbewoonbaar of ongeschikt verklaringen is de aanwezigheid van vluchtelingen. Na het verlaten van een opvanginitiatief mogen zij een huursubsidie aanvragen waarbij er een controle volgt. Deze controle kan leiden tot een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring.

¹ Uiteraard geeft het bouwjaar van een woning geen éénduidig inzicht over de kwaliteit van die woning. Zo kan een 19e-eeuwse woning na verbouwingen een grote kwaliteit hebben terwijl verkavelingswoningen uit de jaren '60 en '70 slechter scoren.

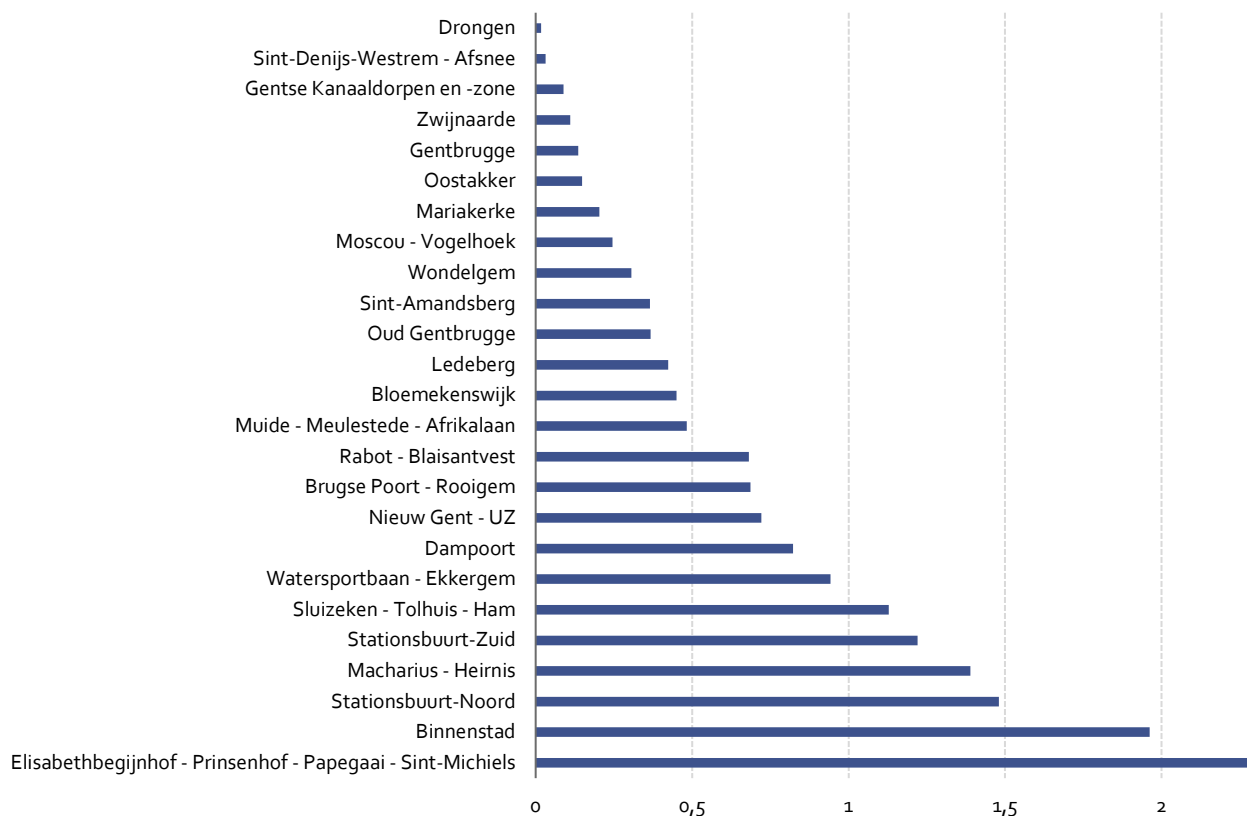
Figuur 21: Procentuele verdeling van het totale woningbestand naar de meest recente wijzigingsperiode van de woning in de 13 centrumsteden (2021)

bron: Kadaster & Rijksregister | provincies.incijfers.be



Figuur 22: Aandeel van de woningen die onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard op wijkniveau 2021

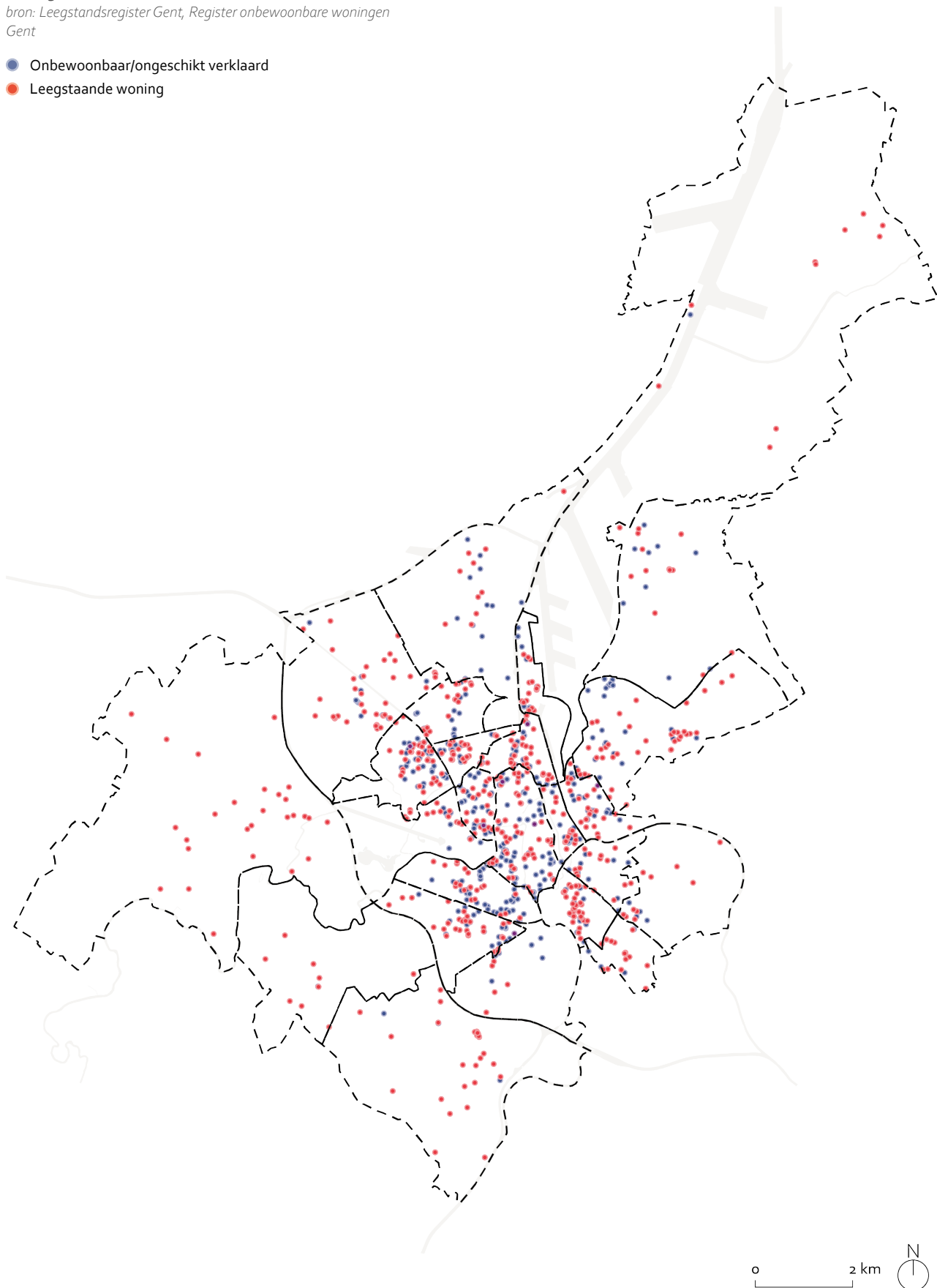
bron: Register onbewoonbaar/ongeschikte woningen, Kadaster en Rijksregister | provincies.incijfers.be
(eigen bewerking)



Figuur 23: Leegstaande en/of onbewoonbaar verklaarde woningen 2021

bron: Leegstandsregister Gent, Register onbewoonbare woningen Gent

- Onbewoonbaar/ongeschikt verklaard
- Leegstaande woning



Het is dus niet per se dat de bewoners zelf het conformiteitsonderzoek aanvragen met als doel de woonkwaliteit aan te klagen. Ook het groter aantal studentenkoten aanwezig in de wijk t.o.v. de andere wijken kan zorgen voor een hoger aantal dossiers rond ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid. De controles van studentenpanden gebeurden naar aanleiding van een proactief project met Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu, of na een melding.

Kwaliteit van de Gentse huurwoningen

Net als de betaalbaarheidsproblemen vraagt ook de kwaliteit van de woningen de aandacht binnen het huursegment van de woningmarkt. Hoewel de Vlaamse Codex Wonen in theorie strenge regels oplegt aan wie een woning wil verhuren, nemen in de praktijk de kwaliteits- en verkrottingsproblemen toe. Nog steeds laten veel verhuurders het na om (hoognodige) renovatiewerken uit te voeren. Ook langs de kant van de huurders is de noodzaak voor wonen belangrijker dan de kwaliteit van de woning. Zo blijven mensen liever wonen in een slechte woning dan te moeten verhuizen naar een andere slechte woning naar aanleiding van renovatiewerken. De meest kwetsbare mensen op de huurmarkt komen dan ook vaak in de slechtste woningen terecht. In de omgevingsanalyse 2018¹ van de Stad wordt gesteld dat 47% van de woningen op de private huurmarkt in Vlaanderen niet tegemoet komt aan de basiskwaliteitseisen van de Vlaamse Codex Wonen². Voor Gent zou dit neerkomen op ongeveer 28.000 woningen.

Kwaliteit van de Gentse eigendomswoningen

Toch moet er ook aandacht worden besteed aan de kwaliteit van woningen die bewoond worden door de eigenaar. De meeste starters of nieuwe eigenaars hebben na aankoop van de woning nog budget over om renovatiewerken uit te voeren en zo de kwaliteit naar behoeven op te krikken. Toch is er ook een aandeel 'noodkopers' die al hun kapitaal investeren in een ondermaatse woning omdat zij geen andere keuze hebben. Momenteel is er geen zicht op wie de 'noodkopers' zijn en waar ze zich bevinden.

Een tweede vaststelling in dit segment van de woonmarkt is dat in de wijken in de stadsrand heel wat woningen uit de jaren '60 of '70 van de vorige eeuw niet meer up-to-date zijn. De eigenaars behoren vaak tot de verouderende bevolking die geen renovatie meer wil of kan betalen.

Energetische kwaliteit van de Gentse woningen

In 2017 werd er in opdracht van Stad Gent een studie³ gedaan naar de energetische staat van de Gentse woningen. Hierin werd via een deur aan deur bevraging en een visuele controle nagegaan wat de staat was van de Gentse woningen. In het onderzoek werd naast de energetische staat ook de basiskwaliteit bevraagd en werd onderzocht wat de socio-demografische achtergrond van de bewoners was, zoals gezinssituatie en eigendomssituatie.

Specifiek voor de energetische staat van de woningen werden de huizen op twee thema's nagekeken. Enerzijds controleerde men of en hoe de huizen geïsoleerd zijn. Er werd hier een onderscheid gemaakt tussen de verschillende delen van de bouwschil, namelijk de gevels, het dak, de vloer en de beglazing

1 Dienst Data en Informatie - Bedrijfsvoering - Stad Gent, (2018), Omgevingsanalyse - Gent in cijfers 2018.

2 Dienst Data en Informatie - Bedrijfsvoering - Stad Gent, (2018), Omgevingsanalyse - Gent in cijfers 2018.

3 Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Stad Gent, (2017), Energetische staat woningen Stad Gent.

van de ramen. Anderzijds werd ook gekeken naar de toestand van de technische installaties van de huizen: de wijze van verwarming en sanitair warm water, en het ventilatiesysteem.

In de steekproef werd 1% van de woningen (1.200 van de 126.776) in Gent opgenomen. Sociale woningen werden niet meegenomen. Hierin werd extra aandacht gevestigd op de representativiteit naar bouwperiode en type woning toe. Er werd ook rekening gehouden met het feit dat de resultaten een representatieve uitspraak moesten kunnen doen over afzonderlijke stadsdelen, namelijk de stadskern, de 19^{de}-eeuwse gordel en de periferie.

De isolatie van de woningen

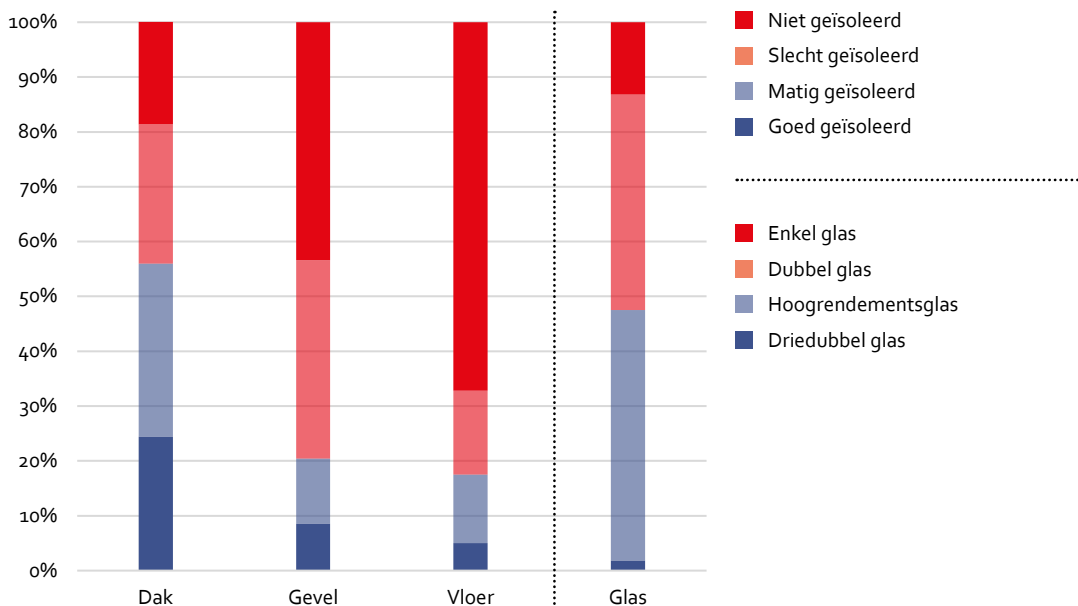
De studieresultaten toonden aan dat de isolatie van de Gentse daken en beglazing het beste scoorden. Hierbij komt een matig (31,6%) en goed (24,4%) geïsoleerd dak het meeste voor. Wat beglazing betreft heeft 45,7% van de woningen in de steekproef goed isolerend hoogrendementsglas. Vloerplaten en gevels doen het minder goed op vlak van isolatie: 67,2% van de vloerplaten en 43,3% van de gevels zijn niet geïsoleerd.

De woningcategorieën die het slechtst geïsoleerd zijn, omvatten vooral huizen in gesloten bebouwing, gebouwd voor 1945. De slechtst geïsoleerde woningen liggen dan ook in de 19^{de}-eeuwse gordel. Dit zijn vooral huurwoningen waar vaak alleenwonenden in wonen. Specifiek voor appartementen geldt dat de gevel en vloerplaat het minst goed geïsoleerd zijn. Meer dan de helft van de appartementen beschikt wel over goed isolerende beglazing of een matig tot goed geïsoleerd dak.

Uit de bevraging kwam naar voor dat vooral bij de oudste appartementen een recente renovatie werd uitgevoerd. Toch werd in iets minder dan de helft van de bevroegde woningen één of meerdere ingrepen uitgevoerd in de vijf jaar voor de bevraging.

Figuur 24: Toestand van de isolatie per bouwschilonderdeel 2017

bron: *Energetische staat van de woningen Gent*



Technische installaties van de woning

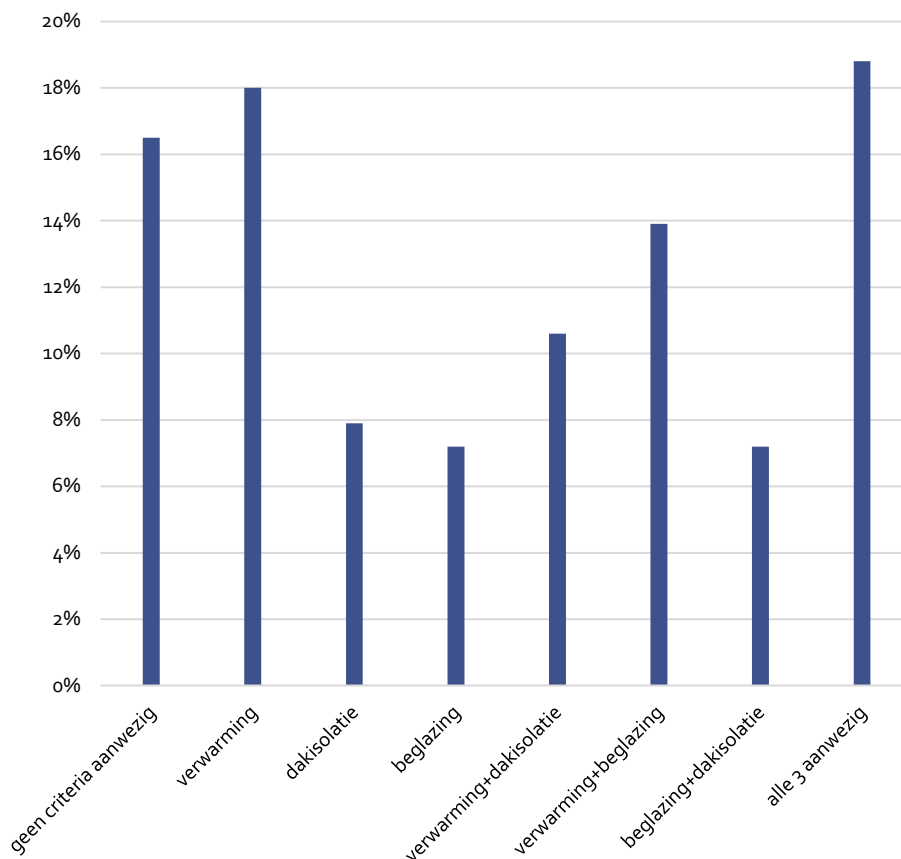
De meeste huizen in de bevraging beschikken over een centrale verwarming (cv) (69%). Toch is het type cv niet gelijk verdeeld over de stad. In de huurwoningen van de kernstad vind je de minste cv-systemen met condensatieketel; nochtans is dit het meest optimale systeem. Dit type systeem komt vooral voor bij woningen die gebouwd zijn na 2000, en hebben woningen uit andere periodes wel recent hun ketel vervangen door dit systeem. 64% van de bewoners had de vijftien jaar voor de bevraging een verwarmingsrenovatie uitgevoerd.

De meeste woningen (66%) vertrouwen op hun cv-ketel in het voorzien van sanitair warm water, via een boiler of een combiketel. De tweede grootste groep (18%) wordt van warm water voorzien via een elektrische boiler.

Hernieuwbare energiesystemen zoals zonnepanelen en -collectoren, warmtepompen, ... zijn slechts beperkt aanwezig in de Gentse woningen. Zonnepanelen komen het meest voor (7%), en zonnecollectoren zijn in 2% van de bevragee woningen geplaatst. 6% van de bewoners gaf aan van plan te zijn een hernieuwbaar energiesysteem te installeren.

Figuur 25: Aanwezigheid van minimumcriteria voor energetische woningen in 2017

bron: Energetische staat van de woningen Gent



Verder heeft 70% van de Gentse woningen geen ventilatiesysteem. Dit kan in verband worden gebracht met vochtproblemen, die in 17% van de Gentse woningen voorkomen¹.

De studie sluit af met het analyseren van de aanwezigheid van drie criteria die energetisch vereist zijn in een woning. Deze criteria worden in de studie aangeleverd en hebben betrekking op verwarming, dakisolatie en beglazing. Wat verwarming betreft moet er een verwarming met condensatieketel of warmtepomp zijn. In de studie werden ook woningen met een collectieve of niet-elektrische decentrale verwarming als energetisch bevonden. Qua isolatie moet er minstens een matig geïsoleerd dak (>15cm) aanwezig zijn in de woning. En de vereiste voor energetisch isolerende beglazing is dat er hoogrendementsglas of driedubbele beglazing aanwezig is. Figuur 25 op pagina 63 toont dat er in 16,5% van de woningen aan geen enkel criterium voldaan is. 1/3 van de woningen voldoet aan één criterium en nog eens 1/3 aan een combinatie van twee criteria. Ten slotte voldoet 18,8% van de woningen aan de drie criteria.

Appartementen voldoen het minst aan de drie opgelegde criteria. Wat betreft de bouwperiode komen woningen gebouwd tussen 1971 en 2000 naar voor als slechtst scorende. De slechtst scorende woningen komen ook vooral voor in de kernstad. Dit stadsdeel heeft het laagst aandeel woningen waar energierenovaties zijn uitgevoerd. Ook hier voldoen vooral de huurwoningen en woningen bewoond door alleenwonenden het minst aan de drie criteria.

Een andere studie op Vlaams niveau (2020)² toont aan dat qua energieprestatie vrijstaande 4-gevelwoningen gebouwd in de periode 1945 - 1981, het slechtste scoren. Deze EPC-waarden zijn een belangrijke indicator voor de energetische staat van de woningen. Dus ook in Gent zal dit type woning extra aandacht moeten krijgen.

1 Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Stad Gent, (2017), Energetische staat woningen Stad Gent.

2 Vastmans, F. (2020). De energieprestaties van de Vlaamse woningvoorraad. Cijfers en verklaringen. Leuven: Steunpunt Wonen.

Kwaliteit en betaalbaarheid: een complexe opgave

Dit hoofdstuk toonde aan dat de kwaliteit van een deel van de Gentse woningen niet conform de Vlaamse Codex Wonen is. De noodzaak is groot om (vooral op de huurmarkt) dit probleem aan te pakken. Een betere controle op de conformiteit en energieprestatie van woningen of een beleid dat renovaties stimuleert kunnen hierin leidende methodes zijn. Toch vergt dit de nodige waakzaamheid wat andere problematieken betreft. Zo kan bij een verbetering van de kwaliteit (door renovatie) de betaalbaarheid van een woning in het gedrang komen, terwijl betaalbaarheid net de doelstelling van de eerste verhaallijn is.

Een gebrek aan kwaliteit leidt niet rechtstreeks tot een betere betaalbaarheid. Omgekeerd toonde de Woonstudie, die de stad Gent in 2008 liet uitvoeren¹, aan dat duurdere woningen geen garantie zijn voor een hogere conformiteit. Een kwart van de woningen die in zéér slechte staat is, werd toen voor meer dan 550 euro per maand verhuurd. Verder werd gesteld dat het aandeel huurders met betalingsmoeilijkheden hoger ligt bij woningen met een slechte kwaliteit (16%) vergeleken met het gemiddelde van alle private huurwoningen (9%). In woningen met een slechte kwaliteit is er ook een groter aandeel overbewoning vergeleken met alle huurwoningen. Daarbovenop werd bevestigd wanneer de stookinstallaties, schouwen en gas voor de laatste maal onderhouden werden. Dit type onderhoud blijkt bij de huurwoningen met slechte kwaliteit het meest verwaarloosd (meer dan twee jaar geleden). Het gebrek aan onderhoud brengt de veiligheid en kwaliteit van een woning nog meer in het gedrang. Ook kan dit negatieve effecten hebben op energieverbruik en -kosten.

Daarnaast is duidelijk dat het verhogen van de kwaliteit op de woningmarkt hand in hand moet gaan met het waarborgen van de betaalbaarheid van diezelfde woningen. Een uitdaging waar geen pasklaar antwoord op kan worden geformuleerd. Kwetsbare huurders voelen zich genoodzaakt te blijven in de slechte woning wonen in plaats van te verhuizen naar een andere slechte (en duurdere) woning. Het verzekeren van (tijdelijke) huisvesting is dus een eerste stap. Ten tweede weegt de investering voor een renovatie voor veel verhuurders te zwaar door ten opzichte van de huurprijs die ze momenteel aanrekenen. Enerzijds brengt dit verhuurders met zich mee die verzaken om een renovatie uit te voeren en dus een woning van slechte kwaliteit blijven verhuren. Anderzijds trekken verhuurders die wel een renovatie laten uitvoeren de huurprijs dan weer op, wat de betaalbaarheid in het gedrang brengt.

Op vlak van klimatologische kwaliteit of energieprestatie kan in zekere zin een positief verband met betaalbaarheid worden getrokken. Woningen van een slechte (klimatologische) kwaliteit, zijn minder goed geïsoleerd of hebben minder goed onderhouden leidingen. Hierdoor krijgen de bewoners hogere facturen aangerekend op het einde van de maand. Wanneer een klimaatrenovatie wordt uitgevoerd in een woning, dan brengt dit een daling van de maandelijkse energiekosten (gas/elektriciteit) met zich mee. Dit prijsvoordeel kan weliswaar weer verdwijnen wanneer de eigenaar van de woning de huurprijs optrekt. Volgens het Vlaams Woninghuurdecreet mag een eigenaar de huurprijs herzien als er energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd.

¹ Omgeving cvba, (2008). Betaalbaarheid van het wonen in Gent: deelonderzoek van de woonstudie. Stad Gent. Gent.

Kwaliteit van de Gentse woonomgeving en typologische mismatch

Woonkwaliteit gaat niet enkel over de woning zelf. Ook de bredere woonomgeving moet aan verschillende kwaliteiten voldoen. Ook in de Woonstudie van 2008¹ gaven de Gentenaars aan dat woningkwaliteit niet enkel afhangt van de (bouwtechnische) kwaliteit van de woning. Enkele indicatoren wijzen erop dat ook de woonomgeving meespeelt in de beoordeling. Iedereen vindt dat de grootte van de woning in verhouding met de huishoudensgrootte een basiskwaliteit is. Voor gezinnen moet de omgeving (en de stad) kindvriendelijk en toegankelijk zijn. Verder zijn indicatoren zoals lawaaihinder, netheid, buurtgroen, verkeershinder en -veiligheid én sociale, respectvolle contacten belangrijk in het bepalen van de goede woning. De laatste decennia nam de stad Gent al heel wat stappen om de kwaliteit van de publieke ruimte te verbeteren. Toch kan hier nog een bredere kijk op kwaliteit genomen worden.

Wat betreft de woning zelf zijn er de problemen in basis- en energiekwaliteit, maar treedt ook een mismatch op tussen de inwoners en het type woning. Enerzijds is de grootte van het huis niet altijd geschikt voor het huishouden. Vooral in de 19^{de} eeuwse gordel wonen grote gezinnen in huizen met onvoldoende slaapkamers. Anderzijds zijn er in de buitenwijken ouders waarvan kinderen uit het huis zijn en gepensioneerden die alleen of met twee een hele gezinswoning bezetten. Bij hen, en andere personen die fysiek minder mobiel zijn, treedt daarbovenop het probleem dat de woning vaak niet is aangepast aan hun (nieuwe) beperkingen. Aangepast wonen op verschillende facetten moet dus volop in de kwaliteitseisen komen.

Verder mist de publieke ruimte, ondanks de inspanningen van de stad, in vele wijken toch nog kwalitatief buurtgroen. Ook is de woon- of schoolomgeving in sommige wijken niet aangepast aan de maat van kinderen. Aangepaste mobiliteit en bereikbaarheid zijn ook niet gelijk verdeeld over de stad. Dit zijn extra kwaliteitselementen die op de radar van de stadsdiensten moeten komen om een competitieve kwaliteit te kunnen bieden aan de rustige, landelijke woningen die in een autoafhankelijke buurgemeente liggen.

1. Omgeving cvba, (2009). Wonen in Gent: woonstudie. Stad Gent. Gent.

Ambitie 2

De stad bestaat uit kwalitatief woonpatrimonium

De Stad heeft werk aan het voorzien van kwalitatieve woningen. Waar nieuwbouw al voldoet aan bouwtechnische kwaliteiten, volgt het oudere patrimonium niet. Hoewel basiskwaliteit een prioriteit is en blijft, gaat een kwalitatieve woonstad verder dan dat. Om te werken aan een kwalitatieve woonstad, moet woonkwaliteit benaderd worden vanuit drie facetten.

Ten eerste moet ingezet worden op het afdwingen van de minimale woonkwaliteiten (conform de normen van de Vlaamse Codex Wonen). Hierin ligt een belangrijke uitdaging binnen het aanbod op de huurmarkt. Het Verhuurderspunt van de Stad Gent speelt hier nu al sterk op in. Een proactief beleid geniet de voorkeur maar sluit niet uit dat strenge handhaving soms noodzakelijk is. Ook op de koopmarkt moet verder ingezet worden op minimale woonkwaliteit. De Stad zet hier nu al sterk op in met initiatieven zoals Gent Knapt Op en de Energiecentrale.

Ten tweede moet de Stad er voor zorgen dat het bestaande patrimonium dat al voldoet aan de minimale woonkwaliteit een kwaliteitsverhoging krijgt. Hier ligt de focus op energetische en andere duurzaamheidsnormen. Om tegemoet te komen aan de klimaatdoelstellingen moet de Stad verder blijven inzetten op dit aspect.

Ten slotte dient er ingezet te worden op verhoogde woonkwaliteit (bij nieuwbouw). Een aantal van deze kwaliteiten kunnen stadsbreed ingezet worden. Het zoeken

naar diversiteit in woningtypes met extra kwaliteiten zoals gedeelde ruimtes is hierbij van toepassing. Door te kiezen voor levensloopbestendige woningen (zie verhaallijn 4) en gezinsvriendelijke woningen kan de Stad bouwen aan een woonaanbod op maat van de doelgroepen die nu geen gepaste woning vinden voor hun gezinssituatie of levensfase.

Wat altijd voorop blijft staan in deze doelstelling is het waken over de betaalbaarheid van de woning. Vooral bij kwetsbare doelgroepen moet het waarborgen van betaalbare huisvesting binnen het beleid geïncorporeerd zijn.

Verhaallijn 3

De groeiende stad

De bevolking van Gent groeit al enkele jaren gestaag. Het beleid van de voorbije decennia verhoogde de aantrekkingskracht voor jonge Vlamingen en mensen uit het buitenland. Daarbovenop mag Gent heel wat nieuw leven verwelkomen in de stad. Die dynamieken zorgen samen voor een groeiend aantal Gentenaren.

De groei zet zich ook het komend decennium verder. Vooral de instroom vanuit het buitenland en de natuurlijke aangroei zorgen voor meer inwoners in Gent. Het migratiesaldo met andere Vlaamse gemeenten is daarentegen jaar na jaar negatief. Het zijn veelal jonge gezinnen die wegtrekken uit de stad. Hun keuze voor de buurgemeenten van Gent toont dat de stad een blijvende aantrekkingskracht heeft op hen. Toch toont de emigratiestroom naar gemeenten tot in de derde band rond Gent aan dat het Gentse woningaanbod niet voldoet.

Die suburbanisatie van jonge gezinnen heeft wellicht een tweeledige oorzaak. Enerzijds kan gesteld worden dat een deel van die gezinnen bewust op zoek gaat naar een woning buiten de stad. Anderzijds is er ook een deel van die gezinnen die kiest voor de stad maar geen (competitief) geschikt aanbod vindt binnen de stadsgrenzen. Dit zijn dus potentiële Gentenaren die geen plek meer vinden in de stad.

De stad groeit ...

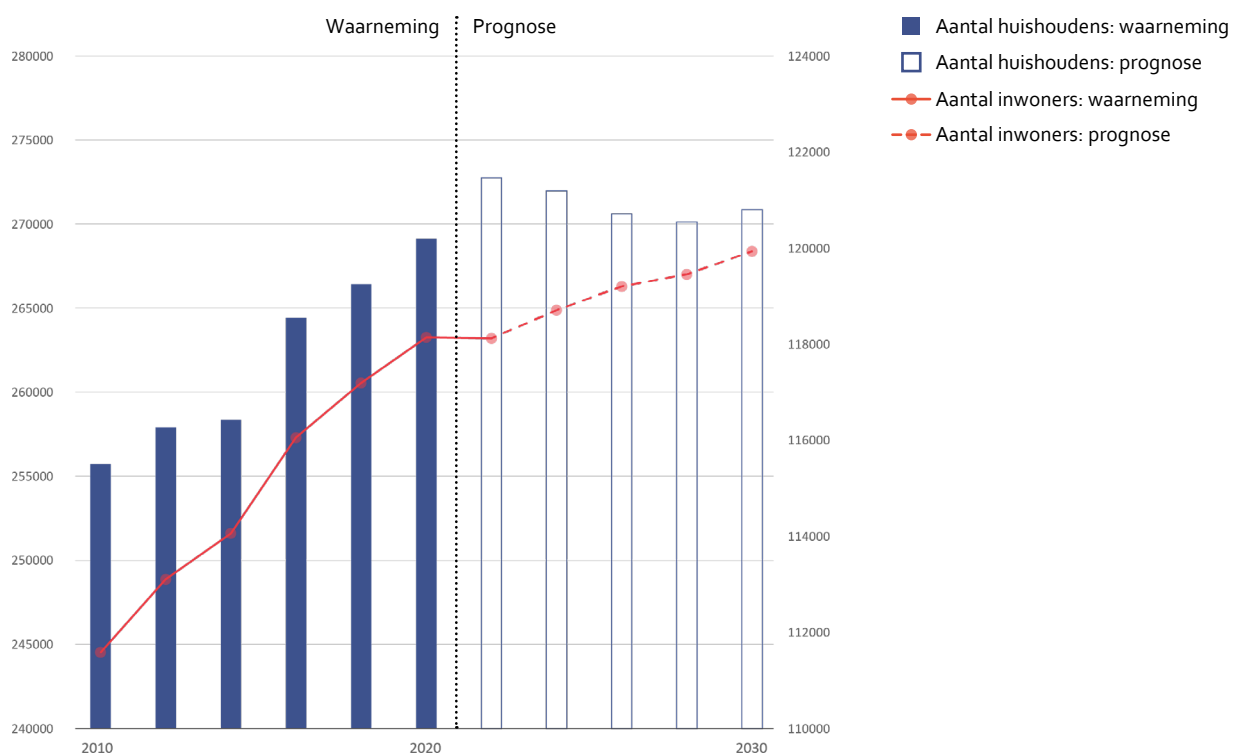
De stad heeft het voorbije decennium (2010 - 2020) een grote groei doorgemaakt. 20.561 extra inwoners hebben de stad 4.692 bijkomende huishoudens opgeleverd. De prognoses, die berekend zijn door de Studiedienst van de Vlaamse regering tonen dat de groei zich het komende decennium zal doorzetten. De groei zal wel minder sterk zijn.

Volgens de huidige trends, zullen er tot 2030 ongeveer 4.456 inwoners bijkomen. Dit levert ongeveer 606 huishoudens meer op vergeleken met 2020.

Bij deze prognoses wordt rekening gehouden met historische demografisch trends op gemeenteniveau en maatschappelijke tendensen zoals migratie, de kinderwens van een gezin enzovoort. Er wordt geen rekening gehouden met lokale beleidsbeslissingen zoals aanpassingen in de ruimtelijke ordening en de effecten die dit kan hebben op de groei van het woonaanbod. Dit is wel een belangrijk gegeven aangezien het duidelijk is dat, zeker in centrumsteden als Gent, de groei van het aantal huishoudens veel te maken heeft met het beschikbare woonaanbod (zie het hoofdstuk inschatting van vraag en aanbod). De effecten die het aanbod heeft op de huishoudensontwikkeling worden dus met andere woorden naar de toekomst geëxtrapoleerd. Indien er een wijziging komt in het tempo van het gerealiseerde aanbod, zal dit niet te zien zijn in de prognoses.

Figuur 26: Evolutie en prognoses van het aantal inwoners en aantal huishoudens 2010 - 2030

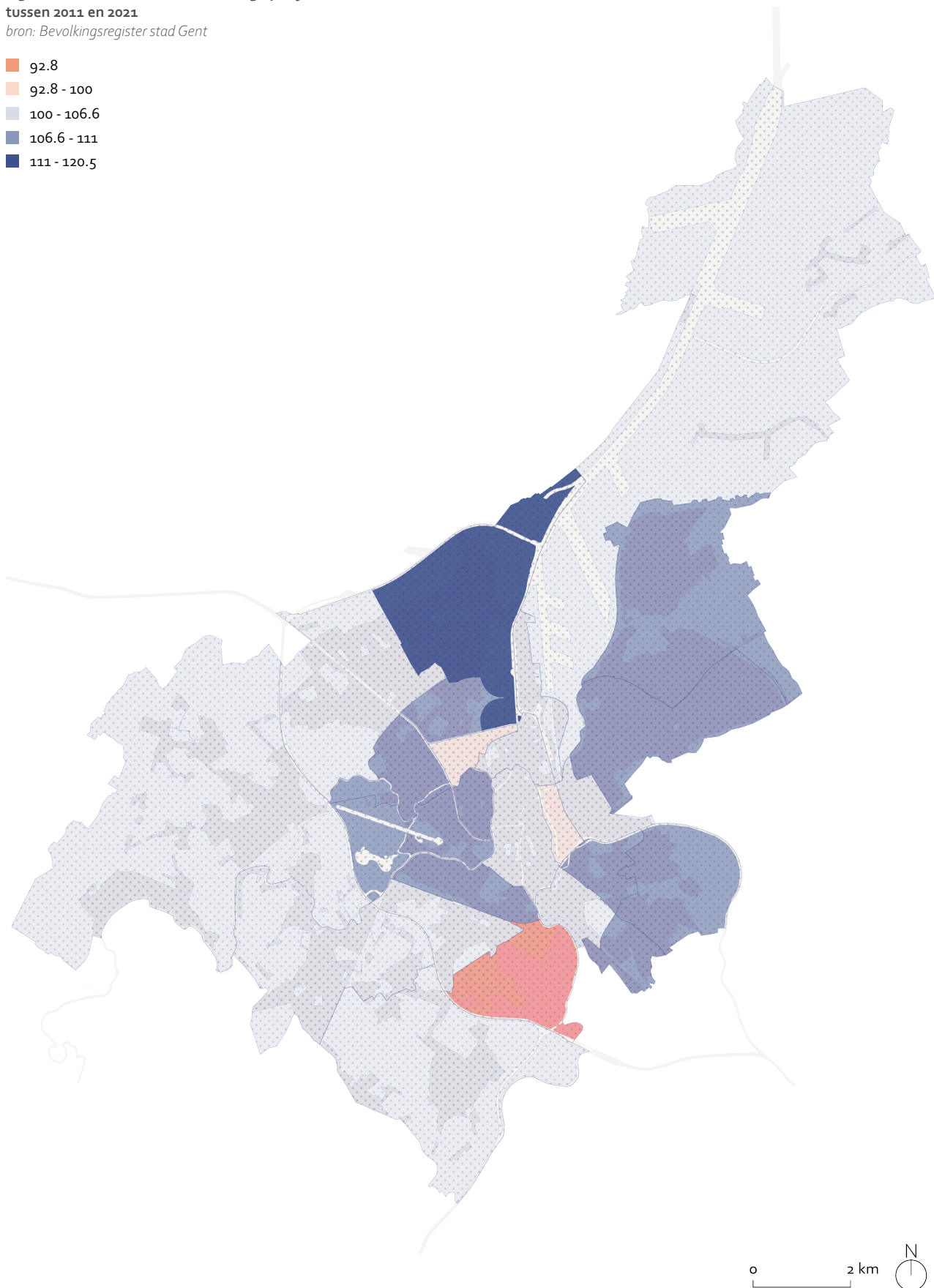
bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be, Bevolkingsregister stad Gent, Statistiek Vlaanderen



**Figuur 27: Groeivoet van de bevolking op wijkniveau
tussen 2011 en 2021**

bron: Bevolkingsregister stad Gent

- 92.8
- 92.8 - 100
- 100 - 106.6
- 106.6 - 111
- 111 - 120.5



... door buitenlandse migratie en geboortes

De groei wordt in eerste instantie gestuurd door de natuurlijke aangroei en migratie vanuit het buitenland. Beide hebben een positief saldo. Zoals in de inleiding al werd aangetoond, is er een groot aandeel 18-24-jarigen die uit een andere Vlaamse gemeente naar Gent verhuizen. De uitstroom naar andere gemeenten in andere levensfasen is echter groter. Hierdoor groeit de stad dus niet door de migratie met andere Vlaamse gemeenten.

Gent kent voor het eerst sinds 1997 een lichte terugval van het aantal inwoners in 2021¹. Dit is vooral te verklaren door de coronacrisis en de zo goed als stilgevallen internationale migratie. Voor het eerst in twee decennia trokken meer mensen weg uit Gent dan er naar de stad verhuisden.

Figuur 27 op pagina 72 toont dat, hoewel de binnenstad de meeste nieuwe inwoners opvangt, de wijken daarbuiten zoals Wondelgem, Mouscou - Vogelhoek en Oud-Gentbrugge in verhouding tot hun aantal inwoners een grotere groei kennen. Dit zijn dan ook de wijken waar het meeste aanbod is bijgekomen. In de inleiding werd al aangetoond dat vooral jonge gezinnen zich vestigen in deze wijken. Dit zijn niet enkel nieuwe Gentenaren maar ook een groot aantal gezinnen die a elders in Gent woonden. Deze verhuistenden toont de binnenstedelijke suburbanisatie aan.

1 Rijksregister | provincies.incijfers.be

Figuur 28: Stadsbrede migratiesaldi en natuurlijke aangroei 2021

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



Gent verliest aan randgemeenten

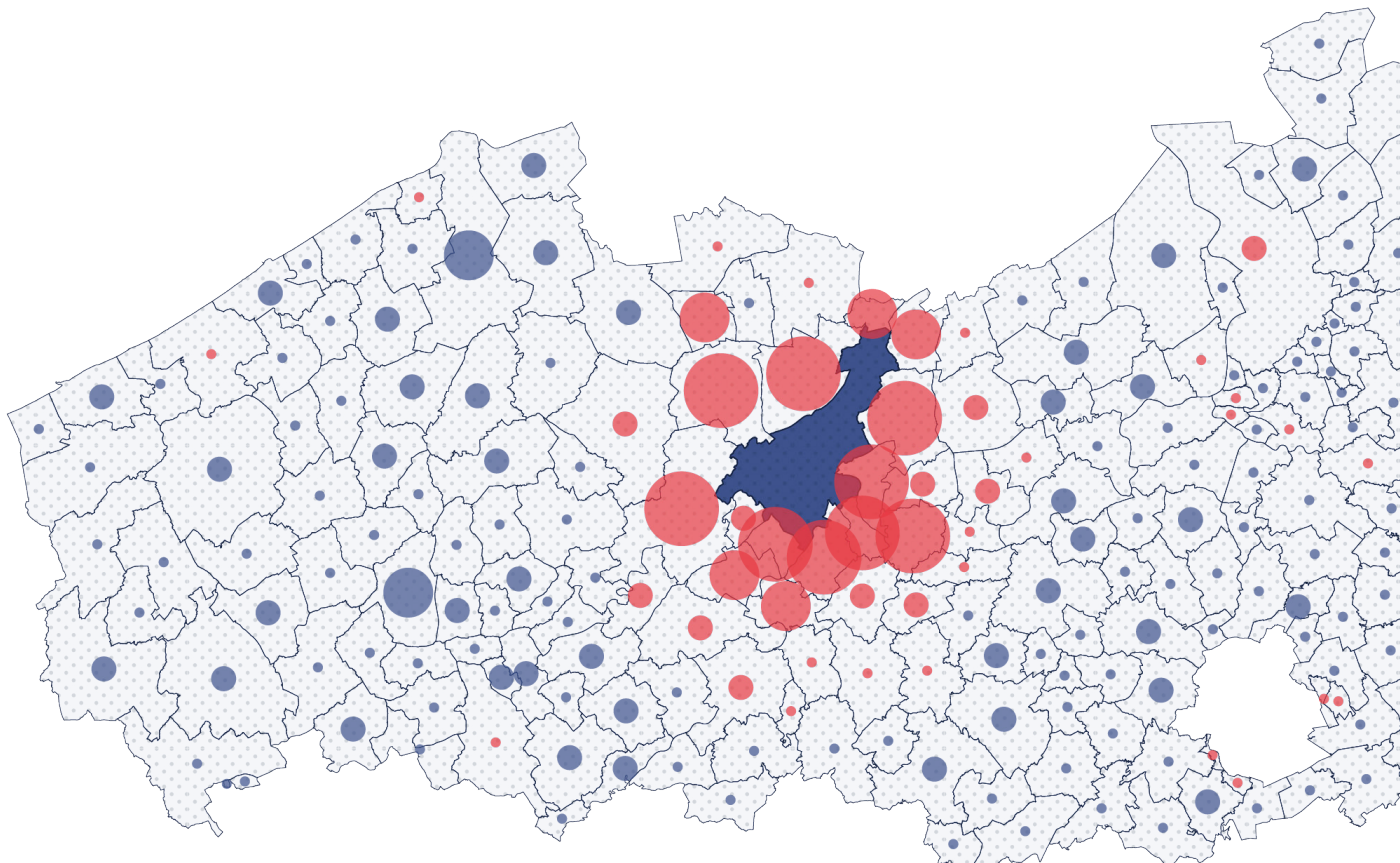
Hoewel Gent groeit, zijn er ook heel wat mensen (vooral gezinnen met kinderen) die geen plaats meer vinden in de stad. Er trokken zo, in de periode tussen 2015 en 2019, 4.284 meer mensen weg uit Gent naar andere Vlaamse gemeenten dan er naar Gent kwamen. Meer en meer mensen zoeken hun toevlucht naar de randgemeenten, deze (selectieve) stadsvlucht reikt al tot in de derde band rond de stad. In diezelfde periode trokken er 11.024 inwoners meer naar de gemeenten in de 1e, 2e of 3e band rond Gent dan er van deze gemeenten naar Gent kwamen.

De redenen voor deze verhuisbewegingen kunnen divers zijn. Een deel van de verhuisbewegingen kunnen het gevolg zijn van een bewuste en bovenal positieve keuze om buiten de stad te gaan wonen¹. Er zijn echter ook heel wat huishoudens die niet bewust kiezen om in een andere gemeente te gaan wonen. Ze worden omwille van hoofdzakelijk betaalbaarheidsredenen weggeduwd uit de stad (zie ook het hoofdstuk *Inschatting van vraag en aanbod* voor een verdere toelichting van deze fenomenen). Zo zijn er heel wat jonge

¹ Van den Broeck, K. (2016) Verhuisbewegingen naar en uit Gent. Profielen en motieven van verhuizers. HIVA-KU Leuven; Leuven.

Figuur 29: Migratiesaldo met andere Vlaamse gemeenten in de periode 2015 - 2019

bron: Statbel

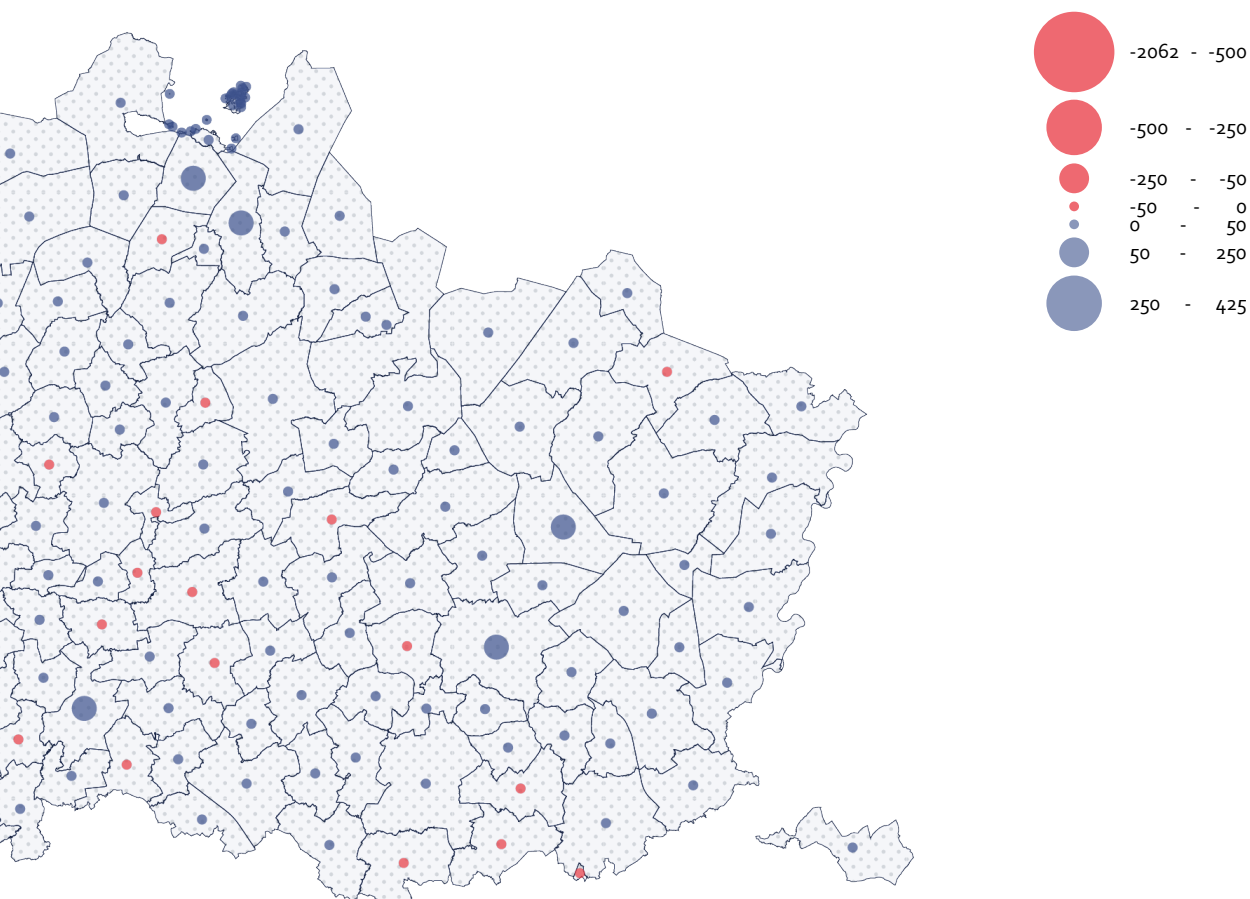


gezinnen met kinderen die een woning zoeken maar niet het aanbod en de kwaliteit vinden voor de prijs die ze kunnen betalen. Voor hen is betaalbaarheid dus vooral een kwestie van prijs-kwaliteit vergelijking.

Toch zijn dit gezinnen die de stad dicht bij zich willen houden. Zij verhuizen dus naar gemeenten in de brede regio, waar veel van de voordelen van de stad nog binnen (auto)bereik zijn. Op zich is dit een fenomeen van alle tijden en toont dit ook de sterktes van de stad. Maar het feit dat dit al tot in de derde band rond de stad reikt, toont toch een problematische ontwikkeling. Deze gemeentes (sub)urbaniseren verder en dit zorgt soms voor niet wenselijke ontwikkelingen.

Een derde groep moet uit meer gedwongen redenen uit de stad verhuizen. De prijsstijgingen van koop- en huurwoningen, kunnen voor sommige kwetsbare groepen zodanig hoog oplopen dat zij zich verplicht voelen om buiten de stad op zoek te gaan naar een goedkoper alternatief. Vaak heeft dit voor hen ook gevolgen wat betreft de bereikbaarheid van hun job of andere dagelijkse voorzieningen.

Het gemiddeld jaarlijks migratiesaldo met andere Vlaamse gemeenten is - 810 inwoners. Dit betekent dat de stad inwoners verliest aan andere gemeenten. Dit gebeurt vooral aan gemeenten in de 1e, 2e en 3e band rond Gent.



Ambitie 3

De stad groeit vooral binnen het stedelijk gebied

Het mag duidelijk zijn dat de stad groeit maar dat een deel van die groei niet wordt opgevangen binnen de eigen stadsgrenzen. Heel wat huishoudens vinden geen gepaste woning voor de prijs die ze kunnen betalen. Zij zoeken een alternatief in omliggende gemeenten.

Een grote groep huishoudens die de stad verlaten zijn gezinnen met kinderen. Daarnaast zijn er heel wat gezinnen met kinderen die van de binnenstad en de kernstad verhuizen naar de wijken in de 20e-eeuwse rand. Zij suburbaniseren binnen de stadsgrenzen zelf.

Heel wat huishoudens verhuizen dus binnen of buiten de stad op zoek naar een woning die geschikt is voor hun gezinssituatie. Velen van hen vinden die woning niet op de locatie die ze zouden verkiezen. Er is een duidelijke mismatch tussen de vraag naar bepaalde woningtypes en het aanwezige aanbod. De selectieve stadsvlucht van de laatste jaren is er geen die puur door betaalbaarheid gestuurd wordt maar ook (en vooral) door woningtype en woonmilieu.

In de eerste verhaallijn werd reeds duidelijk gemaakt dat er nood is aan een voldoende grote aanbodverruiming om de betaalbaarheidsuitdagingen in de stad aan te pakken. Een focus op de laagste twee inkomensquintielen is daarbij wel noodzakelijk om de meest urgente problematiek aan te pakken.

Deze verhaallijn maakt duidelijk dat de uitbreiding van het toekomstige aanbod evenzeer een kwestie is van het voorzien van de juiste woontypologieën op de juiste plaats.

Door niet enkel sturing te geven aan de kwantiteit van de aanbodverruiming maar ook aan de kwaliteit kan de Stad inzetten op een duurzame stedelijke groei. Zo biedt de stad plaats aan zij die nu geen gepaste woning vinden in de stad. Gezinnen met kinderen vormen hierbij een belangrijke doelgroep. Ook de grote groep ouderen van wie de woonbehoeften niet meer aansluiten bij de huidige woning, vormen een belangrijke uitdaging voor de Stad.

Het gezinsvriendelijk wonen in de stad kan en hoeft geen weerspiegeling te zijn van de verkavelingswoningen die in de omliggende gemeenten aangeboden worden. Om een duurzame groei na te streven moet er een alternatief geboden worden voor het suburbaan wonen. Een alternatief dat duurzaam is met stedelijke kwaliteiten. Het gezinsvriendelijk wonen op de verdieping of met andere woorden het familie-appartement is een woontypologie die hierop een antwoord kan bieden.

Verhaallijn 4

De intergenerationale stad

Net zoals de andere centrumsteden kent Gent een jonge bevolking in vergelijking met de overige Vlaamse gemeenten. Het aandeel jongeren (0-17-jarigen) in de stad is de afgelopen 20 jaar weinig gewijzigd en schommelt rond 19%. Bij de oudere leeftijdscategorieën is er in diezelfde periode zelfs een licht dalende tendens te merken. De vergrijzing die zich in de rest van Vlaanderen al heeft ingezet, is nog niet merkbaar in Gent. Pas vanaf 2021 is het aandeel ouderen beginnen te stijgen. De vergrijzingstendens zal zich dus ook in Gent voordoen de komende jaren, en de stad confronteren met heel wat uitdagingen voor de woningmarkt. Zo toont onderzoek aan dat de verhuiscapaciteit bij ouderen laag is, ook al wonen ze in een woning die onvoldoende aangepast is aan hun behoeften. Het verlangen om in de eigen buurt te blijven speelt hierin een grote rol. Een mismatch tussen bewoner en woning dringt zich op.

Nieuwe en jonge Gentenaars wonen graag in het centrum. Wanneer zij een gezin starten, zoeken ze een kindvriendelijke woning. In het vorige hoofdstuk werd reeds aangetoond dat die woning zich niet altijd in Gent bevindt. Daarnaast zijn er wel heel wat gezinnen die in de binnen- of kernstad wonen. Ook hier speelt een belangrijke mismatch. Heel wat (te kleine) woningen in de dense 19e-eeuwse wijken worden bewoond door grote gezinnen. Omwille van betaalbaarheidsproblemen moeten heel wat gezinnen kiezen voor een woning die niet voldoende kwaliteiten biedt voor hun gezinssituatie.

De verschillende generaties in de stad hebben uiteenlopende woonbehoeften, zowel naar woningtype als naar woonomgeving. In deze verhaallijn wordt onderzocht waar en in welke mate de verschillende generaties vertegenwoordigd zijn in de stad. Daarbij wordt op zoek gegaan naar mismatches tussen de woonvraag van verschillende generaties, het beschikbare aanbod en de locaties van dat aanbod.

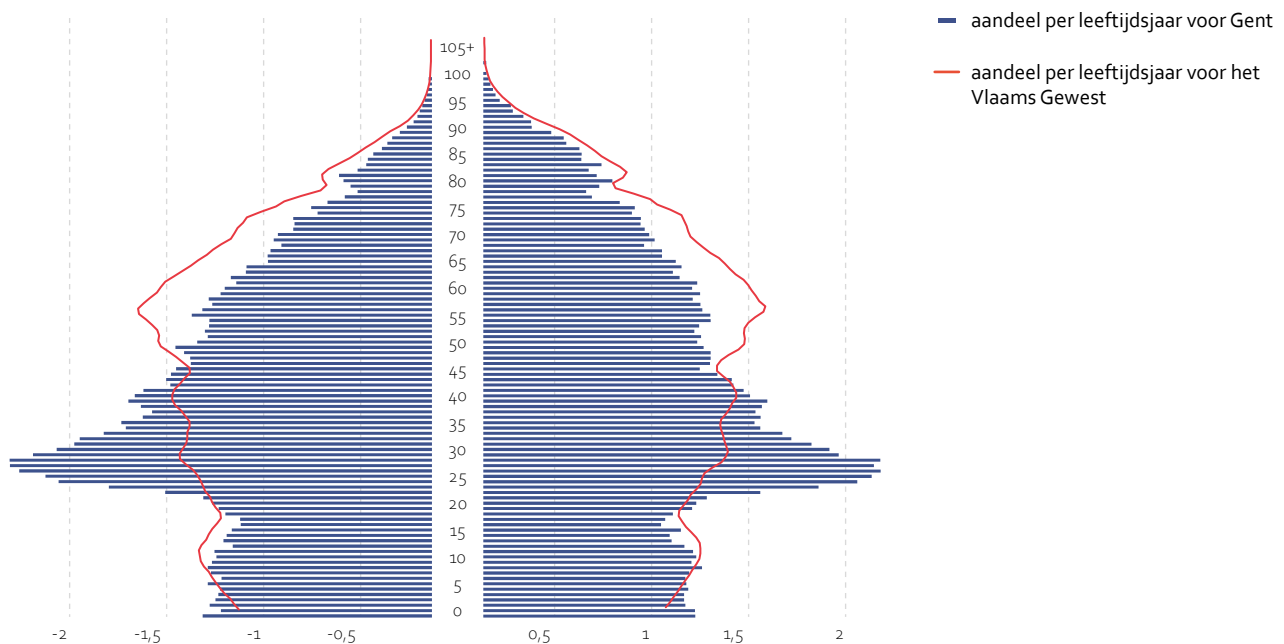
De vergrijzing zet zich in, de vergroening vlakt af

Gent is een jonge stad. In vergelijking met Vlaanderen heeft Gent een beduidend groter aandeel 25-39-jarigen. Het aandeel ouderen ligt dan weer lager dan het Vlaamse gemiddelde. Onderstaande grafiek toont de verdeling van de bevolking naar leeftijd aan de hand van een bevolkingspiramide voor Gent en Vlaanderen. Vooral de sterke oververtegenwoordiging van 25-35-jarigen in vergelijking met het Vlaams gemiddelde valt hier op.

In tegenstelling tot het Vlaamse Gewest is er nog geen sprake van vergrijzing in Gent. Het aandeel 65-plussers evolueerde de afgelopen 11 jaar nauwelijks, van 16,9% in 2010 naar 16,6% in 2021. In diezelfde periode steeg het aandeel 65-plussers in Vlaanderen van 18,1% naar 20,7%. De afwezigheid van vergrijzing in Gent is niet het gevolg van een afname van het aantal 65-plussers (tussen 2010 en 2021 kwamen er in Gent 2.360 65-plusser bij) maar wel van een snellere stijging van de jongere leeftijdsgroepen.

Figuur 30: Verdeling van de bevolking naar leeftijd in Gent en het Vlaamse Gewest

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be, 2022



De vergrijzing heeft zich vanaf 2021 ingezet, en verwacht wordt dat het aandeel ouderen tussen 2021 en 2030 zal toenemen van 16,6% tot 18,2%. Daarmee blijft de vergrijzing beperkter dan in het Vlaamse Gewest, waar verwacht wordt dat in 2030 het aandeel 65-plussers 24% zal bedragen. Volgens de bevolkingsprojecties van Statistiek Vlaanderen¹ komen er tussen 2021 en 2030 5.166 65-plussers bij in de stad. Tegen 2040 zullen dit er 7.563 zijn. Er ligt dan ook een grote opgave bij de Stad om een geschikt woonaanbod te voorzien voor de ouderen en de toekomstige ouderen die in de stad wonen of willen wonen (zie verder).

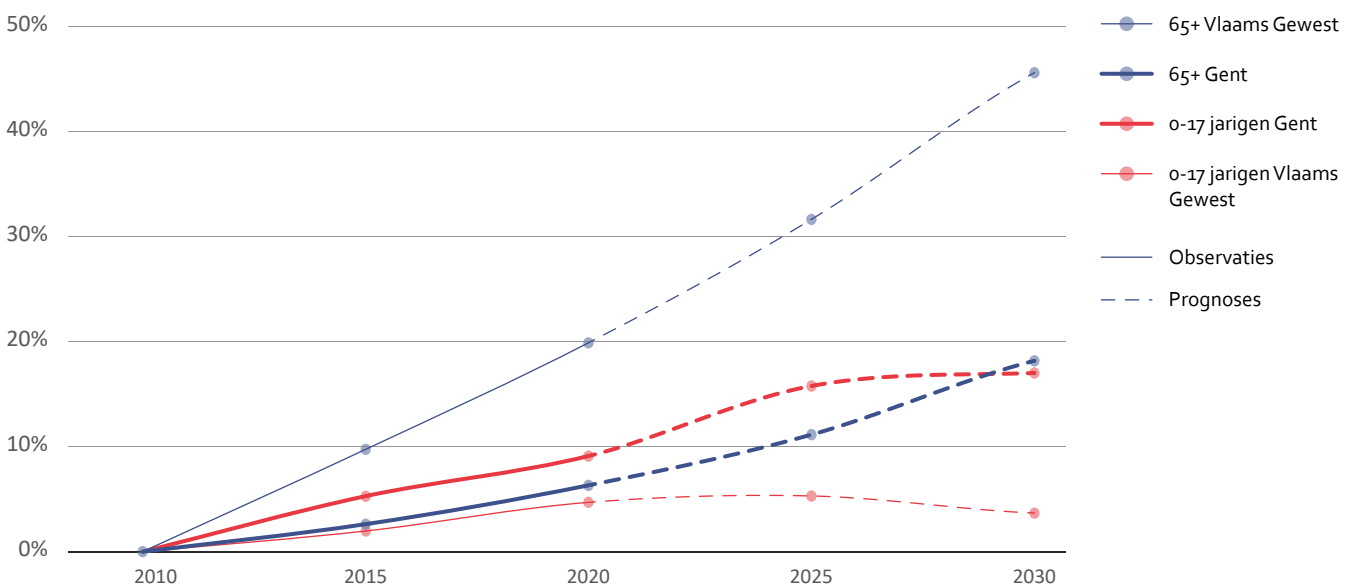
De Gentse bevolking vergroende de afgelopen jaren en deze vergroening zal zich blijven voortzetten. Verwacht wordt dat de vergroening zal toenemen tot 2026 en dan zal afvlakken naar 2030 toe. Tegen 2030 zullen in Gent 20,2% van de inwoners jonger dan 18 jaar zijn. Hiermee gaat Gent in tegen de Vlaamse trend waar het aandeel jongeren over dezelfde periode zal afnemen.

De verjonging van de Gentse bevolking is zowel het gevolg van geboortes (met een geboortepiek tussen 2004 en 2011) als een grote instroom van nieuwe jonge Gentenaars uit andere Belgische gemeenten en het buitenland.

1 Statistiek Vlaanderen, (2023). Vlaamse gemeentelijke demografische vooruitzichten 2021-2040. Geraadpleegd op 4 maart 2022. Beschikbaar op <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bevolking/bevolkingsvooruitzichten-omvang-en-groei/metadata-bevolkingsvooruitzichten-omvang-en-groei#bron>.

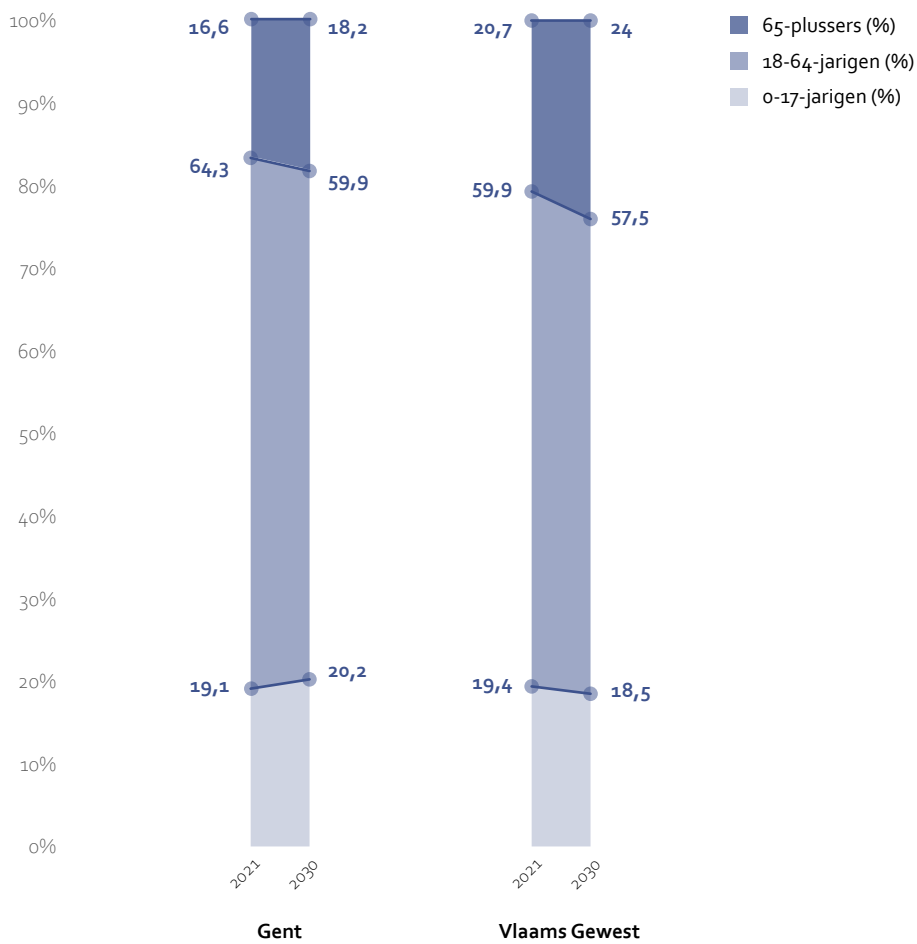
Figuur 31: Groeivoet van het aantal jongeren (0-17-jarigen) en het aantal ouderen (65-plussers) voor Gent en het Vlaams Gewest tussen 2010-2021 (observaties), en 2021-2030 (prognoses)

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be, 2022



Figuur 32: Evolatie van het aandeel jongeren, actieven en ouderen tussen 2021 (observaties) en 2030 (prognoses) voor Gent en het Vlaamse Gewest

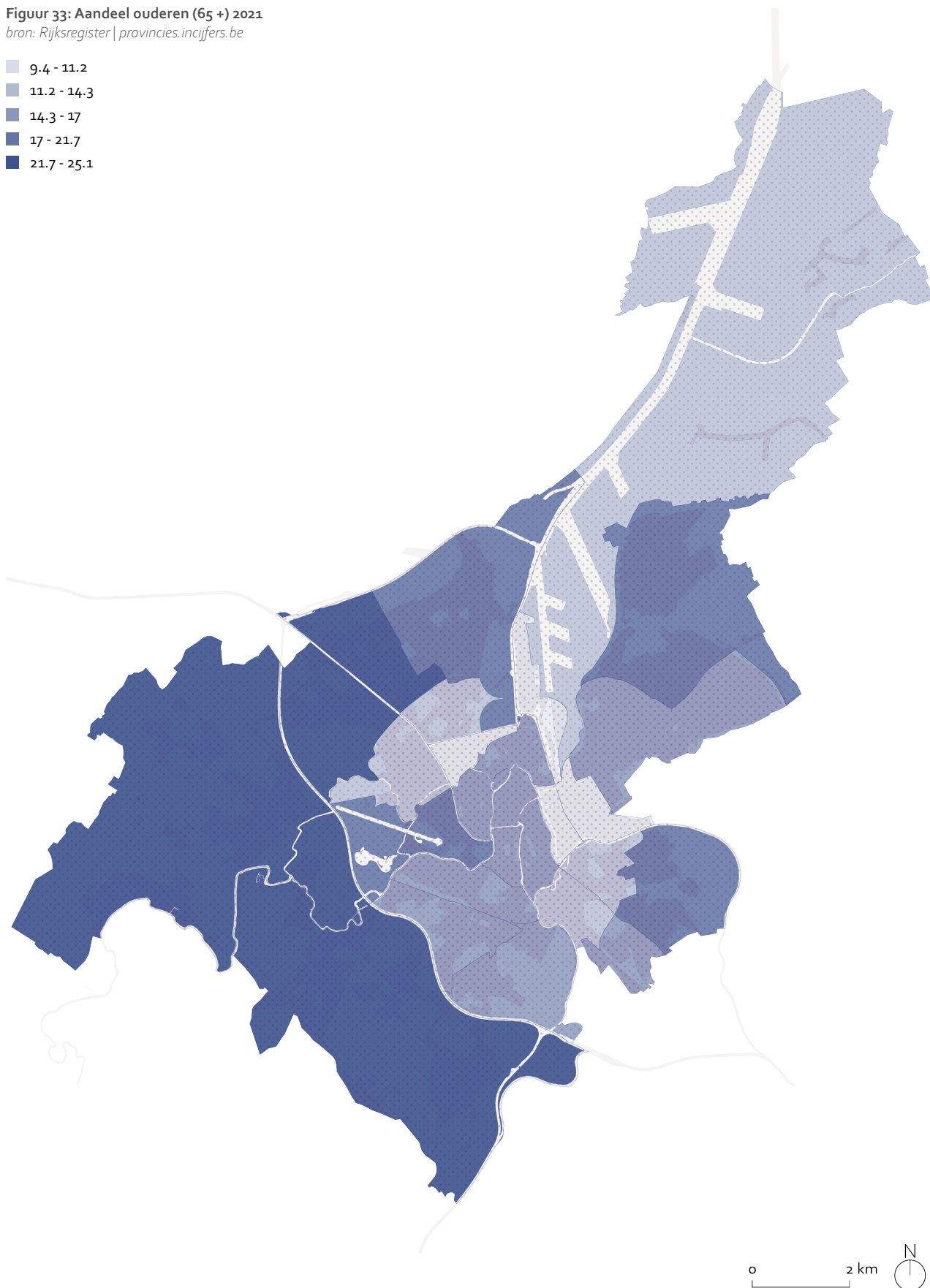
bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be, 2022



Figuur 33: Aandeel ouderen (65 +) 2021

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

- 9.4 - 11.2
- 11.2 - 14.3
- 14.3 - 17
- 17 - 21.7
- 21.7 - 25.1



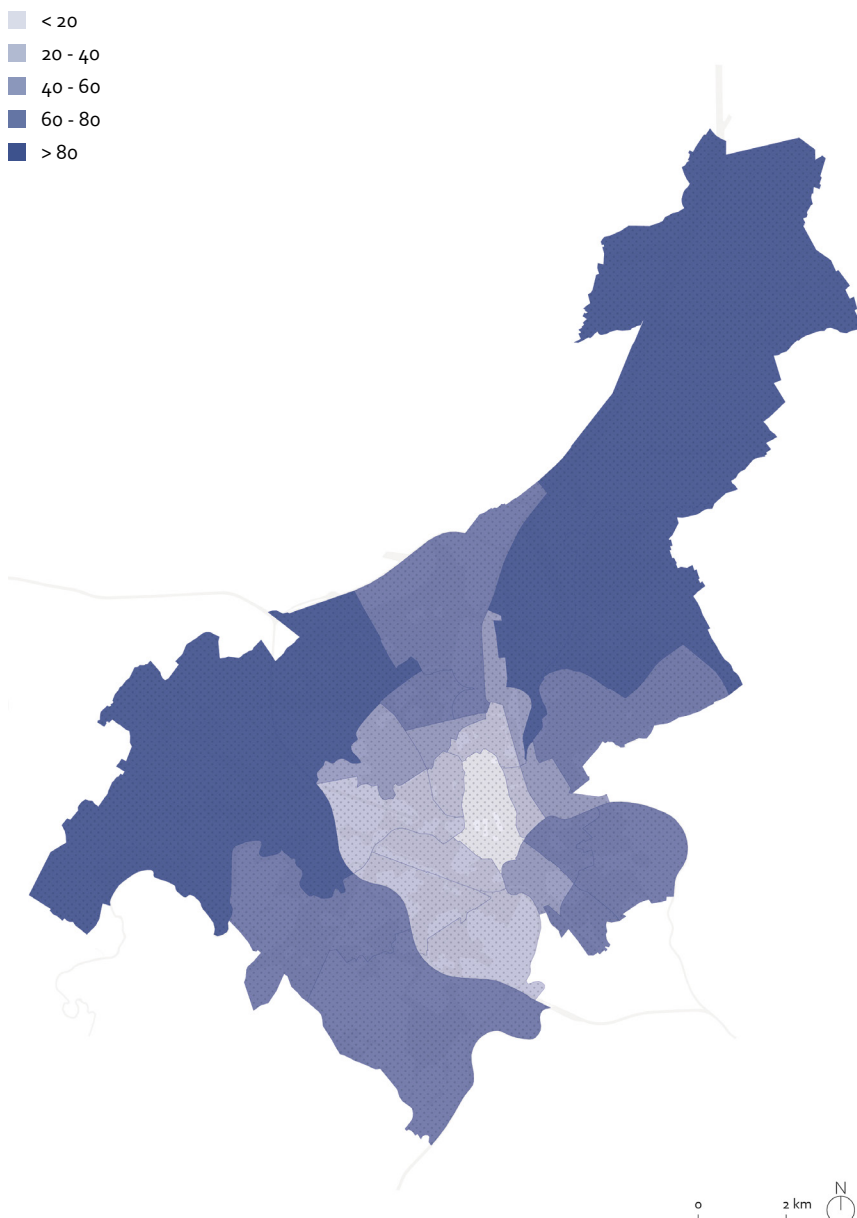
De vergrijzing heeft zich al in enkele suburbane wijken ingezet

De oudere bevolking is het sterkst vertegenwoordigd in de suburbane wijken. De wijk Sint-Denijs-Westrem - Afsnee kent met 25,1% het grootste aandeel 65-plussers. De wijk wordt gevolgd door Drongen (24,1%), Mariakerke (22,9%), Zwijnaarde (22,6%) en Gentbrugge (21,7%). In deze wijken ligt het aandeel 65-plussers dan ook hoger dan het Vlaamse gemiddelde dat in 2021 20,7% bedraagt.

De wijken in de 19e-eeuwse gordel kennen de laagste aandelen ouderen. In de wijken Rabot-Blaisantvest, Muide-Meulestede-Afrikalaan, Macharius-Heirnis, Dampoort en Brugse Poort-Rooigem ligt het aandeel 65-plussers onder de 12%.

Figuur 34: Aandeel ééengezinswoningen t.o.v. het aantal woonegelegenheden in 2021 (%)

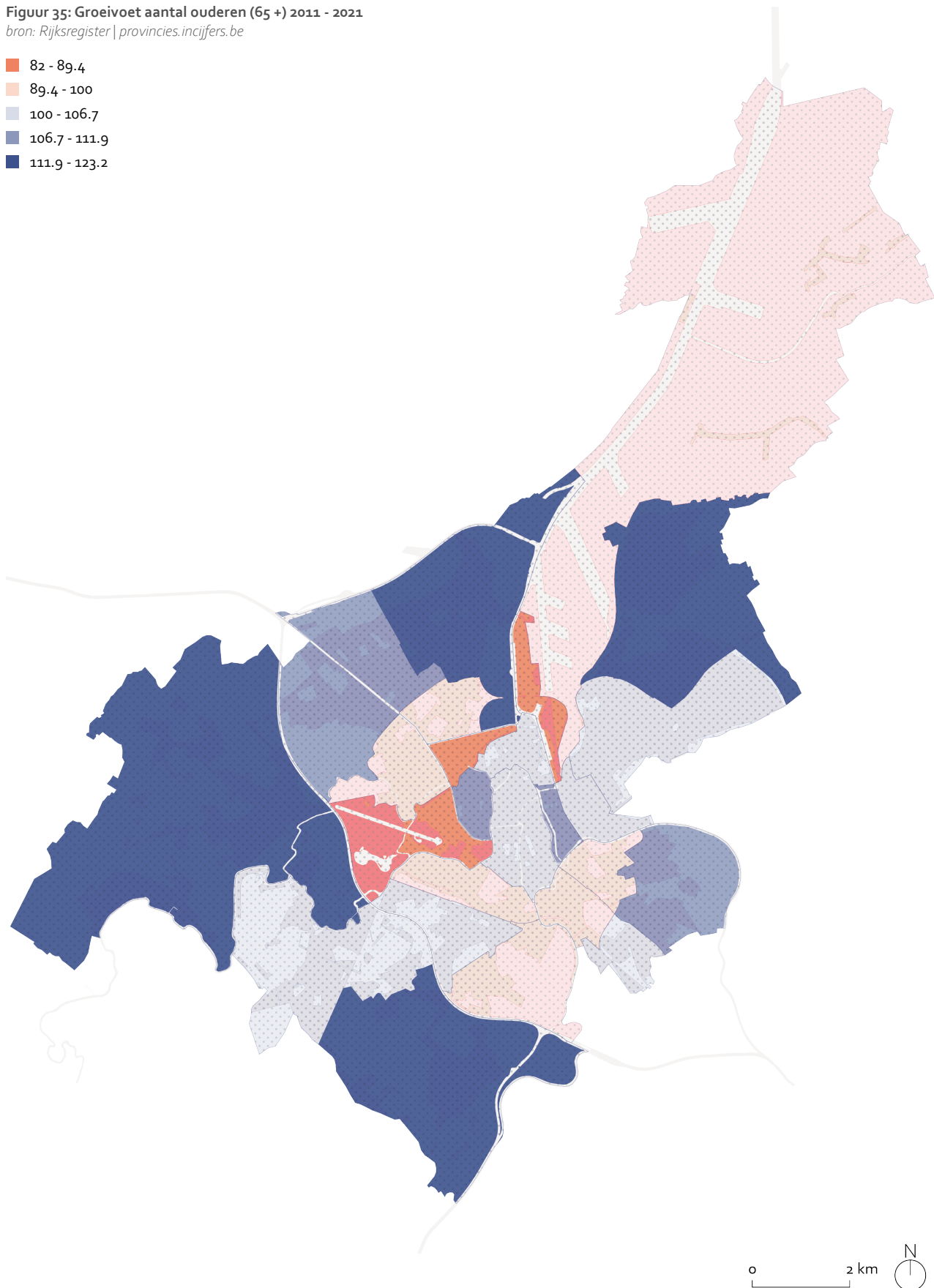
bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



Figuur 35: Groei voet aantal ouderen (65+) 2011 - 2021

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

- 82 - 89,4
- 89,4 - 100
- 100 - 106,7
- 106,7 - 111,9
- 111,9 - 123,2



De afgelopen 10 jaar vertoonden de suburbane wijken de sterkste toename van het aantal ouderen. In tegenstelling tot de evolutie op stadsniveau, heeft er zich de afgelopen 10 jaar in deze wijken wel al een vergrijzing voorgedaan. In de wijken Drongen, Zwijnaarde, Oostakker, Macharius-Heirnis, Mariakerke en Gentbrugge steeg zowel het aantal als het aandeel ouderen.

Hoewel er op stadsniveau nog geen sprake was van vergrijzing de afgelopen jaren, heeft die vergrijzing zich wel al voorgedaan in enkele wijken in de stadsrand. Drongen en Zwijnaarde kenden de afgelopen 10 jaar de sterkste toename van het aandeel ouderen in hun bevolking.

In de suburbane wijken Drongen, Zwijnaarde, Oostakker, Mariakerke en Gentbrugge waar de vergrijzing zich nu reeds afspeelt, ontstaat er een mismatch tussen de veranderende woonbehoeften van de ouder wordende bewoners (met verminderde mobiliteit) en het woonaanbod. In deze wijken is het woonaanbod zeer monotypologisch. Het aanbod wordt gedomineerd door grondgebonden ééngezinswoningen. Figuur 34 op pagina 83 toont de verhouding van het aantal ééngezinswoningen t.o.v. het totaal aantal woongelegenheden op wijkniveau. In de wijken Drongen, Mariakerke en Gentse Kanaaldorpen is het aandeel ééngezinswoningen groter dan 80%.

Voornameijk in de wijken in de stadsrand ontstaat er een mismatch tussen het monotypologisch woonaanbod en de woonbehoeften van de vergrijzende bevolking.

Deze 'verkavelingswoningen' zijn veelal gebouwd voor het huisvesten van een gezin met kinderen. Heel wat van deze woningen worden echter bewoond door een ouder koppel of een alleenstaande waarvan de kinderen het huis al hebben verlaten.¹ Dit is het fenomeen van onderbewoning waarbij zogenaamde 'empty nesters' blijven wonen in een woning die te groot is voor hun (veranderende) gezinssamenstelling. Onderzoek toont aan dat 40% van de woningen in Vlaanderen onderbezet zijn. Voor woningen die bewoond worden door 65-plussers stijgt dit aandeel tot 53%.² Dit heeft als resultaat dat heel wat woningen geschikt voor gezinnen niet beschikbaar geraken op de woningmarkt.

Daarnaast is de woning vaak ook niet (meer) aangepast aan de woonbehoeften van de ouder wordende bewoners. De woningen zijn onvoldoende toegankelijk en aangepast voor personen met een verminderde mobiliteit. Hierdoor zijn de woningen weinig geschikt in het faciliteren van het zelfstandig thuis wonen. Volgens de *Woonsurvey 2018: Wonen in Vlaanderen anno 2018*³ is slechts 14,3% van de woningen in de grote steden aangepast aan het minder mobiel zijn van de bewoners.

1 De Woonsurvey 2018 toont dat in Vlaanderen 43,3% van de woningen gebouwd tussen 1961 en 1980 bewoond worden door een huishouden waarvan de referentiepersoon een 65-plusser is. Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen.p. 25.

2 Vanderstraeten L., Vanneste D. & Ryckewaert M. (2016), Grote Woononderzoek 2013. Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, -grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013, Steunpunt Wonen, Leuven, 81 p.

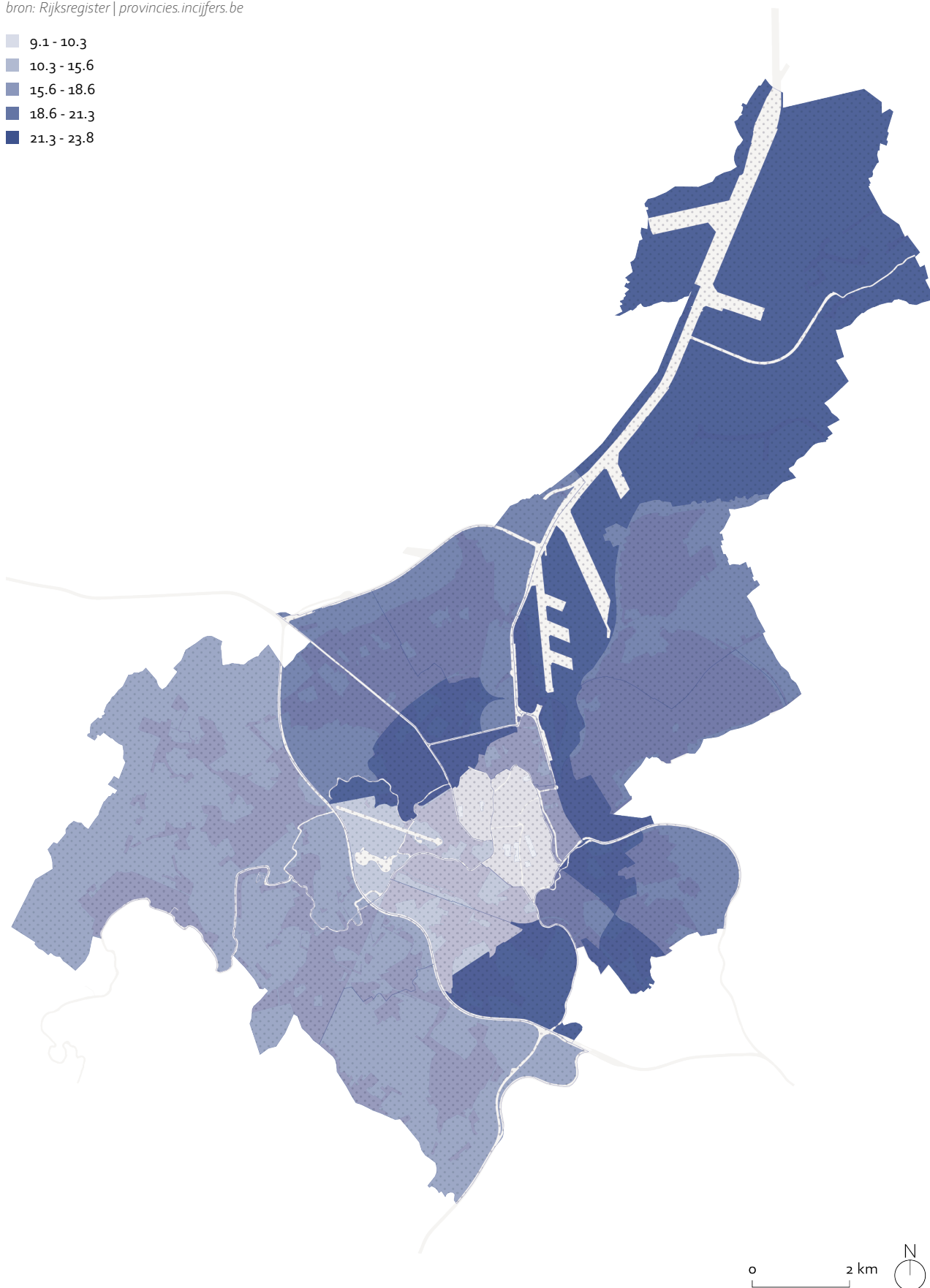
3 Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen.p. 26.

In het onderzoek wordt een woning beschouwd als aangepast aan de veranderende levensomstandigheden van de bewoners wanneer aan volgende 2 voorwaarden is voldaan: (1) de bewoners moeten geen drempels nemen of trappen doen om de woning te betreden; (2) de slaapkamer, badkamer en toilet zijn gelegen op het gelijkvloers, of eenzelfde niveau in een appartement en/of bereikbaar per lift.

Figuur 36: Aandeel jongeren (0-17 jaar), 2021

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

- 9.1 - 10.3
- 10.3 - 15.6
- 15.6 - 18.6
- 18.6 - 21.3
- 21.3 - 23.8



Hoewel er geen cijfers op het niveau van Gent beschikbaar zijn, kan op basis van cijfers op het Vlaamse niveau¹ worden aangenomen dat ook in Gent heel wat mensen in een woning wonen die onderbezet is en niet is aangepast of niet aanpasbaar is aan de behoeften naar toegankelijkheid. Dit komt onder andere omdat de verhuisbereidheid van deze groep bijzonder laag is. Uit het Grote Woononderzoek 2013 blijkt dat 76,3% van de 65-plussers in Vlaanderen zeker niet bereid is te verhuizen uit hun woning. Slechts 10,6% geeft aan zeker of waarschijnlijk geneigd zijn te verhuizen. 65-plussers zijn van alle leeftijdsgroepen daarmee het minst geneigd te verhuizen. De geneigdheid om te verhuizen uit de buurt is nog lager. 81,3% van de 65-plussers wil zeker niet verhuizen uit de buurt². Bovendien kan verondersteld worden dat het grootste deel van deze inwoners eigenaars-bewoners zijn. Volgens het onderzoek 'Wonen in Vlaanderen anno 2018' zijn in Vlaanderen 72,2% van de 65-plussers eigenaars van hun woning³. Cijfers op niveau van de Stad zijn er niet.

Hoog aandeel jongeren in de 19e-eeuwse gordel maar sterkste groei in enkele 20e-eeuwse wijken

De jongste wijken in de stad bevinden zich vandaag in de 19e-eeuwse gordel. De wijken Bloemekenswijk, Muide-Meulestede-Afrikalaan, Gentse Kanaaldorpen, Rabot-Blaisantvest en Brugse Poort-Rooigem kennen het hoogste aandeel jongeren (0-17-jarigen) t.o.v. het totaal aantal inwoners.

In een aantal van de 19e-eeuwse wijken nam zowel het aantal als het aandeel jongeren de afgelopen 10 jaar af. De sterkste evolutie speelde zich af in de wijken Sluizeken-Tolhuis-Ham, Rabot-Blaisantvest en Macharius-Heirnis waar het aandeel jongeren afnam met respectievelijk -2.9%, -2.6%, en -2.5%. De afname van het aandeel jongeren is het gevolg van een afname van het aantal jongeren in de wijk. Ook het aantal gezinnen met kinderen nam in diezelfde periode af.

De sterkste groei van het aantal jongeren vond plaats in de wijken Wondelgem, Watersportbaan-Ekkerghem, Gentse Kanaaldorpen, Stationsbuurt-Noord, Moscou-Vogelhoek, Gentbrugge en Mariakerke. Het aantal jongeren groeide hier in de periode 2011-2021 met meer dan 17%. Ook het aandeel jongeren groeide in deze periode.

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

Vanderstraeten L., Vanneste D. & Ryckewaert M. (2016), Grote Woononderzoek 2013. Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, -grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013, Steunpunt Wonen, Leuven, 81 p.

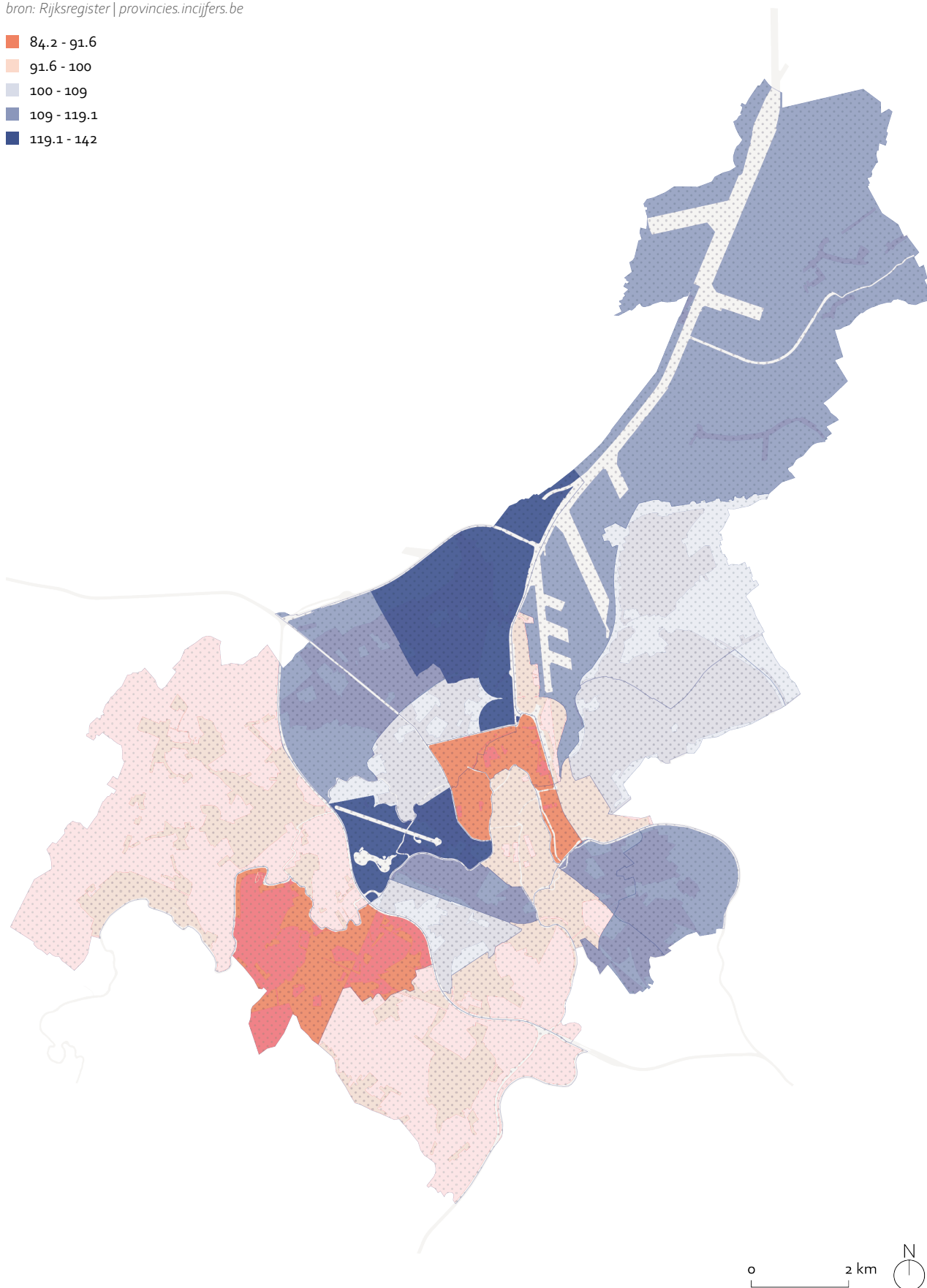
2 Pannecoucke I. & De Decker P. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis, Steunpunt Wonen, Leuven, 63 p.

3 Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen.p 37.

Figuur 37: Groeivoet aantal jongeren (0-17 jaar), 2011 - 2021

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

- 84.2 - 91.6
- 91.6 - 100
- 100 - 109
- 109 - 119.1
- 119.1 - 142



De tendensen van vergrijzing en vergroening zijn ruimtelijk gedifferentieerd in de stad

De afgelopen 10 jaar kende Gent noch een vergrijzing noch een vergroening. De verhouding van het aandeel jongeren en het aandeel ouderen bleef nagenoeg gelijk. Deze onveranderde verhouding op stadsniveau is de optelsom van tegengestelde tendensen die zich op het wijkniveau afspelen.

In eerste instantie nam het aandeel ouderen in 10 van de 25 wijken wel toe. Deze wijken kenden in tegenstelling tot de trend op stadsniveau een vergrijzing van de bevolking.

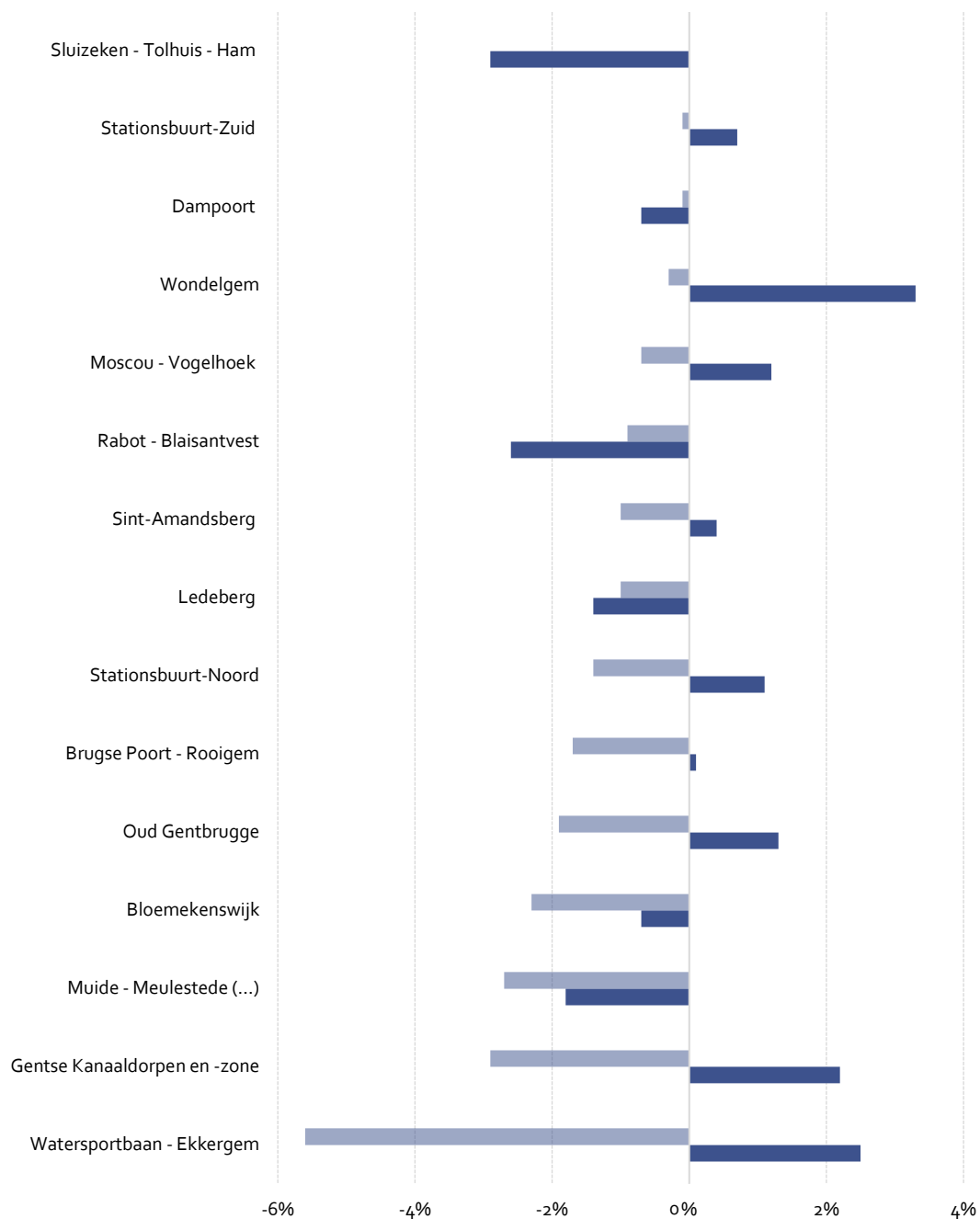
In de wijken Drongen, Zwijnaarde, Oostakker, Macharius-Heirnis, Sint-Denijs-Westrem-Afsnee, Elisabethbegijnhof-Prinsenhof-Papegaai-Sint-Michiels en Binnenstad gaat de vergrijzing van de bevolking gepaard met een ontgroening van de bevolking. Dit betekent dat het aandeel 0-17-jarigen hier de afgelopen 10 jaar afnam.

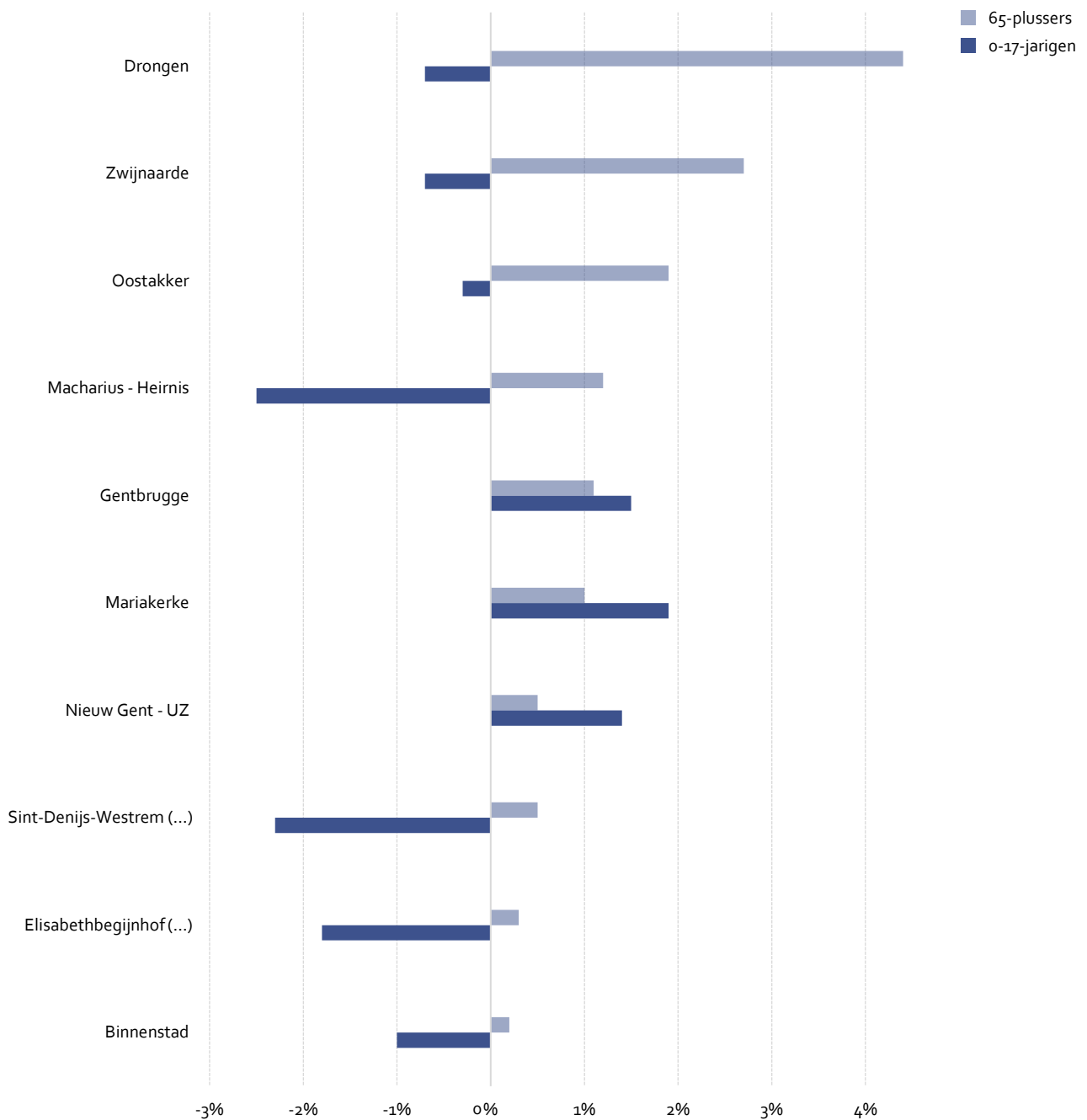
Een belangrijke conclusie is dat er op wijkniveau wel een vergrijzing gaande is in de meer suburbane delen van de stad. Deze vergrijzing zal zich verder zetten in deze wijken. Bovendien zal er in de komende 10 en 20 jaar wel sprake zijn van vergrijzing op stadsniveau, en bovendien zal ook de verzilvering de komende jaren een uitdaging vormen voor de stad en in het bijzonder de verkavelingswijken. De 65-plussers vandaag zijn het product van de babyboom na de Tweede Wereldoorlog. De babyboom is een geboortegolf die in veel West-Europese landen en de Verenigde Staten plaatsvond in 1946 en 1947. Ook twintig jaar daarna werden aanzienlijk meer kinderen geboren. Dit betekent dat deze babyboomgeneratie de zorgbehoevende leeftijd nog niet heeft bereikt. Binnen enkele jaren zal dus ook de verzilvering sterker toenemen wanneer de leeftijdsgenoten van de babyboomgeneratie 80-plussers worden. Vanaf deze leeftijd ontstaan algemeen gezien de problemen omtrent verminderde mobiliteit en dus de veranderende woonnoden. De grote uitdagingen naar aangepast of levensloopbestendig wonen komen er de volgende jaren aan.

Vergrijzing en vergroening zijn demografische tendensen die de stad confronteren met uitdagingen op haar woningmarkt. Om er voor te zorgen dat huishoudens in een kwalitatieve woning wonen die aangepast is aan hun noden, is het noodzakelijk dat er voldoende aanbod is voor de vraag. Er zijn weliswaar ook opportuniteiten die kunnen ingezet worden om een antwoord te bieden op deze uitdagingen. Wanneer een levensloopbestendig aanbod wordt voorzien, kunnen ouderen hun onaangepaste woning verlaten. Deze woningen komen dan vrij voor nieuwe gezinnen met kinderen. Door het levensloopbestendig wonen van ouderen te faciliteren, wordt de woningrotatie of doorstroming op de markt gestimuleerd en komen woningen vrij die meer geschikt zijn voor jongere huishoudens.

Figuur 38: Absolute toename of afname van het aandeel 65-plussers en het aandeel 0-17-jarigen tussen 2011-2021 per wijk

bron: Rijksregister | provincies.in.cijfers.be, 2022





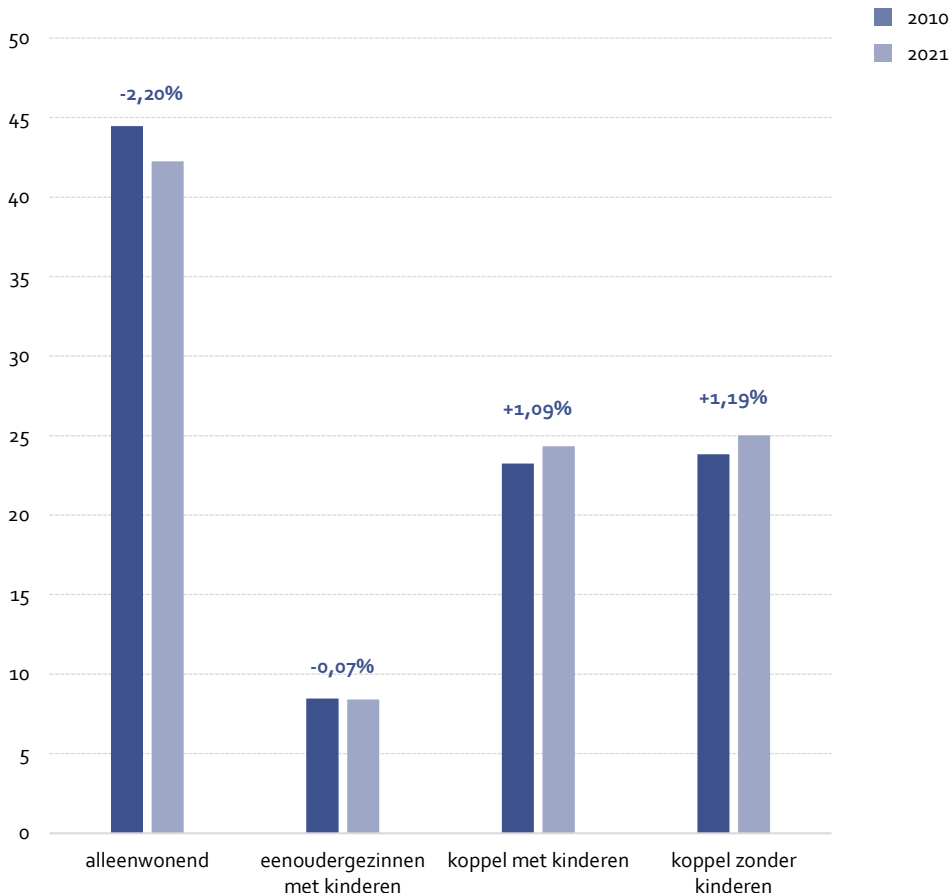
Het aantal alleenstaanden neemt af en zal blijven afnemen, het aantal grote huishoudens stijgt verder

In vergelijking met het Vlaamse gemiddelde kent Gent als grootstad een groot aandeel alleenwonenden¹. Onderstaande grafiek toont de verdeling van de type huishoudens in Gent in 2010 en 2021. Het aandeel alleenwonenden is voor beide jaren de grootste groep. In 2010 waren net geen 45% van alle huishoudens alleenwonenden. Over de periode van 11 jaar nam dit aandeel af tot ongeveer 42%. Een toename is er bij de paren met kinderen en de paren zonder kinderen. Hoewel er elk jaar heel wat gezinnen vertrekken uit Gent (zie verhaallijn 3), blijft het aandeel gezinnen met kinderen dus wel stabiel.

1 De afbakening van een huishouden gebeurt door na te gaan wie ingeschreven is op eenzelfde hoofdverblijfplaats in het Rijksregister. De cijfers geven dus de wettelijke situatie weer en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Een persoon die alleen woont maar toch officieel gedomicilieerd is bij de ouders zal samen met de ouders één huishouden vormen in de cijfers. Samenhuizers die zich op hetzelfde adres hebben gedomicilieerd zullen tot één huishouden worden gerekend. Studenten die niet gedomicilieerd zijn in de stad zijn niet opgenomen in de cijfers.

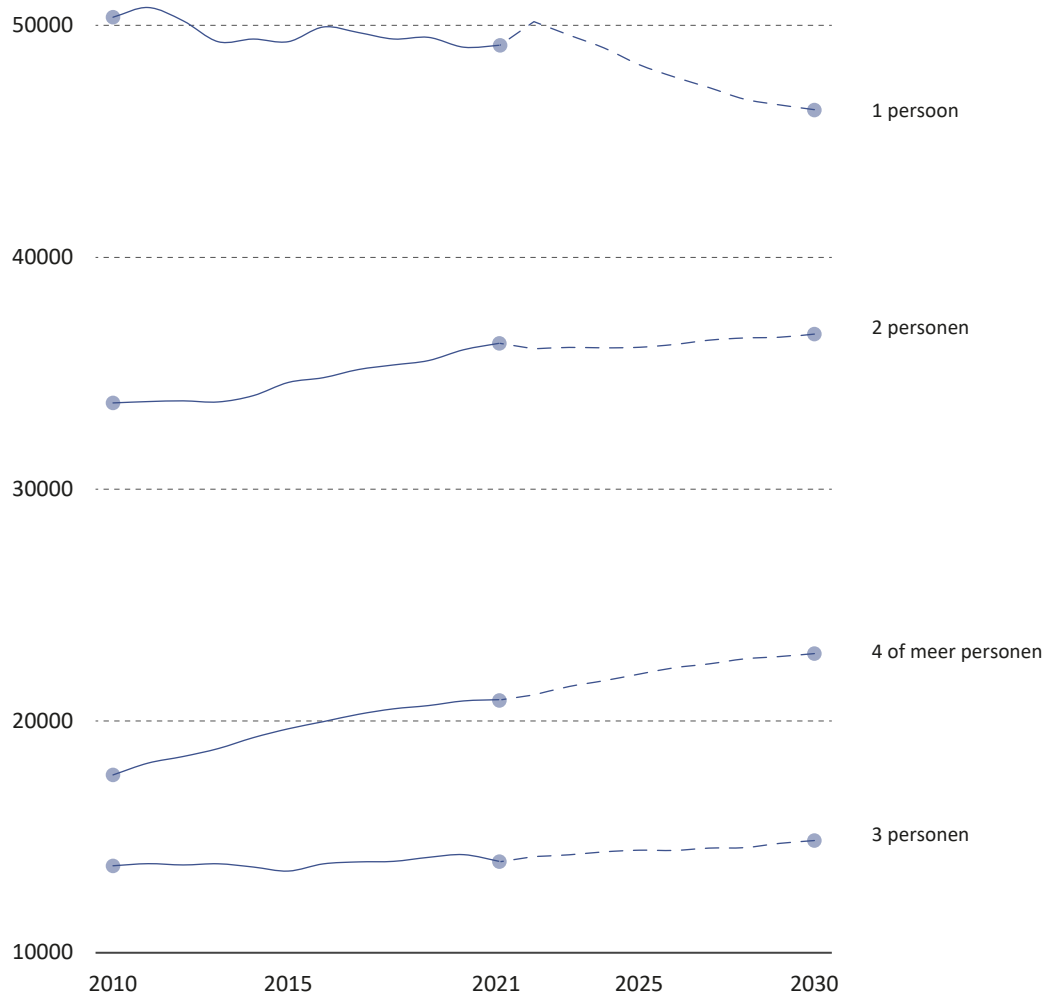
Figuur 39: Verhouding van de type huishoudens in Gent in 2010 en 2021 (%)

bron: Rijksregister | provincies.in.cijfers.be, 2022



Figuur 40: Evolutie van de huishoudens, verdeeld naar aantal personen in het huishouden tussen 2010-2021 (observaties) en 2021-2030 (prognoses)

bron: Rijksregister | provincies.in.cijfers.be, 2022



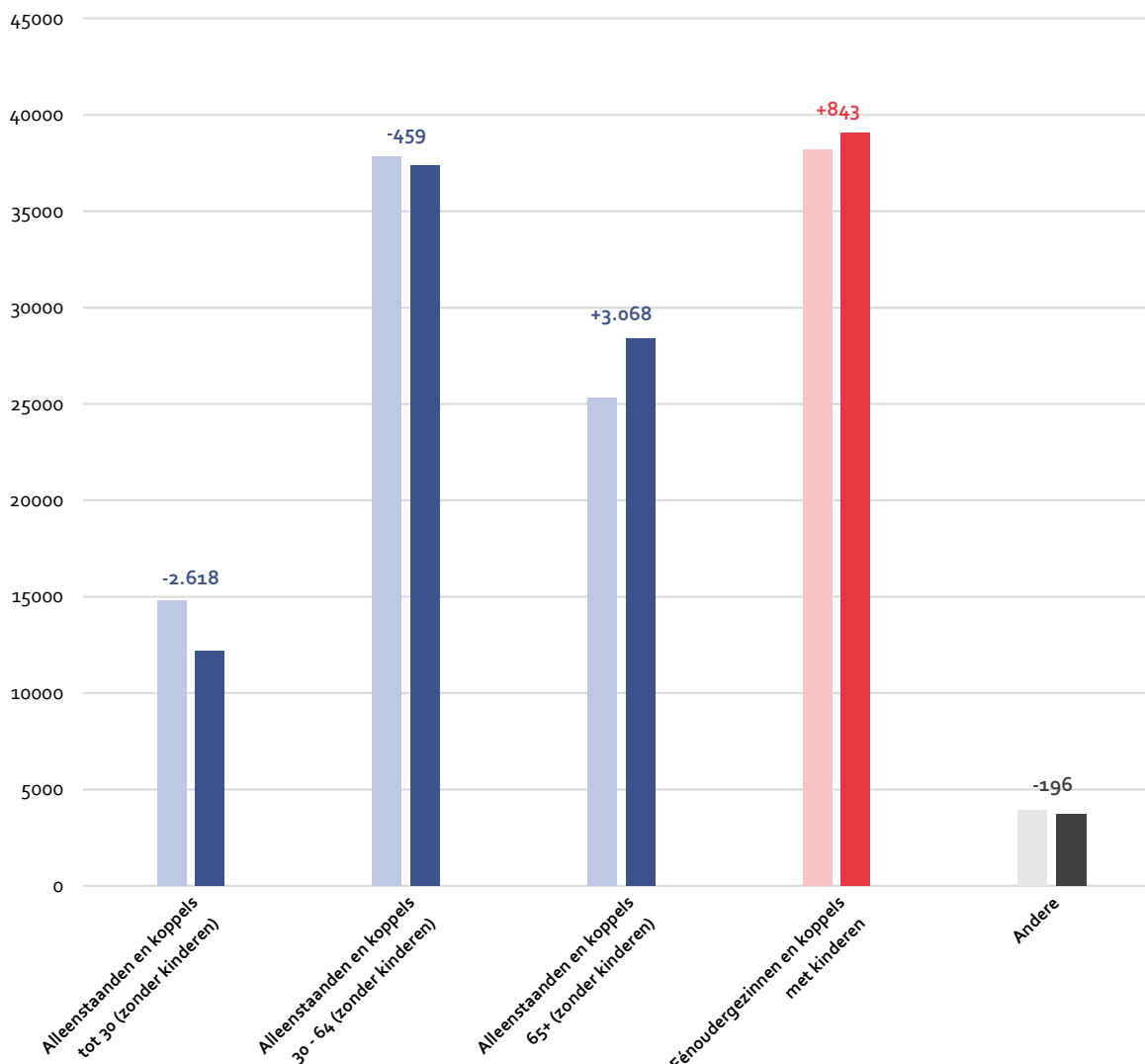
Het aantal 1-persoonshuishoudens is in Gent het sterkst vertegenwoordigd maar dit type huishoudens neemt af in aantal. Verwacht wordt dat het aantal zal dalen van 49.148 in 2021 naar 46.364 in 2030. Daartegenover nam het aantal van alle andere huishoudens toe en verwacht wordt dat deze zullen blijven toenemen. De sterkste groei is er bij de grootste huishoudens. Tussen 2010 en 2021 kwamen er meer dan 3.000 huishoudens met 4 of meer personen bij in Gent. Verwacht wordt dat er tegen 2030 nog eens 2.000 zullen bijkomen.

De groei van huishoudens zal hoofdzakelijk bestaan uit oude huishoudens en huishoudens met kinderen

De bevolkingsprognoses geven aan dat de Gentse bevolking tegen 2030 zal blijven groeien. In onderstaande grafiek wordt een ruwe inschatting gemaakt van de evolutie van de type huishoudens verdeeld naar leeftijd. Deze huishoudensvooruitzichten werden berekend op basis van de prognoses van de leeftijdsklassen (op gemeenteniveau) en de prognoses van de type huishoudens (op arrondissementniveau). Volgens de huidige prognoses wordt verwacht dat er tussen 2020 en 2030 ongeveer 638 huishoudens zullen bijkomen in Gent.

Figuur 41: Evolutie van de verschillende huishoudenstypes naar leeftijd (2020 - 2030)

bron: Statbel, Rijksregister | Provincies.in.cijfers



De grafiek toont de toename of afname van het aantal huishoudens per type huishouden. De huishoudens worden verdeeld naar gezinnen met of zonder kinderen, alleenstaanden of koppels, en dit voor 3 leeftijdsgroepen. Uit de grafiek valt op te maken dat de groei van de huishoudens over de periode van 10 jaar voornamelijk een groei van kleine en oude huishoudens zal zijn. Het aantal alleenstaanden en koppels van 65 jaar of ouder zal toenemen met 3.068. Daarnaast is er ook een groei van het aantal gezinnen met kinderen.

Hoewel Gent een minder uitgesproken vergrijzend profiel heeft dan het Vlaamse gemiddelde zal de veroudering van de bevolking Gent voor specifieke woonuitdagingen plaatsen. Levensloopbestendige woningen, woonrotatie en een gezinsvriendelijk woonaanbod zullen belangrijke bouwstenen moeten worden om te werken aan een intergenerationele woonstad.

Ambitie 4

De stad heeft een intergeneratieel aanbod

Het huidige woonaanbod bevat vandaag een diversiteit aan woningen: van appartementen, compacte stadswoningen tot ruime verkavelingswoningen. Wanneer gebiedsgericht wordt ingezoomd is het aanbod aan woningen vaak monotypologisch. Er ontstaan ruimtelijk selectieve mismatches tussen het aanwezige woonaanbod en de woonbehoeften van de veranderende bevolking.

De vergrijzing van de bevolking zal resulteren in een belangrijke mismatch tussen de woonbehoeften van de verouderende bevolking en het woningbestand dat onvoldoende is aangepast voor personen met een verminderde mobiliteit.

De bereidheid bij de vergrijzende bevolking om te verhuizen naar een meer aangepaste woning is laag. Dit heeft te maken met de mate waarin men gehecht is aan de woning, de woonomgeving en het sociaal netwerk. Het zogenaamde alternatief aanbod wordt ook niet als aantrekkelijk of betaalbaar beschouwd.

Om hier een antwoord op te bieden, moet het woonaanbod in die mate transformeren zodat er een alternatief aanbod ontstaat dat beantwoordt aan de noden van een ouder wordende bevolking. Dit aanbod is vandaag nog onvoldoende aanwezig, zeker in de suburbane wijken van de stad. Dit aanbod moet een volwaardig alternatief zijn voor de zorginstelling. Zo faciliteert de Stad het zelfstandig oud worden in de eigen buurt.

Door een aanbod te faciliteren dat is aangepast aan de behoeften van de vergrijzende bevolking, kan de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd worden. Onderbewoonde woningen komen zo opnieuw vrij. Het zijn net deze woningen die gegeerd zijn bij een deel van de jonge bevolking. Voor dit woonproduct verlaten ze vandaag nog vaak de stad. Door de doorstroming wordt een deel van de stadsvlucht opgevangen binnen de eigen stadsgrenzen. Dit gebeurt dan niet door verder te verkavelen maar wel door de rotatie binnen de woonwijken op gang te brengen. In veel gevallen zullen deze woningen wel kwaliteitsuitdagingen kennen (zie verhaallijn 2).

Dit zal evenwel nooit volstaan om de vraag naar gezinsvriendelijk wonen op te vangen. Zoals werd toegelicht in verhaallijn 3 verlaten velen van hen de stad op zoek naar een gepaste woning aangezien ze deze niet vinden binnen de stadsgrenzen. Aanvullend op de woningen die vrijkomen door doorstroming zal er een extra gezinsvriendelijk aanbod moeten gecreëerd worden. Dit gezinsvriendelijk wonen kan, naast compact grondgebonden, zeker ook op de verdieping. Het familie-appartement is dan wel compacter als de grondgebonden woning maar de winsten uit de centrumstedelijke locatie zorgen er voor dat dergelijke typologie kan concurreren met de suburbane woontypologieën.

Verhaallijn 5

De diverse stad

Er is een sterke demografische transitie in Gent. Naast een aanhoudende bevolkingsgroei kent de stad een zeer snelle groei aan personen met verscheidene migratieachtergronden. Door sterk veranderende migratiepatronen maakt de stad zo een transitie naar superdiversiteit door. Dit houdt in dat steeds meer inwoners een migratieachtergrond hebben, dat de diversiteit binnen de diversiteit groter wordt en dat er zich vaak langzame en soms moeizame processen van normalisering van diversiteit afspelen in de stad.

Met de groeiende diversiteit én groeiende diversiteit in de diversiteit wordt de stad geconfronteerd met veranderende woonpatronen en woonbehoeften. De superdiverse samenleving in de stad vormt dan ook een uitdaging voor het woonbeleid.

Gent evolueert naar een majority-minority stad

De bevolking in Gent wordt diverser. In 2021 hebben net geen 36% van de inwoners een niet-Belgische herkomst¹. Vooral onder de jongeren is de demografische diversiteit groot. 53% van de 0-17-jarigen heeft een niet-Belgische herkomst. Zowel de diversiteit in de leeftijdsstructuur als nieuwe migratie (uit het buitenland) zorgen er voor dat verwacht wordt dat Gent tegen 2030 een *majority-minority* stad zal worden. Dit betekent dat net zoals in een hele reeks andere Europese steden de meerderheid van de bewoners behoort tot een minderheid en er dus geen meerderheid meer is van een bepaalde herkomstgroep.

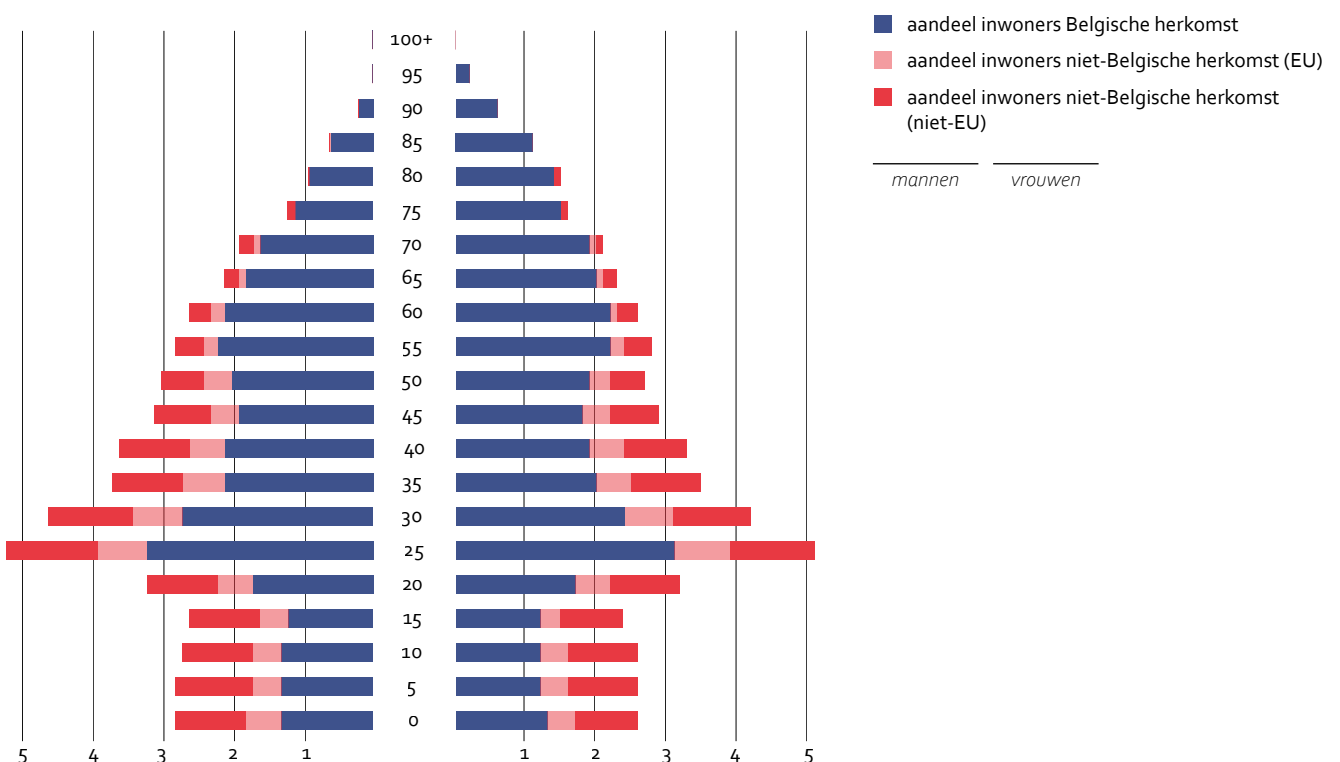
53% van de 0-17-jarigen heeft een niet-Belgische herkomst. Verwacht wordt dat Gent tegen 2030 een majority-minority stad is.

De diversiteit in de jongste leeftijdsgroepen steeg de afgelopen jaren en dat zal een impact hebben op de ouder wordende leeftijdsgroepen in de toekomst. Dit betekent namelijk dat in de komende jaren de meerderheid van de Gentse twintigers een migratieachtergrond zal hebben. De leeftijd tussen twintig en dertig is de cruciale leeftijd voor het betrekken van een eerste gezinswoning of het zoeken van een starterswoning. Omwille van de grote diversiteit onder de jongeren en doordat de meerderheid van nieuwkomers (met een niet-

¹ Inwoners met een niet-Belgische herkomst hebben ofwel zelf een niet-Belgische geboortenationaliteit of hebben minstens 1 ouder met een niet-belgische geboortenationaliteit.

Figuur 42: Verdeling van de bevolking naar leeftijd en herkomstnationaliteit (2021)

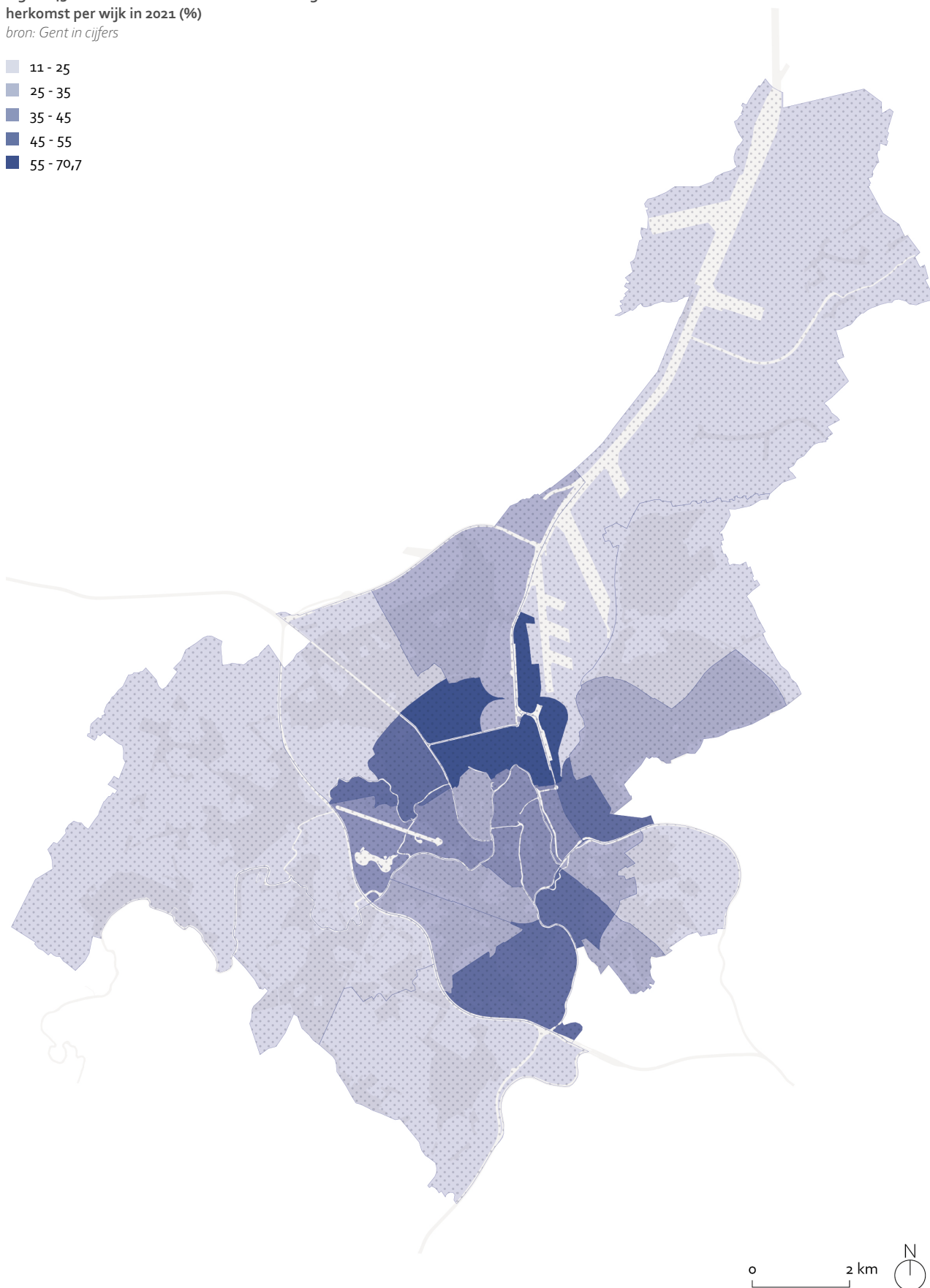
bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



Figuur 43: Aandeel inwoners met een niet-Belgische herkomst per wijk in 2021 (%)

bron: *Gent in cijfers*

- 11 - 25
- 25 - 35
- 35 - 45
- 45 - 55
- 55 - 70,7



Belgische herkomst) twintigers of dertigers zijn, zal de komende jaren de meerderheid van de Gentenaars die een woning zullen zoeken in de stad een migratieachtergrond hebben.¹

De meerderheid van de Gentenaars die op zoek gaan naar een woning de komende jaren zullen een migratieachtergrond hebben.

Ruimtelijke differentiatie van de diversiteit

De diversiteit van de bevolking is ruimtelijk sterk gedifferentieerd. De wijken in de 19e-eeuwse gordel kennen het hoogste aandeel inwoners met een niet-Belgische herkomst. In de wijken Rabot-Blaisantvest, Sluizeken-Tolhuis-Ham, Muide-Meulestede-Afrikalaan, Bloemekenswijk, Brugse Poort - Rooigem en Nieuw-Gent - UZ hebben meer dan 50% van de inwoners een andere herkomst dan de Belgische. Deze wijken zijn vandaag dus al majority-minority-wijken en zijn de personen met een migratieachtergrond geen minderheid maar een meerderheid.

In de wijken Drongen, Sint-Denijs-Westrem-Afsnee en Zwijnaarde heeft minder dan 20% van de inwoners een niet-Belgische herkomst. Daarmee ligt het aandeel in deze wijken lager dan het Vlaamse gemiddelde.

De stad is doorheen de jaren steeds diverser geworden ook in de wijken met een relatief lagere diversiteit. Tussen 2010 en 2021 nam in Gent het aandeel inwoners met een niet-Belgische herkomst absoluut toe met net geen 10%. Deze groei speelde zich bovendien vooral af buiten de wijken die vandaag een hoge diversiteit kennen (met uitzondering van de Bloemekenswijk). Figuur 44 op pagina 102 toont de absolute groei van het aandeel inwoners met een niet-Belgische herkomst tussen 2010 en 2021.

Naast de 19e-eeuwse gordel wordt nu ook de stadsrand steeds diverser.

De sterkste verandering van de diversiteit is er in de wijken Wondelgem, Gentse Kanaaldorpen, Bloemekenswijk en Watersportbaan-Ekkergem. Hier was er een absolute groei van het aandeel inwoners met een niet-Belgische herkomst van meer dan 15% tussen 2010 en 2021. Ook de wijken Oostakker, Mariakerke en Zwijnaarde die tot op heden relatief minder divers zijn, kenden een grotere groei dan het stadsgemiddelde de afgelopen 11 jaar. Naast de 19e-eeuwse gordel wordt dus nu ook de stadsrand steeds diverser.

Grote diversiteit binnen de diversiteit

Ook de diversiteit binnen de diversiteit in Gent is groot. Gent kent onder haar bewoners 165 verschillende herkomstnationaliteiten. Naast de Belgische nationaliteit is de Turkse nationaliteit het sterkst vertegenwoordigd onder de herkomstnationaliteiten in de stad. Het aandeel inwoners met een Turkse herkomst is de afgelopen 10 jaar vrij stabiel gebleven.

De Bulgaarse herkomstnationaliteit kende de afgelopen 16 jaar een sterke toename en steeg van de 13e plaats in 2005 (0,4%) naar de derde plaats (4,6%) in 2021. De lijst wordt verder aangevuld met de Marokkaanse (2,1%) en de Nederlandse (2%) nationaliteit.

1 Inspiratienota Woonstad Gent, 2018

De groeiende diversiteit en ook de toenemende diversiteit in de diversiteit zorgt voor een grotere diversiteit in woonpatronen en woonbehoeften. Onderzoek toont aan dat Vlamingen met een migratieachtergrond vaker huren dan autochtone Vlamingen, gemiddeld iets grotere gezinnen hebben en iets vaker met drie generaties onder één dak wonen¹.

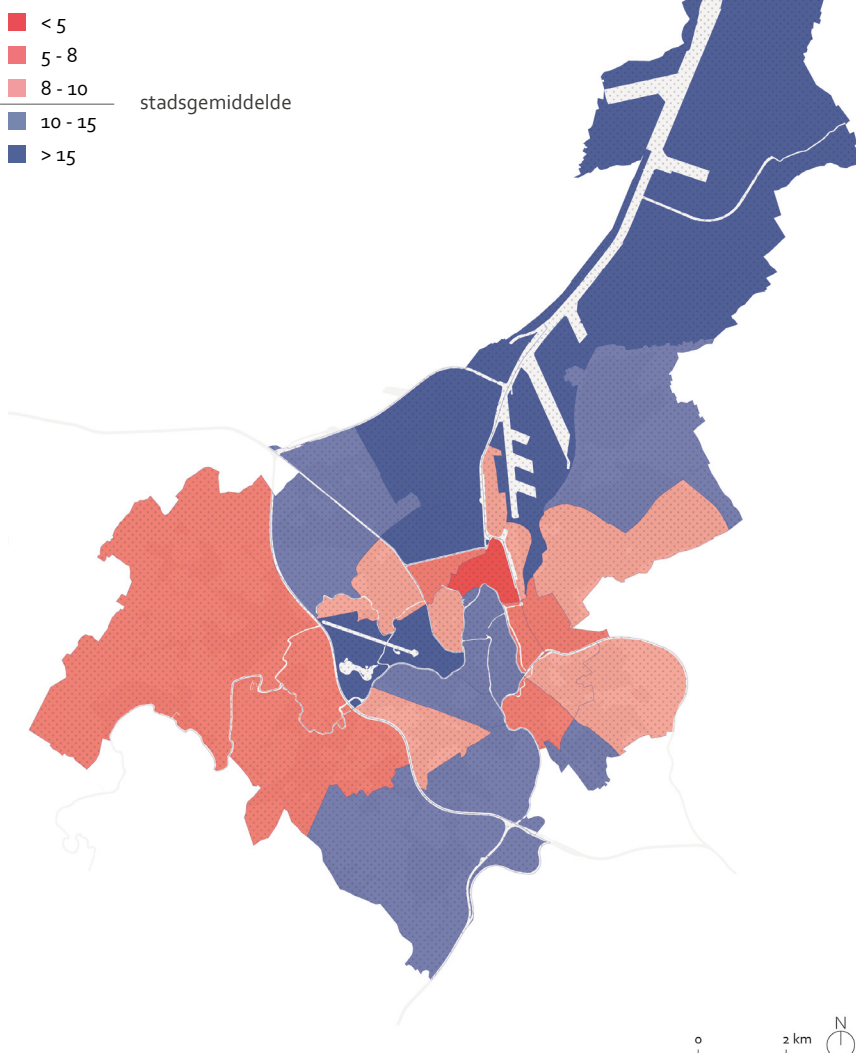
De groeiende diversiteit en ook de toenemende diversiteit in de diversiteit zorgt voor een grotere diversiteit in woonpatronen en woonbehoeften.

Tegelijkertijd zijn er afhankelijk van het land van herkomst en de verblijfsduur sterke verschillen binnen de groep van inwoners met een niet-Belgische herkomst. Bovendien nemen de verschillen binnen de gemeenschappen zelf ook toe. Naast culturele kenmerken bepalen de socio-economische positie,

1 Geldof, D. (2015). Veranderende woonbehoeften in een context van superdiversiteit. In: Luyten, D., Emmery, K., Pasteels, I. & Geldof, D. (red.), De sleutel pas niet meer op elke deur. Dynamische gezinnen en flexibel wonen. Antwerpen, Garant, pp. 77-95.

Figuur 44: Absolute groei van het aandeel inwoners met een niet-Belgische herkomst tussen 2010 en 2021

bron: Rijksregister | provincies.in.cijfers.be, 2022



het opleidingsniveau en de verblijfsduur mee de woonpatronen, behoeften en keuzemogelijkheden. Om hier een antwoord op te bieden gaat het er niet om om 'categoriaal' te ontwerpen per herkomst en per wijk. Het is wel belangrijk om te waken dat er voldoende typologische diversiteit maar ook flexibiliteit is in het woonaanbod dat beantwoordt aan de snel veranderende woonbehoeften en woonculturen².

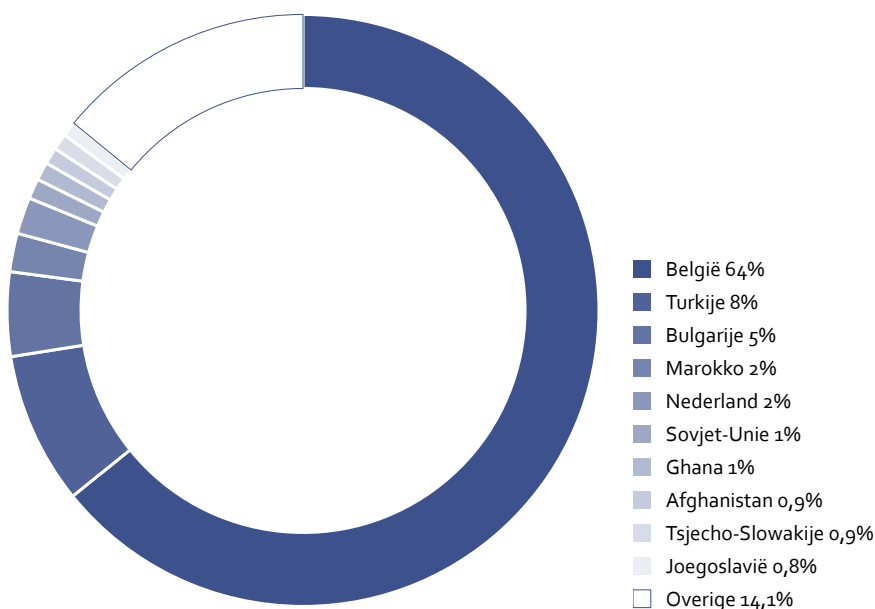
Voornamelijk binnen het kader van de doelstellingen om dener en compacter te gaan wonen is het belangrijk de bestaande diversiteit en daaraan gekoppelde diversiteit in woonculturen en woonbehoeften door te vertalen in een woontypologische diversiteit³.

2 Inspiratienota Wonen

3 Prof. Dr. Geldof, D. (2018), (Compacter) wonen in een context van superdiversiteit, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

Figuur 45: Verdeling van de herkomstnationaliteiten t.o.v. de totale bevolking in Gent in 2021

bron: Rijksregister | provincies.in.cijfers.be, 2022



Enkele aankomstwijken vangen een groot deel van de buitenlandse migratie op

De toenemende diversiteit is in eerste instantie het gevolg van de leeftijdsstructuur maar in tweede instantie ook van nieuwe migratie. De instroom van mensen uit het buitenland is een belangrijk onderdeel van de totale aangroei in de stad en dus ook het diverser worden van de stad.

In de periode 2010-2020 was het migratiesaldo met het buitenland¹ (+21.677) ongeveer dubbel zo groot als de natuurlijke aangroei (10.305).² Gent positioneert zich in Vlaanderen dan ook als een stad met een sterke internationale instroom van huishoudens, waarvan een belangrijk deel met een zwakker socio-economisch profiel. In de stad zijn er aankomstplaatsen of -wijken die een groot aandeel van deze instroom opnemen.

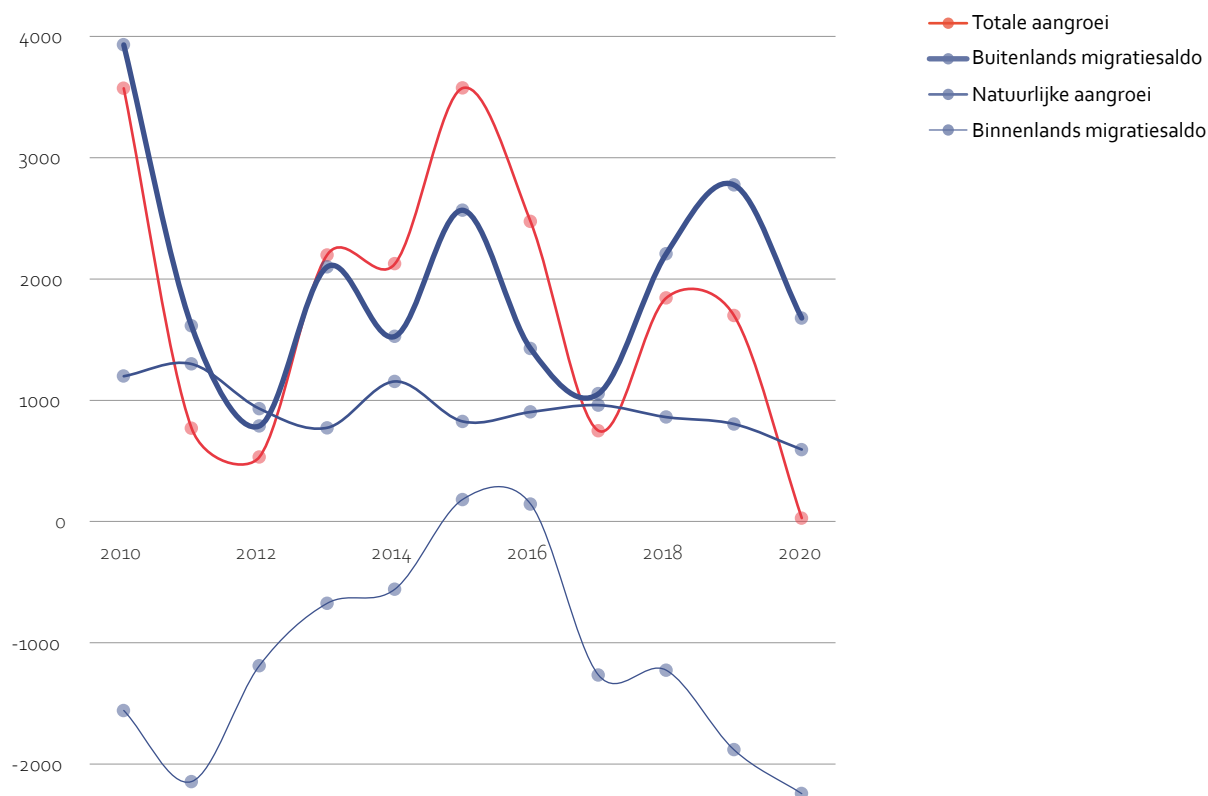
Figuur 47 op pagina 107 toont op niveau van de statistische sectoren de geaccumuleerde immigratie vanuit het buitenland voor de periode 2018-2020. De kaart toont hoeveel mensen vanuit het buitenland naar de desbetreffende sector zijn verhuisd in de jaren 2018, 2019 en 2020. De kaart geeft inzicht welke wijken de functie van aankomstplaats voor nieuwkomers vervullen. De

1 Immigratie vanuit het buitenland min de emigratie naar het buitenland, opgeteld voor de periode 2010-2020.

2 Het aantal geboorten min het aantal sterftes, opgeteld voor de periode 2010-2020.

Figuur 46: Ontwikkeling van de verschillende migratiesaldi en natuurlijke aangroei

bron: Gent in cijfers



belangrijkste aankomstwijken in Gent zijn de sectoren Sint-Pieters,³ Tolhuis, Wondelgemstraat, Galgenberg, Station en Ledeborg-Centrum.

De functie van deze aankomstwijken is cruciaal. Nieuwkomers vestigen zich hier omdat ze er land-, taal- en/of geloofsgenoten terugvinden, connectiviteitsinfrastructuur (internetcafés, financiële diensten) maar ook betaalbare huisvesting.⁴ De beperkte toegankelijkheid en betaalbaarheid van een groot deel van de woningmarkt zorgt er voor dat nieuwkomers vaak uitsluitend zijn aangewezen op de weinig kwalitatieve woningen die soms niet voldoen aan de minimumkwaliteiten. Dit segment van de markt concentreert zich net zoals in andere Vlaamse steden voornamelijk in de 19e-eeuwse gordel.⁵ Ook tijdens de gesprekken in het kader van het kwalitatief onderzoek van deze Woonstudie werd dit aangehaald. De bevroagden gaven aan dat huisjesmelkerij een probleem is dat zich in grote mate in de 19e-eeuwse wijken voordoet. Ook het fenomeen van 'matrassenverhuur' kwam meermaals aan bod als een praktijk die zich in deze wijken voordoet⁶. Kwantitatieve data over de schaal en evolutie van deze tendens is tot op heden nog niet beschikbaar.

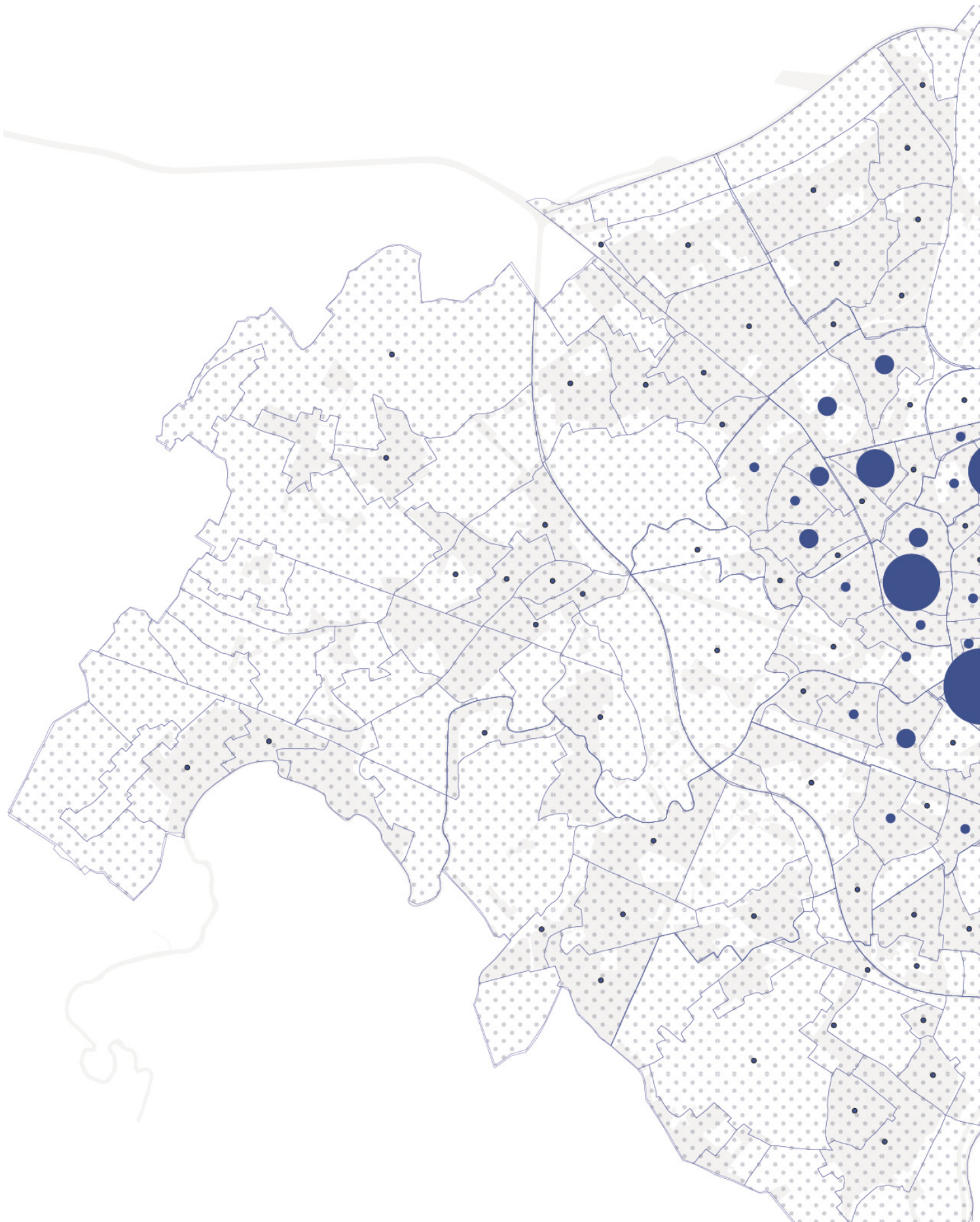
Dit is een segment van de markt met een erg lage woonkwaliteit en lage huurprijzen. Het is ook een segment waar mensen terecht komen wanneer alle andere sectoren ontoegankelijk zijn. Aankomstwijken functioneren dan ook als die plekken waar kwetsbare nieuwkomers een eerste onderdak of woning vinden.

3 In deze sector gaat het specifiek om buitenlandse studenten die zich domiciliëren in de studentenhuisvesting.

4 Inspiratienota Wonen Gent

5 Schillebeeckx, E. (2019) Aankomstwijken in Vlaanderen. Doctoraatsthesis, KU Leuven.

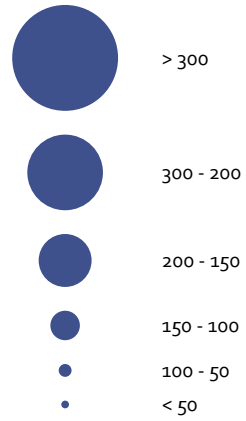
6 Endeavour, (2023). Woonstudie Gent: kwalitatief onderzoek - Verslagen van de interviews en workshops.





Figuur 47: Gemiddelde jaarlijkse immigratie uit het buitenland in de periode 2018-2020, per statistische sector

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



Ambitie 5

De stad is rijk aan diversiteit

Gent is een superdiverse stad en volgens de vooruitzichten wordt Gent tegen 2030 een majority-minority stad. Dit betekent dat tegen dan de meerderheid van de inwoners wortels heeft in migratie.

Er is tot op vandaag in Vlaanderen nog maar weinig kennis over de woonsituatie bij mensen met een diverse herkomst. Toch kan gesteld worden dat de grotere demografische diversiteit ook leidt tot een grotere diversiteit aan woonpatronen en woonbehoeften. Een eerste belangrijke stap bestaat erin om dit te herkennen en ook erkenning te geven aan de specifieke noden van de diverse bevolkingsgroepen. Daarbij moet er steeds onthouden worden dat de identiteiten van de bewoners meervoudig zijn. Deze veranderen doorheen de tijd (ouder worden, andere gezinssituatie, andere werksituatie, ...) en daarmee veranderen ook de woonbehoeften. Daarbij overstijgen ze de louter etnische achtergrond. De diverse achtergrond is nog wel belangrijk maar andere verschillen zijn vaker meer doorslaggevend voor de woonbehoeften. Ouderen hebben andere woonnoden dan jongeren, ongeacht de herkomst. In eerste instantie moet erkend worden dat diversiteit ook samengaat met een andere huishoudenssamenstelling.

In het woonbeleid moet er dus aandacht zijn voor de grotere diversiteit aan woonpatronen en de noden in de woning en de woonomgeving. De groeiende diversiteit zorgt er voor dat er een bredere waaier aan gezinstypes aanwezig is in de stad. Het

woonaanbod moet voldoende diversiteit aan woningtypes hebben zodat het zich flexibel kan opstellen naar de snel veranderende woonpatronen.

Aankomstwijken vormen een bijkomend aandachtspunt binnen het gegeven van de superdiverse stad. Het is belangrijk dat de rol van deze wijken in het woonbeleid voldoende erkend wordt. De aanwezige aankomsinfrastructuur biedt heel wat opportuniteiten aan nieuwkomers. Het gaat dan vooral om de aanwezigheid van sociale netwerken, (transnationale) netwerken van zelforganisatie (bv. geldtransactiekantoren) en gespecialiseerde voedingswinkels. Tegelijkertijd kenmerken de aankomstwijken zich door hun goedkoop woonaanbod met vaak een slechte woonkwaliteit. Huisjesmelkerij is een praktijk waar onder andere nieuwkomers het slachtoffer van worden. Het laagwaardig woonpatrimonium binnen wijken met een noodzakelijke aankomstinfrastructuur vormt een specifieke uitdaging voor het woonbeleid.

Verhaallijn 6

De gastvrije stad

De aantrekkingskracht van Gent werkt niet enkel in de context van de woonstad. De hogeronderwijsinstellingen in combinatie met een cultureel en recreatief aanbod trekken jaar na jaar meer studenten naar de stad. Een groot deel van die studenten zit op kot. Het aantal kotstudenten is groter dan het aantal geregistreerde koten. Dit suggereert dat studenten zich op de reguliere woningmarkt begeven. De resultaten van een bevraging onder studenten bevestigt dit vermoeden. Studenten zijn dan ook graag geziene huurders, omdat zij vaak vrede nemen met een lagere leefkwaliteit en bereid zijn meer te betalen hiervoor.

Naast een studentenstad is Gent ook een toeristische trekpleister. Meer en meer mensen willen de stad bezoeken. Vooral kleine bed & breakfasts, die het gevoel geven 'in de stad te wonen' groeien in populariteit. Woningeigenaars zien dan ook een nieuw verdienmodel in het verhuren van hun woning aan toeristen via platformen zoals AirBnB. Daarbovenop begeeft de hotelsector zich als kapitaalkrachtige speler op de vastgoedmarkt. Zij dingen mee naar gronden die ontwikkeld kunnen worden. Nieuwe hotels vormen zo concurrentie voor de ontwikkeling van nieuwe woningen.

Woningen zonder domicilie: ongebruikt woonpotentieel

Figuur 49 op pagina 113 toont het aandeel woningen zonder domicilie op bouwblokniveau. In de binnenstedelijke wijken is er een grotere concentratie aan bouwblokken met woningen waar niemand gedomicilieerd is. In deze wijken is dan ook gemiddeld ruim een derde van de woningen zonder domicilie. Deze woningen worden niet officieel bewoond door inwoners van Gent. Toch is de leegstand in deze wijken ook niet zo hoog. Dit wijst er op dat er oneigenlijk gebruik plaatsvindt in deze woningen.

In de binnenstad zijn er ongeveer 35% woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister. Stadsbreed ligt dit gemiddelde op 20%.

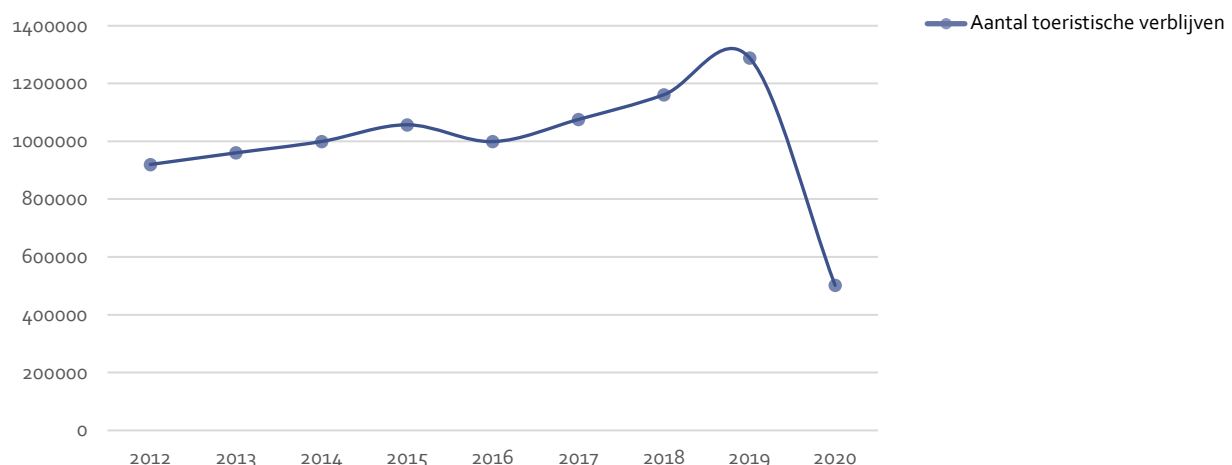
Dit oneigenlijk gebruik is moeilijk te controleren en dus blijft het gissen naar hoe de woning dan wel gebruikt wordt. Toch zijn er de laatste jaren enkele trends geobserveerd die verklaren welke doelgroepen woningen oneigenlijk innemen. Een eerste trend is de constante groei van Gent als een studentenstad. De groei van het aantal kotstudenten loopt niet gelijkmatig met de groei van de geregistreerde koten. Dit wijst er op dat een deel van de woningen zonder domicilie worden ingenomen door kotstudenten. Hierbij moet vermeld worden dat ook bedrijven of kleine kantoren in de binnenstad vaak gevestigd zijn in woningen zonder domicilie.

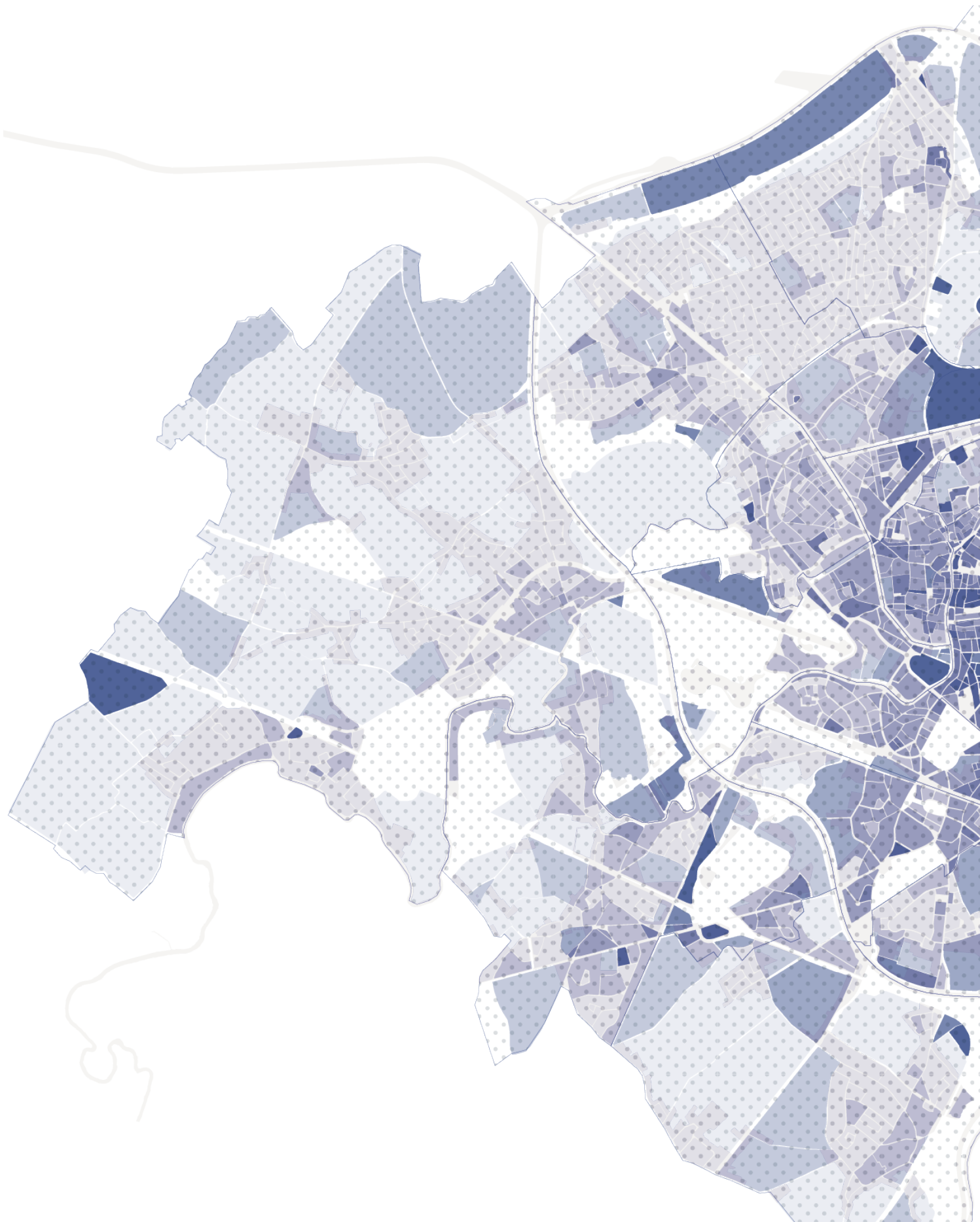
Een tweede trend is de stijging binnen de toeristische sector, die niet gelijkmatig verloopt met de stijging van formele logies in de stad. Dit suggereert dat eigenaars hun huizen ook verhuren als toeristisch verblijf. De stijging van die twee trends, ondanks het innen van belasting op niet-geregistreerde woningen, wijst erop dat eigenaars hierin lucratieve inkomsten gevonden hebben.

Hoewel de impact van COVID-19 duidelijk herkenbaar is in de grafiek op Figuur 48, wijzen recente ontwikkelingen op een vlot herstel van de toeristische sector.

Figuur 48: Ontwikkeling toeristische overnachtingen Gent

bron: Statbel







Figuur 49: Aandeel woningen zonder domicilie

bron: Stad Gent | Bouwblockatlas

Disclaimer: Voor bouwblokken boven 100.000 m² werd een minimum van 10 woningen aangehouden. Voor alle andere bouwblokken een minimum van 2 woningen.

In de binnenstad zijn er ongeveer 35% woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister. Stadsbreed ligt dit gemiddelde op 20%.

Studenten vinden niet het juiste aanbod

Volgens het recente rapport 'Studentenhuisvesting in de Gentse Woonstad' (MPiris, 2021), kwamen er op 20 jaar 34.000 studenten bij in Gent. Een groot aandeel hiervan zit op kot in Gent; exacte cijfers hiervan ontbreken. In diezelfde periode zijn er slechts 3.800 erkende studentenunits bijgekomen. Deze situatieschets toont een duidelijk tekort aan studentenkamers aan.

Gent heeft lang ingezet op de klassieke koten, particuliere (rij)woningen opgedeeld in kamers die elk apart worden verhuurd aan studenten, al dan niet met gedeelde ruimtes. De database van dit soort studentenkamers werd niet meer geüpdatet sinds 1996 waardoor exacte data ontbreken. Toch is het grootste deel van de kotstudenten nog steeds gehuisvest in dit soort klassieke koten. Eengezinswoningen in Gent zijn echter beschermd, en dus kunnen er geen kamerwoningen meer bijkomen in het aanbod voor studentenhuisvesting.

Een tweede vorm van studentenhuisvesting zijn de grootschalige collectieve verblijfsaccomodaties voor studenten. Dit betreft units die aangeboden worden door de hoger onderwijsinstellingen en particulieren. Gent telt ongeveer 3.000 units in zulke complexen. Sinds 2010 stimuleert de Stad private ontwikkelaars om dit soort studentenhuisvesting te ontwikkelen en aan te bieden, wat het aanbod aanzienlijk doet stijgen. Toch kon deze maatregel het grote tekort aan aanbod niet wegwerken.

Studenten zoeken ook hun toevlucht in woningen of appartementen op de reguliere woningmarkt. Enerzijds zijn er studenten die een woning van hun ouders of familie betrekken. Anderzijds zijn er ook studenten die samen een huis huren (zonder domicilie) wat in Gent verboden is sinds 2012 (Collegebesluit 5 juli 2012 - nota Samenhuizen). Het verbod is bedoeld om deze eenheden voor te behouden voor gezinnen gezien er geen gelijke concurrentie is tussen studenten en mensen met een lager inkomen. Er wordt namelijk vastgesteld dat studenten die samenhuizen minder kwaliteitseisen hebben, wat het voor de eigenaar van de woning laagdrempeliger maakt om aan studenten te verhuren. Daar komt bij dat het samengelegde budget van een groep studenten vaak hoger ligt dan het budget dat een huishouden voor dezelfde woning over heeft.

“Het zorgen voor een voldoende aanbod aan gereguleerde studentenhuisvesting is in deze context dan ook een gerechtvaardigd streefdoel en bovendien één die geacht wordt het minst de ambitie van Gent als woonstad in de weg te staan, zelfs in tegendeel.”

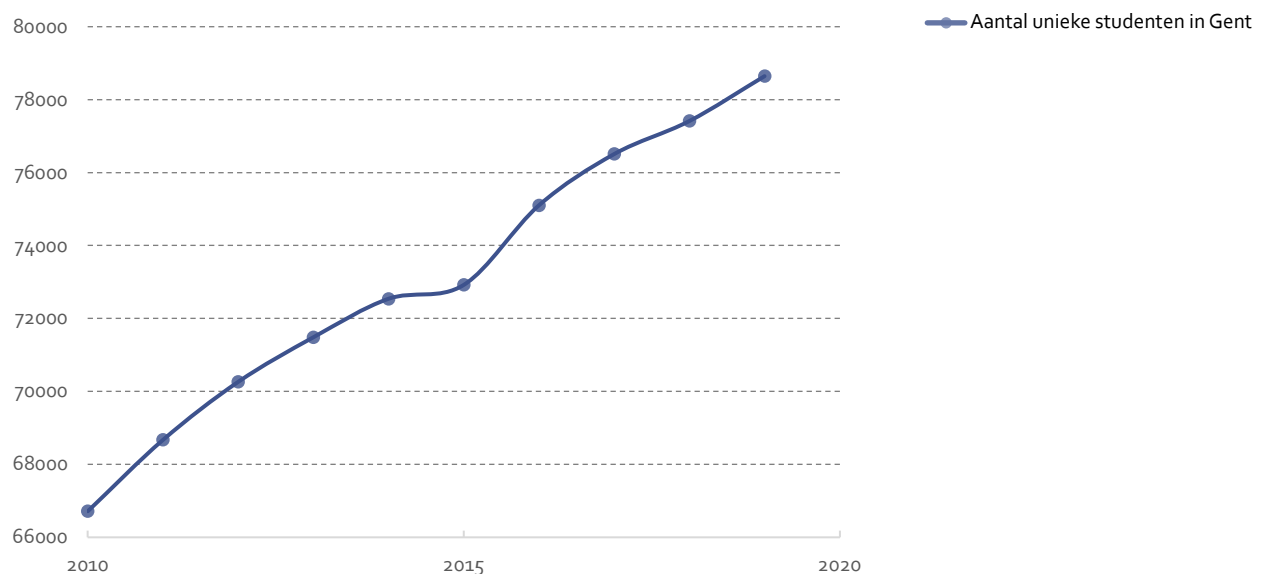
- Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad, 31 maart 2021, Mpiris in opdracht van Stad Gent

De bevraging onder studenten die het onderzoeksteam van MPiris uitvoerde toont dat 60% van de studenten in Gent op kot zit. Van de kotstudenten geeft ongeveer 25% aan dat zij huren op de reguliere markt. Figuur 52 op pagina 117 toont aan dat deze groep zich vooral vestigt in de binnenstedelijke wijken. Een vierde van de studenten op kot geeft ook aan dat zij niet in het kot wonen dat hun voorkeur had. Zij geven bijvoorbeeld aan dat er binnen het reguliere aanbod niet genoeg variatie zat om aan hun voorwaarden te voldoen. Onder de studenten die naar Gent pendelen is er 43% die aangeeft liever op kot te zitten. Door gebrek aan een betaalbaar aanbod zijn zij gedwongen tot heen en weer reizen tussen hun ouderlijk huis naar Gent.

25% van de kotstudenten in Gent huurt op de reguliere woonmarkt. Een even groot aandeel geeft aan niet te wonen op een kot naar zijn of haar voorkeur. 43% van de pendelstudenten zat liever op kot.

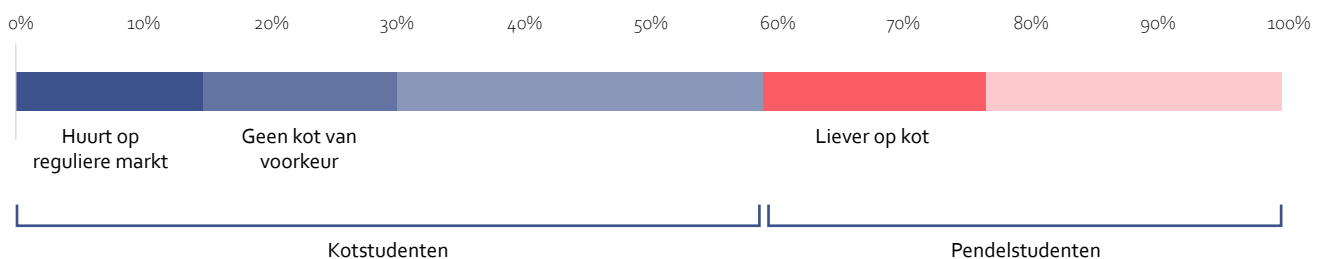
Figuur 50: Evolutie aantal unieke studenten in Gent tussen 2010 en 2020

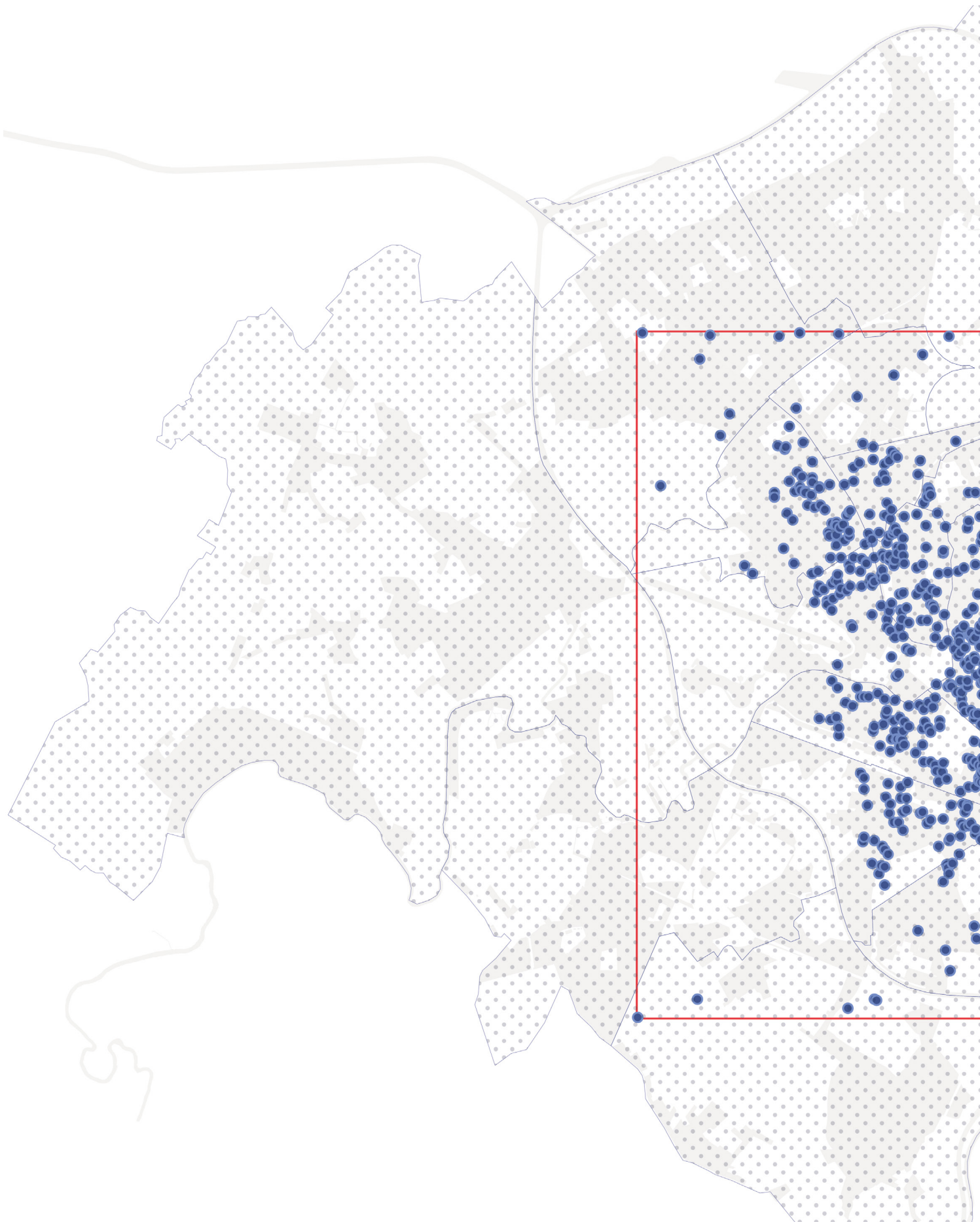
bron: Vlaamse Gemeenschap, Departement Hoger Onderwijs

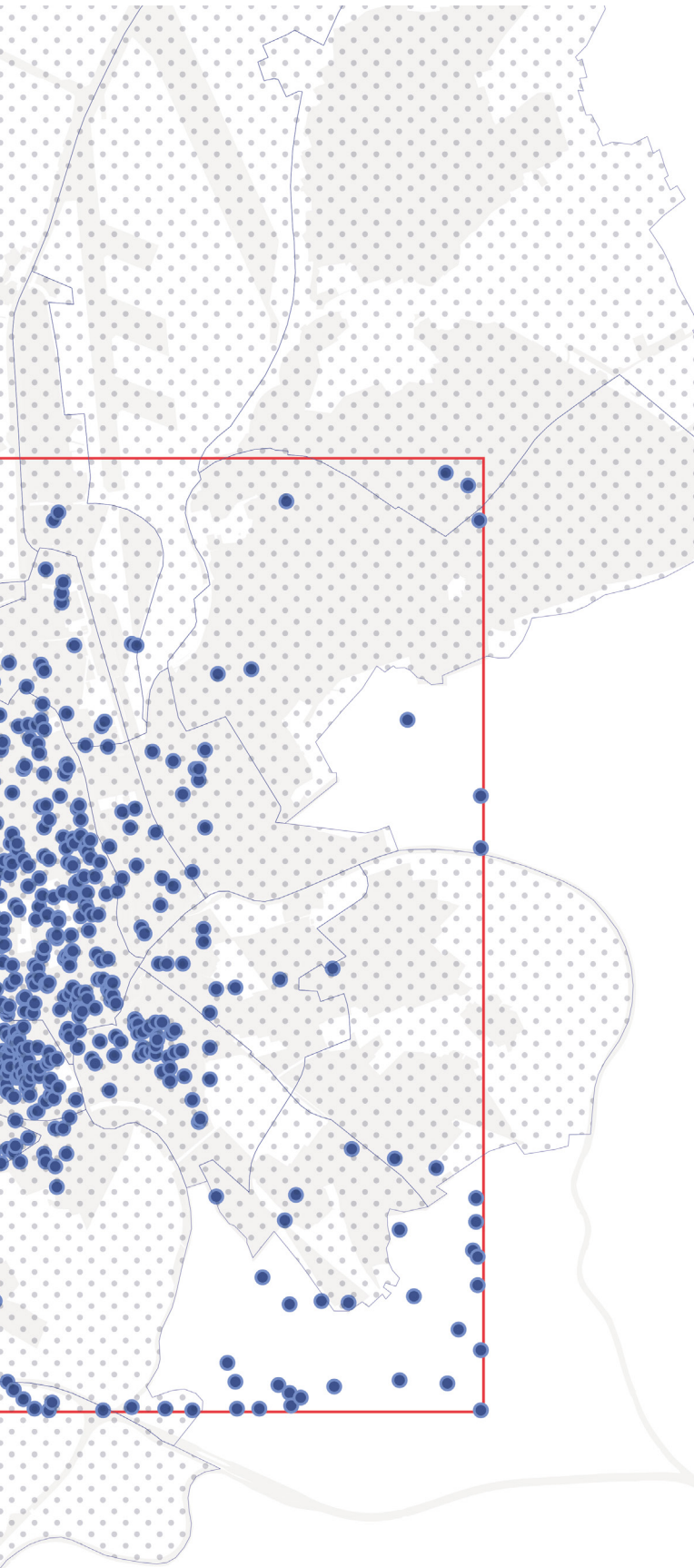


Figuur 51: Huisvesting van Gentse studenten, 2021

bron: Studenten in de Gentse woonstad, MPiris.







Figuur 52: Studentenhuisvesting op de reguliere woonmarkt volgens bevraging, 2021

bron: Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad

- Studentenhuisvesting op de reguliere markt
- Bereik van kaart die gebruikt werd in het onderzoek naar studentenhuisvesting

* De bevraging geeft geen volledig beeld van alle woningen die door studenten worden opgenomen. De kaart is wel illustratief voor de spreiding van de woningen die hierin vallen.

Toeristen doen de woningprijzen stijgen

Zoals hierboven aangegeven stijgt het toerisme in Gent zienderogen (met uitzondering van het COVID jaar 2020). De analyse van de ruimtelijke kenmerken van toeristische logies in Gent¹ (2022) geeft al aan dat tussen 2017 en 2020 het aantal woningen in toeristisch (mede)gebruik met 41.7% gestegen is. Hierin worden enkel de formele logies in rekening gebracht. Informele logies (bv. AirBnBs) zijn niet in beeld gebracht door een gebrek aan data. Ten opzichte van de 4,5% waarmee het aantal wooneenheden in Gent is gestegen, is er een groter aandeel van de woningen dat wordt ingezet als toeristisch verblijf. Dit betekent niet altijd dat een woning volledig onttrokken is aan de reguliere woningmarkt. Bij B&B's of kamergelateerde logies kan het zijn dat de uitbaters ook inwonen in de woning. Toch stijgt de categorie vakantiewoningen de laatste jaren. Dit betekent dat meer woningen (tijdelijk) onttrokken zijn aan de woningmarkt in functie van toeristische verblijven. De kaart op Figuur 54 op pagina 119 toont de verspreiding van dit soort logies.

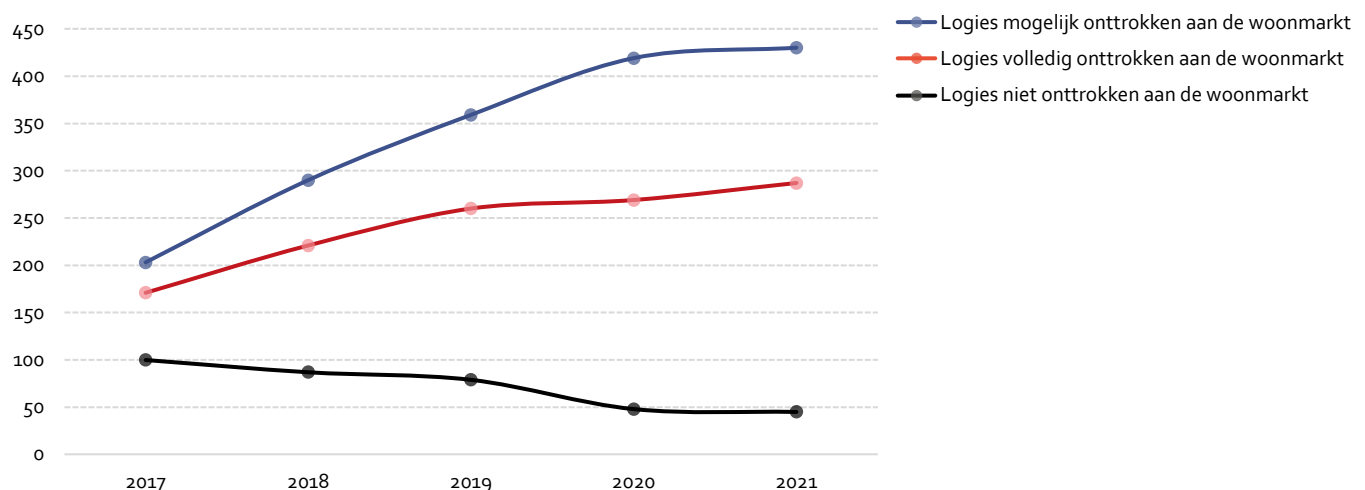
Hoewel het aandeel van logies dat zich niet in woningen bevindt de laatste jaren gedaald is van 21% naar 6%, kan gesteld worden dat deze daling niet ligt aan het aantal hotels. Dat steeg namelijk van 38 in 2017 naar 42 in 2021. Er is ook een stijging van het aantal slaapplekken in hotels van 41.841 naar 67.752. Ten opzichte van de stijging van 65.130 slaapplekken in alle categorieën is dit 40%. Het gemiddeld aantal slaapplekken per hotel is gestegen van 1.101 naar 1.613. Dat wijst erop dat de grootschaligere toeristenverblijven toch nog steeds in trek zijn bij toeristen en dat Gent een aantrekkelijke locatie is om nieuwe hotels te ontwikkelen. De sector van hotelketens is dan ook een kapitaalkrachtige speler op de vastgoedmarkt, die vaak een oneerlijke concurrentiepositie heeft ten opzichte van woningontwikkelaars, bijvoorbeeld bij de aanschaf van gronden.

In 2017 behoorde ongeveer 1/5 van de logies tot een categorie die zeker geen woningen op de reguliere markt innemen. In 2021 is dat gereduceerd tot 1/20.

1 Stad Gent, (2022). Analyse t.b.v. visienota "ruimtelijk kamergelateerd logiesbeleid Gent - Binnen draagkracht van Gent en draagvlak van de Gentenaar".

Figuur 53: Ontwikkeling logies per categorie

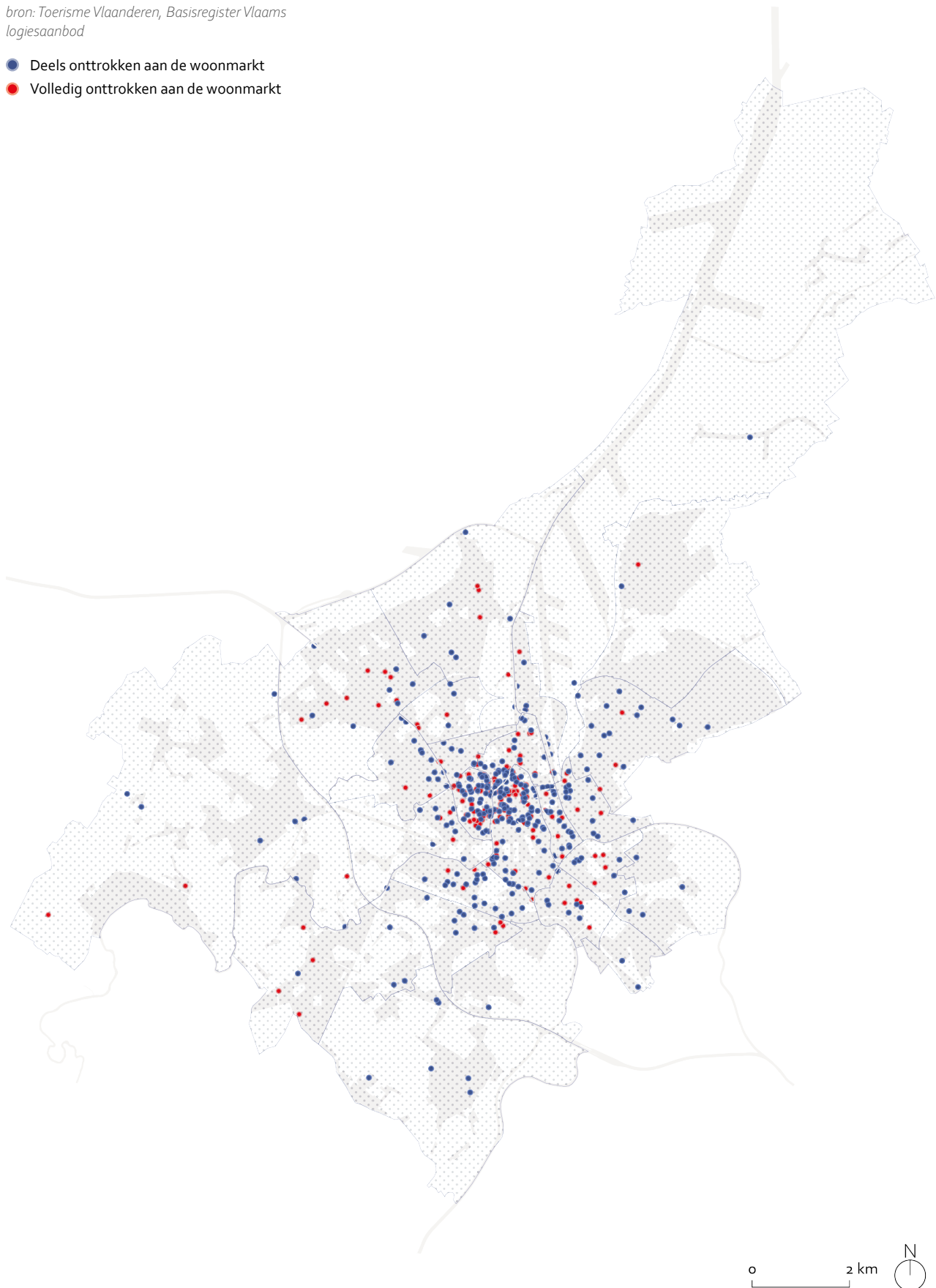
bron: Toerisme Vlaanderen | Evolutie logiesaanbod



Figuur 54: Formele logies onttrokken aan de Gentse woonmarkt 2021

bron: Toerisme Vlaanderen, Basisregister Vlaams logiesaanbod

- Deels onttrokken aan de woonmarkt
- Volledig onttrokken aan de woonmarkt



Ambitie 6

De stad biedt plaats aan haar gasten

Gent ontvangt heel wat gasten zoals studenten en toeristen en deze zoeken een plaats in de stad. Er zijn in de stad veel studentenkamers en logies maar de vraag is groter dan het aanbod. Daarom zoeken zij steeds vaker het reguliere woonaanbod op om hun plaats in de stad te verwerven. De inname van reguliere woningen door deze groepen draagt bij tot een verhoogde druk op de woningmarkt. Om dit tegen te gaan moet de Stad nagaan hoe ze enerzijds deze gasten een plaats kan bieden en anderzijds kan weren uit de reguliere woningmarkt.

Wat betreft studenten kan hier vooral gewerkt worden vanuit de aanbodzijde. Het bestaande aanbod van studentenkamers dient dan ook uitgebreid te worden. Dit is niet enkel een kwantitatieve opgave. Het mag duidelijk zijn dat het huidige aanbod de hoognodige diversiteit mist. Niet elke student wenst op kot te gaan in een individuele kamer, studio, kamerwoning of in een grootschalig studentenhuysvestingscomplex. De wens om met vrienden een huis of appartement te huren is aanwezig bij een groot deel van de studenten. Het stimuleren van de ontwikkeling van studentenhuysvesting op verschillende schalen die een mix van woningtypes aanbiedt, staat dan ook centraal.

Aanvullend dient de negatieve impact op de reguliere woonmarkt te worden beperkt. Daarbij kan in de eerste plaats ingezet worden op sensibilisering van alle betrokken partijen. Door een groter bewustzijn te creëren van de effecten van het (ver)huren op de reguliere

woningmarkt, kan dit bij zowel eigenaars als studenten/ouders worden ontraden. Bij de onwettige studentenhuysvesting kan worden ingezet op sterke regulering en handhaving.

Om te voorkomen dat de toeristische sector de druk op de woonmarkt nog verhoogt, kan de stad volop inzetten op een logiesstop binnen het regulier aanbod. Het aanbod aan toeristische verblijven stijgt genoeg vanuit een normale marktwerking en dus heeft die vooral sturing nodig. In de eerste plaats kan ingezet worden op het informeren en sensibiliseren van verschillende partners om de betrokken partijen duidelijk te maken dat het niet gewenst is bijkomende woningen om te vormen naar (permanente) toeristenverblijven. Verder moet de Stad maatregelen nemen om het uitbaten van een woning als logies te beperken in de tijd. Dit beleid werd al ingezet met de goedkeuring van het Visie- en Actieplan¹ door het college van burgemeester en schepenen in 2019. Zij kunnen dit uiteraard verder aanscherpen.

1 Stad Gent, (2019). Nieuwe Logiesvormen: Visie en Actieplan Gent. Stad Gent.

Analyse op basis van woonvraag en woonaanbod

WOONVRAAG

bewonerskenmerken

WOONAAANBOD

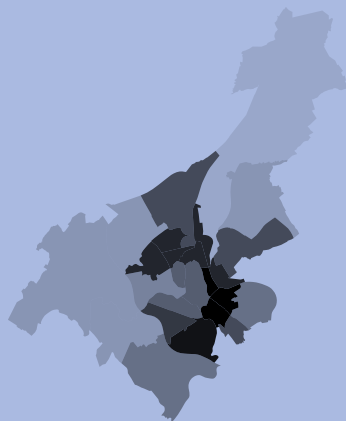
woonmilieukenmerken

GEKRUISTE WIJKTYPOLOGIE

9 + 1 wijktypes

WELVAART

nuance in de wijktypes



In het vorige hoofdstuk werden zes verhaallijnen voor de woonstad besproken. In deze verhaallijnen komen de belangrijkste uitdagingen aan bod waar de woonstad mee geconfronteerd wordt. De uitdagingen die hier besproken worden, zijn thematisch en vaak stadsbreed. Aan elke verhaallijn werd vervolgens een ambitie gekoppeld. Deze ambitie vat de belangrijkste uitdagingen samen en geeft een eerste richting aan de oplossingen die moeten geboden worden.

Hoewel heel wat thematische opgaves een stadsbrede aanpak vragen, is er ook nood aan een gebiedsgerichte benadering. Sommige uitdagingen zijn ruimtelijk selectief aanwezig in de stad of verschillen in aard per wijk. Afhankelijk van de sociale en ruimtelijke context zal ook de oplossingsrichting een andere invulling vragen.

Om ook gebiedsgericht aan de slag te kunnen, wordt in het volgende hoofdstuk een wijktypologie ontwikkeld. Door zowel de kenmerken van de bewoners (de woonvraag) als de kenmerken van het woningbestand en de woonomgeving (het woonaanbod) van de verschillende wijken met elkaar te vergelijken, wordt gezocht naar gelijksoortige wijken.

WIJKSPECIFIEKE ANALYSE

wijktypologieën in de woonstad

Woonaanbod versus woonvraag: subtypekaarten

Het Gentse grondgebied is opgedeeld in 25 wijken. Deze opdeling dient ter ondersteuning van een gebiedsgerichte werking binnen de stad. Op het schaalniveau van de wijk kan het stedelijk beleid beter afgestemd worden op de lokale noden en verzekert het bovendien een werkbare inspraak en participatie van de Gentenaars.

Ook in deze Woonstudie wordt gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. De woonstad is namelijk zeer divers en ziet er in de 25 wijken dan ook telkens anders uit. Zowel de kenmerken van de bewoners, of zij die de woonvraag bepalen, als de kenmerken van de woning en de woonomgeving, of het woonaanbod, is ruimtelijk zeer gevarieerd.

Deze ruimtelijke verschillen dienen voldoende in rekening te worden gebracht zodat de vooropgestelde doelstellingen ook een gebiedsgerichte vertaling kunnen krijgen. Zo worden beleidsaanbevelingen ontwikkeld die een antwoord bieden op wijkspecifieke noden waarvoor de kansen die aanwezig zijn in de wijk kunnen ingezet worden.

In dit hoofdstuk worden de 25 wijken in wijktypologieën verdeeld. Er wordt nagegaan welke wijken een gelijksoortige wooncontext hebben op basis van de kenmerken van de bewoners en de kenmerken van het woningbestand en de woonomgeving. Zo wordt voor de wijken respectievelijk de woonvraag en het woonaanbod in beeld gebracht.

De wijk Gentse Kanaaldorpen en -zone wordt in de clustering niet meegenomen. Door het relatief lage inwonersaantal in vergelijking met de andere wijken is de wijk vaak een uitschieter in de cijfers. Ook het zeer landelijk karakter van deze wijk in contrast met de meer stedelijke of randstedelijke wijken, zorgt er voor dat deze wijk op heel wat parameters telkens een aparte cluster vormt. Om die reden is het niet zinvol

de wijk te proberen clusteren met de andere. Dit betekent echter niet dat de Gentse Kanaaldorpen niet worden meegenomen in het vervolg van de studie. Ook hier worden woonvraag en -aanbod geanalyseerd en worden ambities voor de wijk geformuleerd.

In een eerste stap worden de wijken geclusterd op basis van 6 kwantificeerbare variabelen die de woonvraag beschrijven. Dit resulteert in een subtypekaart met 4 wijktypes. In een tweede stap worden de wijken geclusterd op basis van 5 kwantificeerbare variabelen die het woonaanbod beschrijven. Dit resulteert in een tweede subtypekaart met ook vier wijktypes. De twee subtypekaarten worden ten slotte gekruist tot een synthesekaart.

Typologische clustering op basis van de woonvraag

Er bestaan grote demografische verschillen tussen de wijken in de stad. Sommige wijken hebben relatief een veel jongere bevolking met veel kleine huishoudens, andere wijken kennen dan net weer een jongere bevolking met veel grote huishoudens. In sommige wijken is er een grote verhuisdynamiek of is de demografische diversiteit groter dan elders in de stad.

De socio-demografische kenmerken van de bewoners hebben een invloed op de woonpatronen, de woonbehoeften en dus op de woonvraag in de wijk. De woonvraag is een eerste dimensie op basis waarvan verschillen en gelijkenissen gezocht worden tussen de wijken.

De bewonerskenmerken worden in beeld gebracht aan de hand van 6 parameters:

- > *het aandeel jongeren (aantal 0-17-jarigen t.o.v. het totaal aantal inwoners)*
- > *aandeel ouderen (aantal 65-plussers t.o.v. het totaal aantal inwoners)*
- > *aandeel grote gezinnen (aantal huishoudens met 4 of meer personen t.o.v. het totaal aantal huishoudens)*
- > *aandeel kleine gezinnen (aantal huishoudens met 1 persoon t.o.v. het totaal aantal huishoudens)*
- > *verhuisdynamiek (aantal inwoners met een ander adres dan het vorige jaar t.o.v. het totaal aantal inwoners)*
- > *herkomstdiversiteit (aantal inwoners met een niet-Belgische herkomstnationaliteit t.o.v. het totaal aantal inwoners)*

Deze zes parameters worden gebruikt om de wijken met elkaar te clusteren. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een statistische clusteranalyse. Met een clusteranalyse worden objecten (in dit geval de wijken) gegroepeerd op basis van een of meerdere kenmerken.

In deze oefening wordt beroep gedaan op de *k-means clusteringmethode*¹. Met deze methode worden een x-aantal objecten in een vooraf bepaald aantal clusters verdeeld. Elk object wordt toegewezen aan de cluster met het dichtstbijzijnde gemiddelde (of clustercentrum).

¹ Concreet vormen de datapunten (de wijken in dit geval) een puntenwolk binnen een theoretische ruimte met evenveel dimensies als parameters. Elk datapunt krijgt hierin een plaats op basis van de waarde op de 6 verschillende parameters. De Euclidische afstand tussen de punten is een maat voor de mate waarin de datapunten gelijkaardig zijn en dus bij elkaar in de buurt liggen. Clusters worden vervolgens gevormd door de punten te groeperen zodat de afstand intern zo klein mogelijk is.

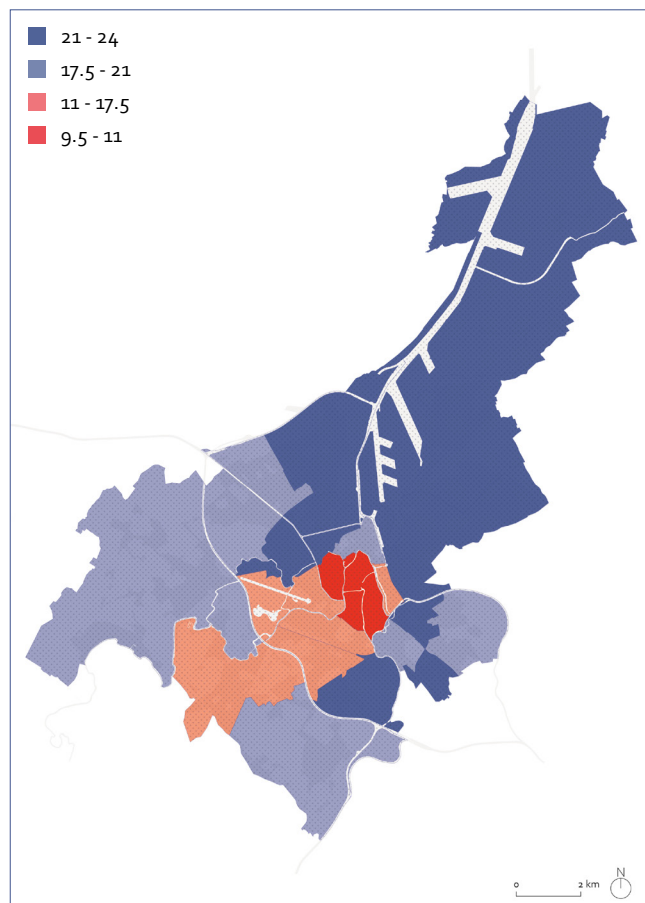
- > Voor elke variabele werden de data verdeeld in vier klassen volgens de natural-breaksmethode. De numerieke klassen werden vervolgens herleid tot vier kwalitatieve klassen zodat de kaarten makkelijk met elkaar vergeleken kunnen worden.

Legende

- hoogste aandeel
- tweede hoogste aandeel
- tweede laagste aandeel
- laagste aandeel

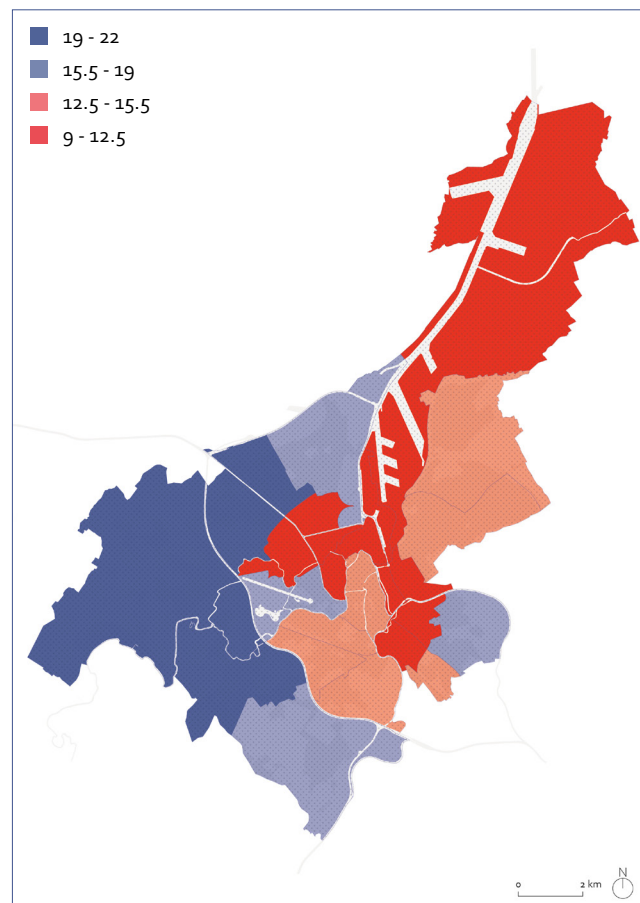
Figuur 55: Jongeren (aantal 0-17-jarigen t.o.v. totaal aantal inwoners (%)) 2020

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



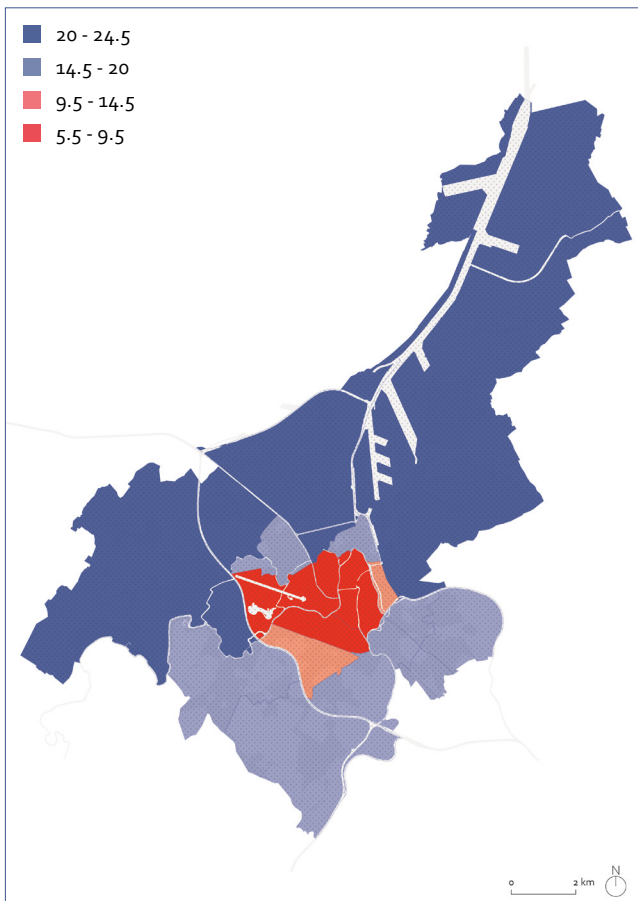
Figuur 56: Ouderen (aantal 65-plussers t.o.v. totaal aantal inwoners (%)) 2020

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



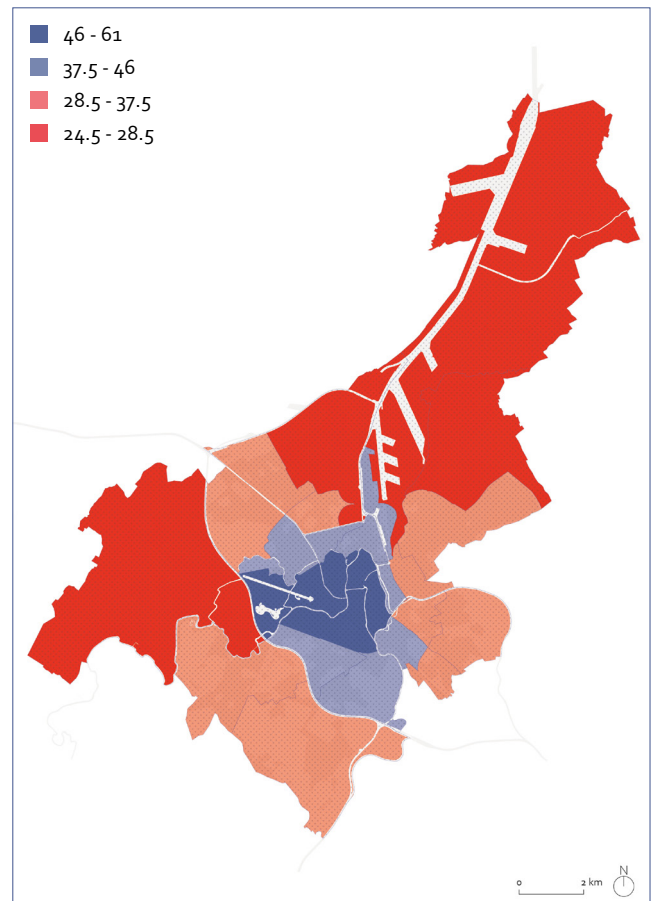
Figuur 57: Grote gezinnen (aantal huishoudens met 4 of meer personen t.o.v. het totaal aantal huishoudens (%)) 2020

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



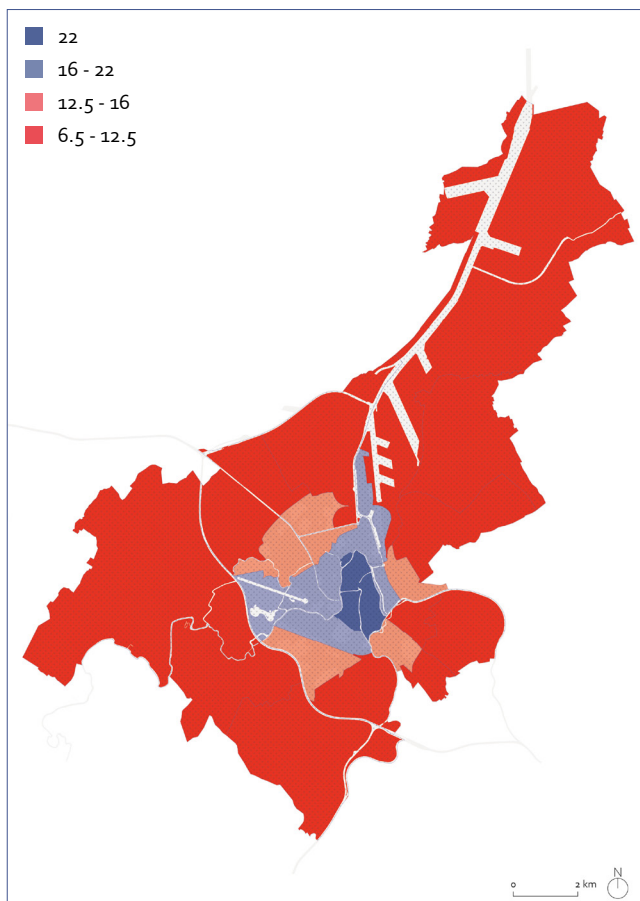
Figuur 58: Kleine gezinnen (aantal huishoudens met 1 persoon t.o.v. het totaal aantal huishoudens (%)) 2020

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



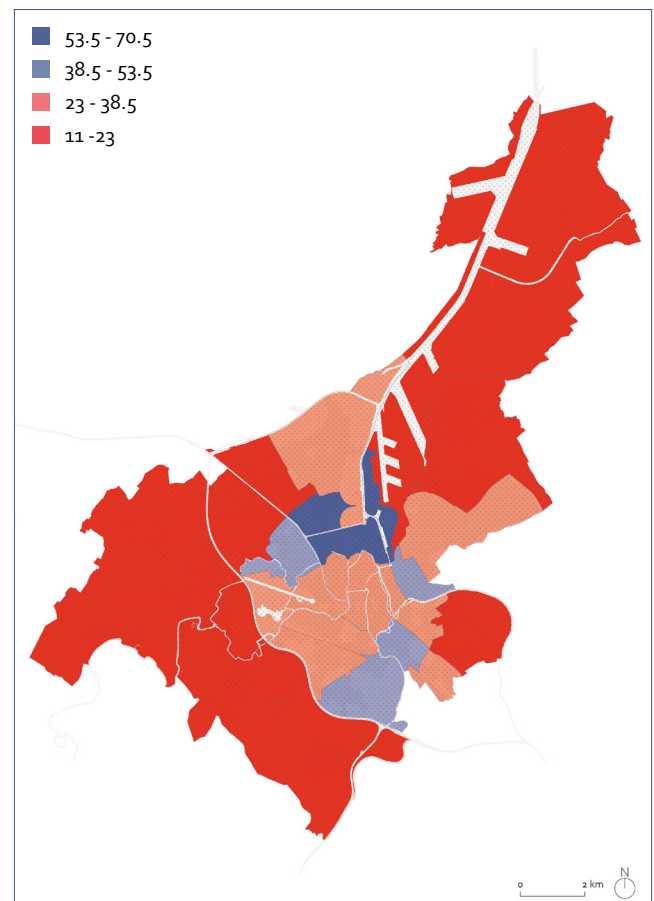
Figuur 59: Verhuisdynamiek (aantal inwoners met een ander adres dan het vorige jaar t.o.v. het totaal aantal inwoners (%)) 2020

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



Figuur 60: Herkomstdiversiteit (aantal inwoners met een niet-Belgische herkomstnationaliteit t.o.v. het totaal inwoners (%)) 2020

bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



subtypekaart bewonerskenmerken

Figuur 61 op pagina 130 toont de subtypekaart van de bewonerskenmerken. Deze kaart wordt bekomen door de wijken (met uitzondering van de wijk Gentse Kanaaldorpen) te gaan clusteren in 4 gelijksoortige groepen aan de hand van 6 parameters of variabelen. De 4 clusters kunnen beschreven worden a.d.h.v. de meest uitgesproken gedeelde kenmerken.

- Type 1 - Jonge wijken met zeer veel grote en veel kleine gezinnen en een grote herkomstdiversiteit

Sluizeken - Tolhuis - Ham, Brugse Poort - Rooigem, Muide - Meulestede - Afrikalaan, Bloemekenswijk, Dampoort, Nieuw Gent - UZ en Rabot - Blaisantvest

- Type 2 - Wijken met een grote verhuisdynamiek en zeer veel kleine gezinnen

Watersportbaan - Ekkerghem, Elisabethbegijnhof - Papegaai - Prinsenhof - Sint-Michiels, Binnenstad, Stationsbuurt - Noord

- Type 3 - Type 3 - Jonge wijken met veel grote gezinnen en middelmatige herkomstdiversiteit

Wondelgem, Sint-Amandsberg, Macharius - Heirnis, Ledeberg, Stationsbuurt- Zuid, Moscou - Vogelhoek, Oud Gentbrugge

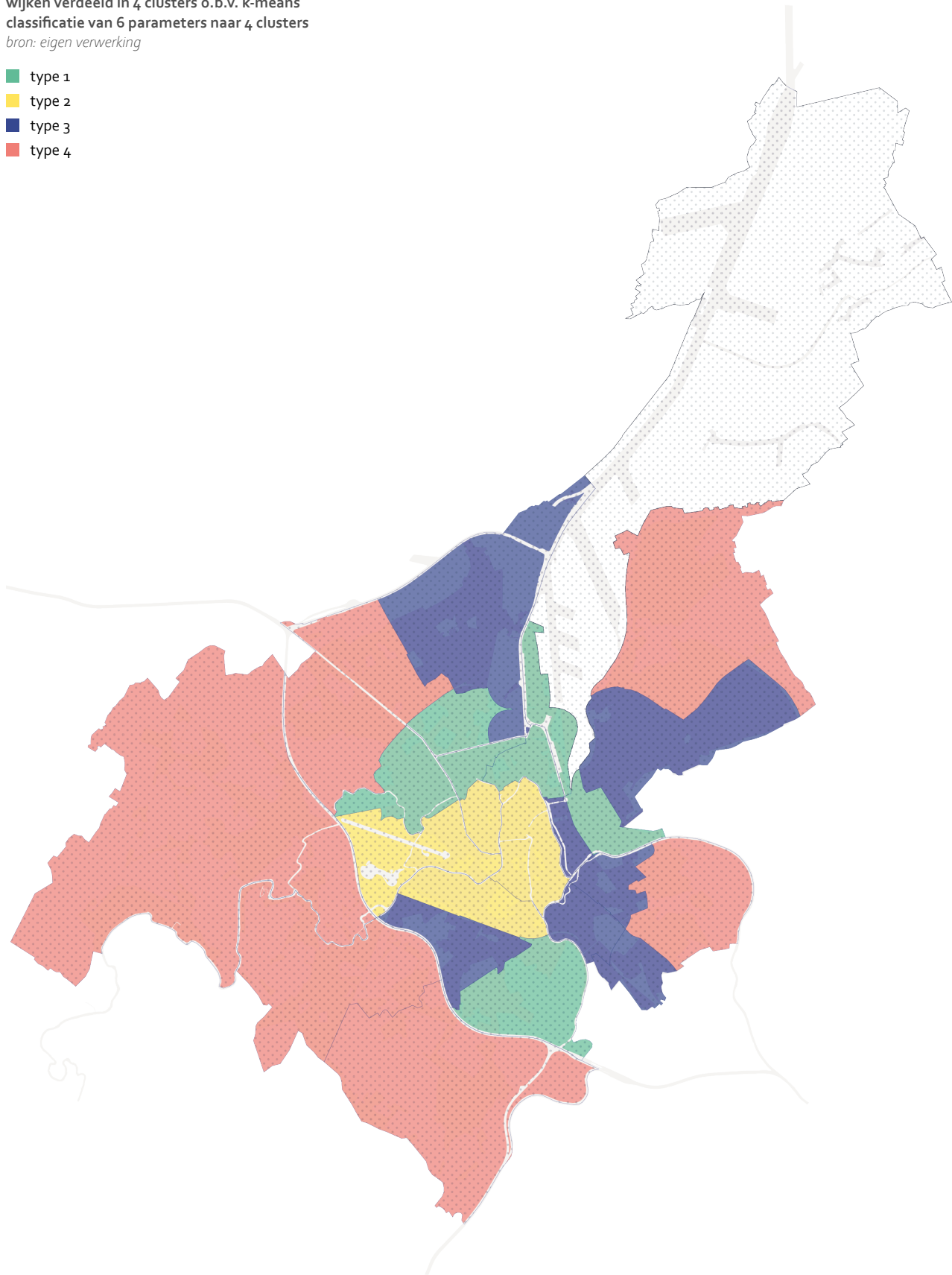
Type 4 - Wijken met veel jongeren en ouderen

- *Drongen, Mariakerke, Oostakker, Gentbrugge, Sint-Denijs-Westrem - Afsnee, Zwijnaarde*

Figuur 61: Subtypekaart bewonerskenmerken:
wijken verdeeld in 4 clusters o.b.v. k-means
classificatie van 6 parameters naar 4 clusters

bron: eigen verwerking

- type 1
- type 2
- type 3
- type 4



Typologische clustering op basis van het woonaanbod

Ook op het vlak van woonaanbod is er een grote ruimtelijke variatie in de stad. De kenmerken van de woningen en de woonomgeving worden in beeld gebracht aan de hand van 5 variabelen:

- > *Ontwikkelingspotentieel (deelruimte 'Ruimte voor Gent')*
- > *Inwonersdichtheid per ha ruimtebeslag (het aantal inwoners t.o.v. het totaal aantal ha ruimtebeslag)*
- > *Aandeel huurders (het aantal huurders t.o.v. het aantal huishoudens waarvoor een eigendomstitel gekend is)*
- > *Aandeel appartementen (het aantal appartementen t.o.v. het totaal aantal woongelegenheden)*
- > *Aandeel eengezinswoningen in gesloten bebouwing (het aantal eengezinswoningen in gesloten bebouwing t.o.v. het totaal aantal eengezinswoningen)*

Enkele kenmerken kunnen hier als overlappend geïnterpreteerd worden, zo zal in veel wijken een hoog aandeel huurders ook wijzen op een hoog aandeel appartementen. Toch is er tussen de kenmerken geen één-op-één verband te leggen, zo kan een buurt toch relatief minder meergezinswoningen bevatten, maar een heel hoog aandeel huurders. Het is net die nuance die in een analytische clustering het verschil kan maken om een wijk al dan niet bij een bepaald type te voegen.

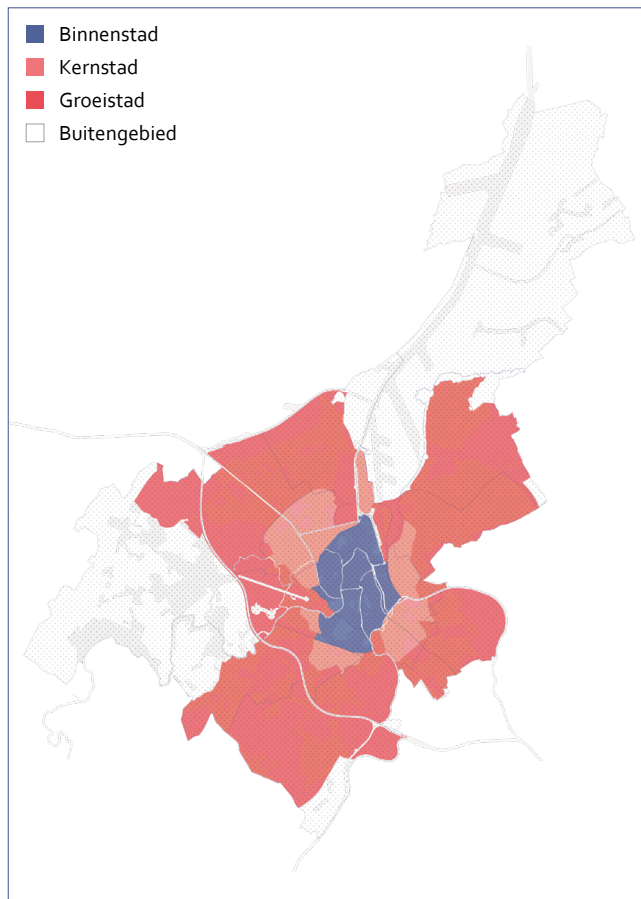
- > Voor elke variabele werden de data verdeeld in vier klassen volgens de natural-breaksmethode. De numerieke klassen werden vervolgens herleid tot vier kwalitatieve klassen zodat de kaarten makkelijk met elkaar vergeleken kunnen worden. Enkel voor de variabele 'ontwikkelingspotentieel' verschillen de klassen.

Legende

- hoogste aandeel
- tweede hoogste aandeel
- tweede laagste aandeel
- laagste aandeel

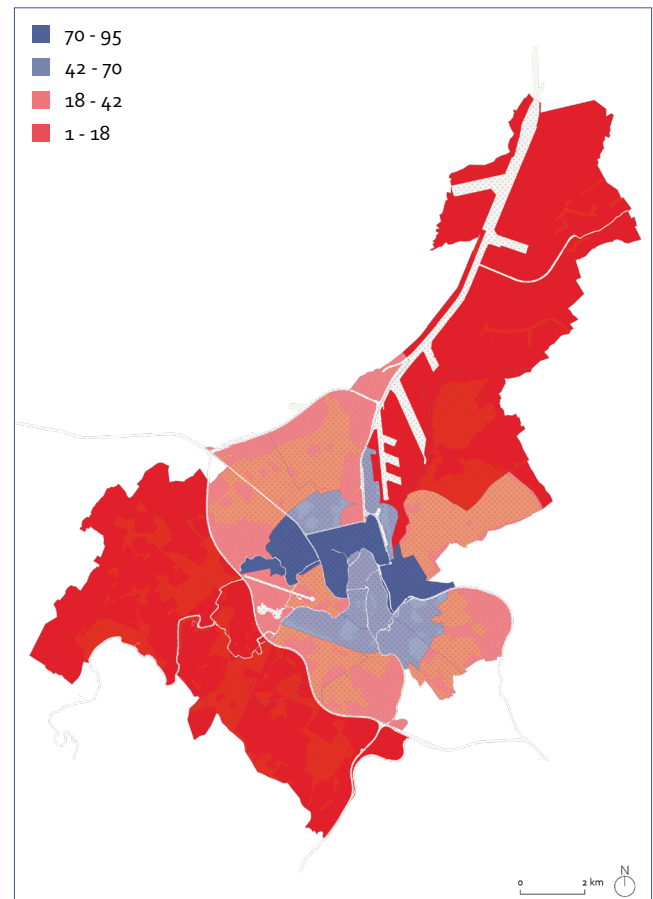
Figuur 62: Ontwikkelingspotentieel (deelruimte)

bron: Stad Gent, Ruimte voor Gent



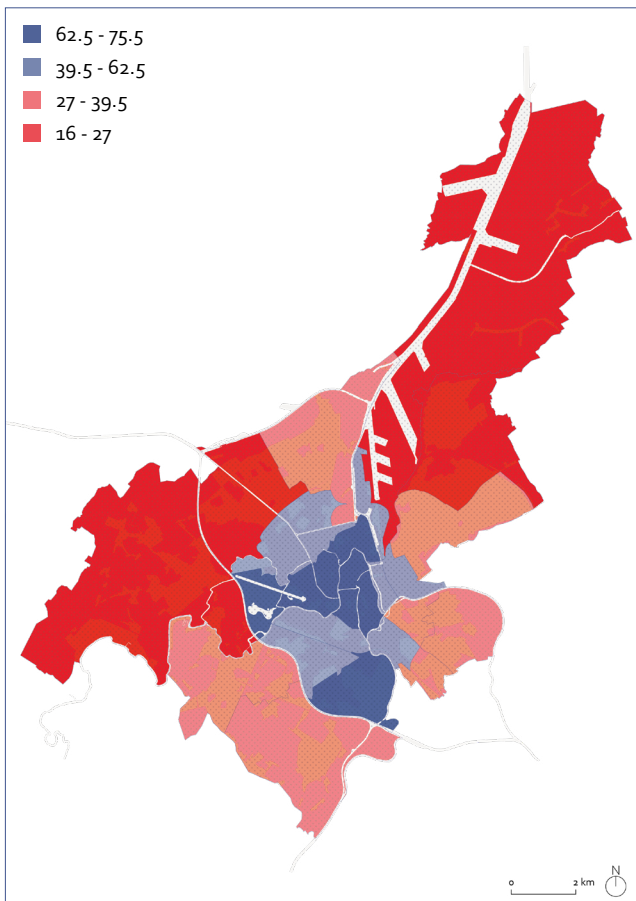
Figuur 63: Inwonersdichtheid per ha ruimtebeslag (het aantal inwoners t.o.v. het totaal aantal ha ruimtebeslag) 2020

bron: Landgebruiksbestand | provincies.incijfers.be



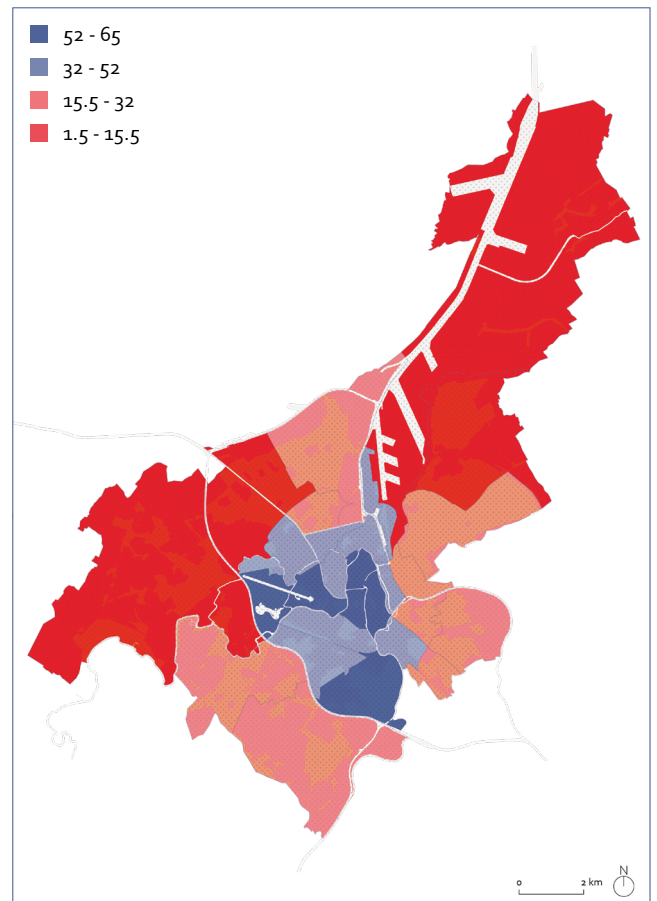
Figuur 64: Huurders (het aantal huurders t.o.v. het aantal huishoudens waarvoor een eigendomstitel gekend is (%)) 2020

bron: Kadaster en Rijksregister | provincies.incijfers.be



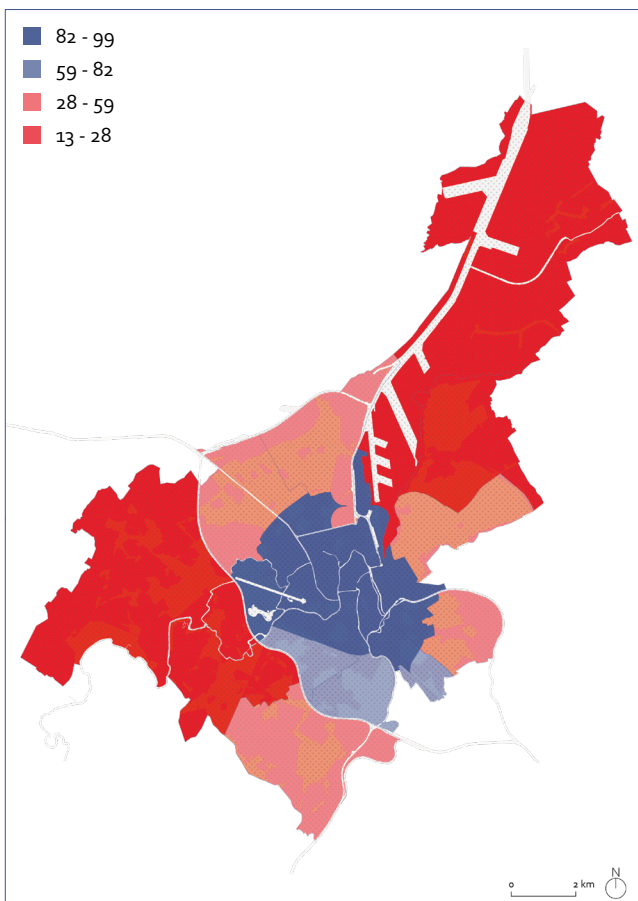
Figuur 65: Appartementen (het aantal appartementen t.o.v. het totaal aantal woonegelegenheden (%)) 2020

bron: Statbel - Gebouwenpark | provincies.incijfers.be



Figuur 66: Eengezinswoningen in gesloten bebouwing (het aantal eengezinswoningen in gesloten bebouwing t.o.v. het totaal aantal eengezinswoningen (%)) 2020

bron: Statbel - Gebouwenpark | provincies.incijfers.be



subtypekaart woonmilieukenmerken

Figuur 67 op pagina 136 toont de subtypekaart van de woonmilieukenmerken. Deze kaart wordt bekomen door de wijken te gaan clusteren in 4 gelijksoortige groepen aan de hand van 5 parameters of variabelen. De 4 clusters kunnen beschreven worden a.d.h.v. de meest uitgesproken gedeelde kenmerken.

- Type A - Hoogdensewijken met zeer veel gesloten bebouwing en zeer veel huurders
Elisabethbegijnhof - Papegaai - Prinsenhof - Sint-Michiels, Binnenstad, Stationsbuurt - Noord, Sluizeken - Tolhuis - Ham, Brugse Poort - Rooigem, Muide - Meulestede - Afrikalaan, Bloemekenswijk, Dampoort, Ledeberg, Macharius - Heirnis, Rabot - Blaisantvest

- Type B - Middeldense wijken met een hoog aandeel appartementen en huurders
Watersportbaan - Ekkerghem, Nieuw Gent - UZ, Stationsbuurt - Zuid

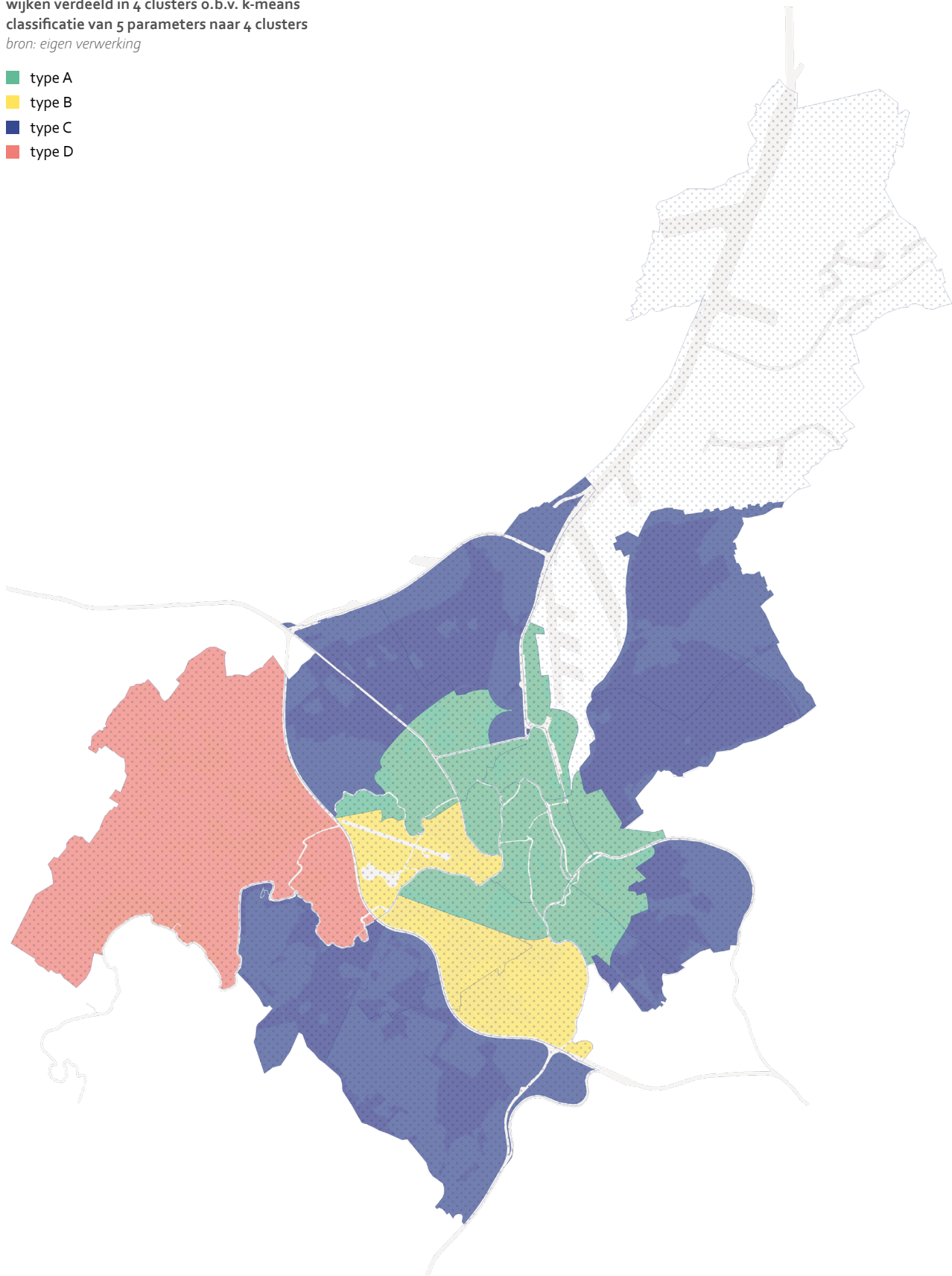
- Type C - Laagdense wijken met weinig huurders, appartementen en gesloten bebouwing
Wondelgem, Sint-Amandsberg, Gentbrugge, Moscou - Vogelhoek en Zwijnaarde, Mariakerke, Oostakker, Sint-Denijs-Westrem - Afsnee, Oud Gentbrugge

- Type D - Zeer laagdense wijken met zeer weinig huurders, appartementen en gesloten bebouwing
Drongen

Figuur 67: Subtypekaart woonmilieukenmerken:
wijken verdeeld in 4 clusters o.b.v. k-means
classificatie van 5 parameters naar 4 clusters

bron: eigen verwerking

- type A
- type B
- type C
- type D



Gekruiste wijktypologie: synthesekaart

In het vorige deel werden de wijken onderzocht vanuit het perspectief van de woonvraag of bewonerskenmerken en het woonaanbod of de woon(omgevings)kenmerken. Door een statistische clustering uit te voeren op basis van 4 klassen, resulteerde dit in 2 x 4 wijktypes. Elke wijk werd tweemaal ingedeeld: in een type op vlak van woonvraag en in een type op vlak van woonaanbod.

Om nu tot een eenduidige indeling in wijktypologieën te komen die zowel de woonvraag als het woonaanbod in rekening brengt, worden de twee basisindelingen gebruikt om een matrix van 4 x 4 typologieën te creëren. Dit betekent dat er 16 combinaties ontstaan van enerzijds bewonerskenmerken en anderzijds woon(omgevings)kenmerken. Hier wordt dus een onderscheid gemaakt tussen wijken die een gelijkaardig woonaanbod hebben maar toch een andere woonvraag krijgen.

Hoewel de matrix 16 mogelijke combinaties bevat, zal blijken dat de 25 wijken niet zo van elkaar verschillen dat ze ook 16 verschillende types zullen vormen. Er zullen dus lege vakken in de matrix overblijven. Bepaalde bewonerskenmerken worden dus vaker gecombineerd met bepaalde woon(omgevings)kenmerken.

Zoals hierboven vermeld, wordt de wijk Gentse kanaaldorpen en -zone als apart type behandeld.

Gekruiste wijktypologiekaart

Figuur 68 op pagina 141 toont de gekruiste wijktypologiekaart. Dit is de syntheseskaart van de wijktypologie. De kaart is opgebouwd uit 9 categorieën. De categorieën zijn het resultaat van het samenbrengen van de types die voortkomen uit de bewonerskenmerken, en de types die voortkomen uit de woonmilieukenmerken. Concreet betekent dit dat een wijk die terecht komt in type 1 van de bewonerskenmerken en in type A van de woonmilieukenmerken tot type 1A wordt herleid. Hieronder worden de verschillende types toegelicht.

■ Type 1A - DENSE WIJKEN IN DE 19E-EEUWSE KERNSTAD MET EEN GROOT AANDEEL GROTE GEZINNEN EN EEN ZEER DIVERS BEWONERSPROFIEL.

Dit type wijk kent van alle types het grootste aandeel jongeren: namelijk een gemiddelde van 22,7%. Ook kent dit type wijk het tweede hoogste aandeel grote huishoudens (4 of meer personen in het huishouden) met een gemiddelde van 22% grote huishoudens t.o.v. alle private huishoudens. Het aandeel ouderen in dit wijktype is het laagst. Deze wijken scoren ook het hoogst op de parameter diversiteit met een gemiddeld aandeel van 58% inwoners die een niet-Belgische herkomst hebben. Deze wijken zijn dus jonge en diverse wijken met grote huishoudens.

Het aandeel ééngezinswoningen in gesloten bebouwing is zeer hoog met een aandeel van 96%. Bovendien onderscheiden deze 19e-eeuwse wijken zich van de andere (type 3A) door hun hoger aandeel woongelegenheden in appartementen. Bovendien zijn het de meest dense wijken in de stad met een gemiddelde inwonersdichtheid van 81 inwoners per ha ruimtebeslag.

Sluizeken - Tolhuis - Ham, Brugse Poort - Rooigem, Muide - Meulestede - Afrikalaan, Bloemekenswijk, Dampoort en Rabot - Blaisantvest

■ Type 1B - SOCIALE WOONWIJK NIEUW-GENT

Deze wijktypologie komt slechts één keer voor in de stad. De wijk typeert zich door een zeer hoog aandeel jongeren en een zeer hoog aandeel mensen met een niet-Belgische herkomst. Net geen 51% van de inwoners heeft een andere herkomst dan de Belgische. Enkel de wijken van typologie 1A hebben een nog diverser inwonersprofiel.

De wijk heeft, met een percentage van 75,6%, het hoogste aandeel huurders van alle wijken. Van dit aandeel zijn er in de wijk 58% sociale huurders, opnieuw het hoogste cijfer in de stad op wijkniveau. Verder kenmerkt de wijk zich door haar hoge aandeel aan appartementen. Enkel de wijktypologie 2A heeft meer woongelegenheden in appartementen.

Nieuw Gent - UZ

■ Type 2A - Watersportbaan – Ekkergerm

Deze wijktypologie komt slechts één keer voor in de stad. De wijk typeert zich door haar zeer groot aandeel kleine huishoudens. 54% van alle huishoudens bestaat uit 1 persoon. Enkel de wijktypologie 1B heeft een nog groter aandeel kleine huishoudens. Verder is het aandeel jongeren laag en het aandeel ouderen in vergelijking met de andere wijken in de kernstad hoog.

De wijk kent een zeer hoog aandeel huurders en kent van alle wijken het hoogste aandeel appartementen.

Watersportbaan -Ekkergerm

■ Type 2B - Dynamische wijken in de binnenstad met kleine huishoudens

Deze wijken onderscheiden zich van de andere wijken in de stad door hun zeer hoge verhuisdynamiek en hun zeer groot aandeel kleine huishoudens. Het aandeel jongeren in dit type wijk is het laagst van heel de stad.

Dit type wijk kent het op twee na hoogste aandeel appartementen. Enkel de wijken Watersportbaan - Ekkergerm en Nieuw Gent - UZ hebben een hoger relatief aantal woongelegenheden in appartementen. De inwonersdensiteit per ha ruimtebeslag is hoog maar lager dan die in de 19e-eeuwse wijken.

Elisabethbegijnhof - Papegaai - Prinsenhof - Sint-Michiels, Binnenstad, Stationsbuurt - Noord

■ Type 3A - Hoogdense wijken in de 19e-eeuwse kernstad met een grote diversiteit, veel jongeren en weinig ouderen

Dit type wijk heeft van alle wijktypes het op een na hoogste aandeel inwoners met een niet-Belgische herkomst. Het aandeel ouderen in dit type wijk is op één type na het laagst van alle wijken.

Oud Gentbrugge, Ledeberg en Macharius-Heirnis

■ Type 3B - Stationsbuurt-Zuid

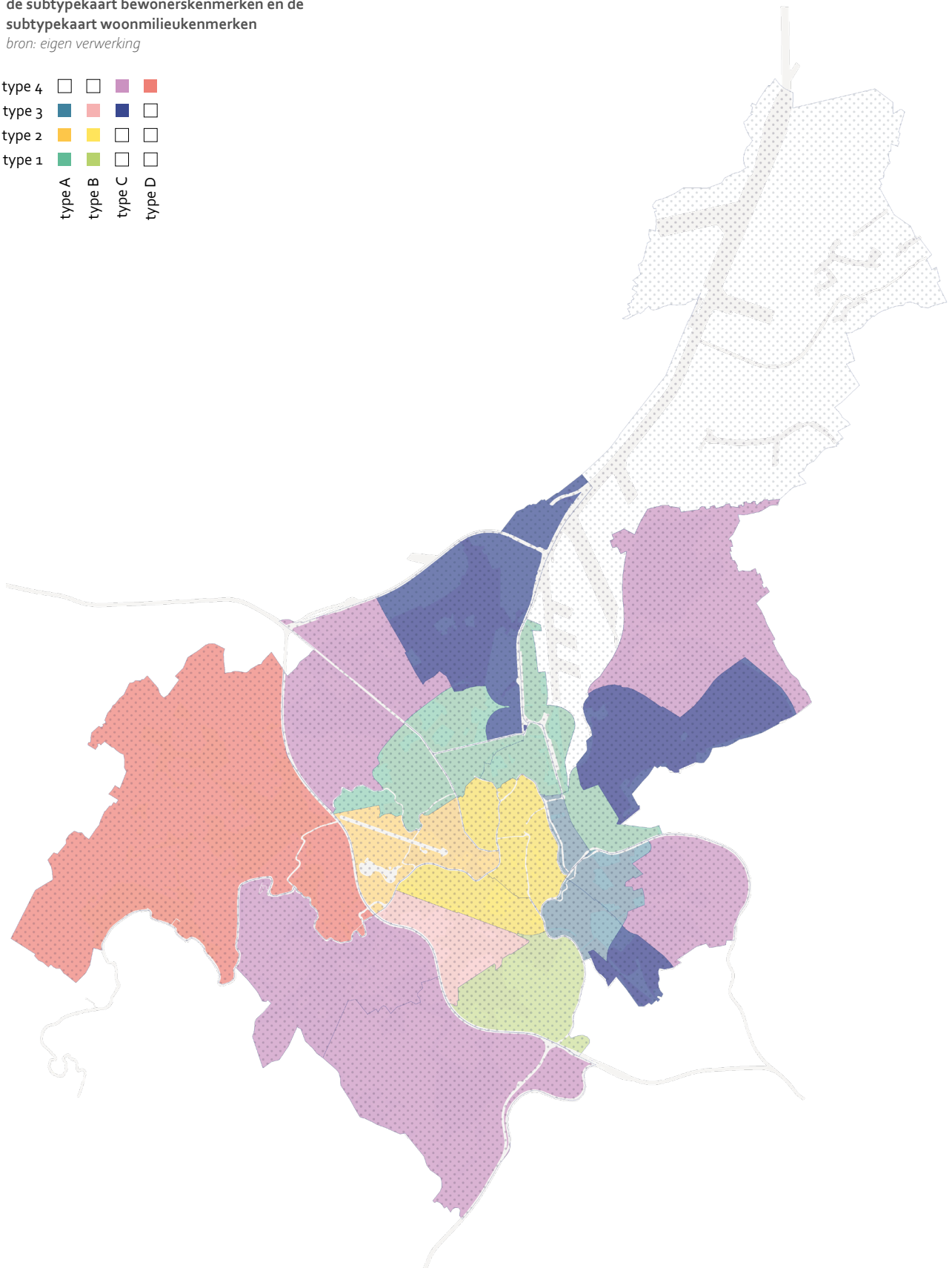
De wijk Stationsbuurt-Zuid krijgt ook een eigen wijktipe toebedeeld. Dit is een jonge wijk waar veel grote gezinnen wonen. De herkomstdiversiteit is er middelmatig. Hierin is de wijk vergelijkbaar met buitenwijken zoals Oostakker of Wondelgem. Toch komen er in het aanbod minder eengezinswoningen voor. Een groot aandeel appartementen typeert deze wijk. Ook komt hier een vrij groot aandeel huurders voor. Dit is atypisch voor een wijk met grote gezinnen en verklaart waarom Stationsbuurt-Zuid zich onderscheidt van de andere wijken.

Stationsbuurt-Zuid

Figuur 68: Gekruiste wijktypologiekaart: wijken verdeeld naar wijktype door een kruising van de subtypekaart bewonerskenmerken en de subtypekaart woonmilieukenmerken

bron: eigen verwerking

- | | | | | |
|--------|--|--|--|--|
| type 4 | | | | |
| type 3 | | | | |
| type 2 | | | | |
| type 1 | | | | |
| type A | | | | |
| type B | | | | |
| type C | | | | |
| type D | | | | |



■ Type 3C - DENSE WIJKEN IN DE 20E-EEUWSE GORDEL

Deze wijken kennen zowel een hoog aandeel jongeren als een hoog aandeel ouderen. Het zijn wijken waar het aanbod de afgelopen jaren is uitgebreid. Dit heeft gezinnen met kinderen aangetrokken. Tegelijkertijd is er ook een vergrijzende bevolking aanwezig. Dit zijn de oorspronkelijke bewoners van de jaren '70-, '80- en '90-verkavelingen.

Wondelgem, Moscou - Vogelhoek, Sint-Amandsberg

■ Type 4C - MIDDELDENSE WIJKEN IN DE 20E-EEUWSE GORDEL

De wijken uit dit type onderscheiden zich van typologie 3C door een iets oudere bevolking, een lagere herkomstdiversiteit, minder huurders, minder appartementen en een lagere densiteit.

Zwijnaarde, Gentbrugge, Mariakerke, Oostakker en Sint-Denijs-Westrem - Afsnee

■ Type 4D - ZEER LAAGDENSE WIJK IN DE 20E-EEUWSE GORDEL

Op vlak van de woonvraag komt dit type erg overeen met type 4C. De vergrijzing is hier dus al ingezet en er is een lage herkomstdiversiteit. De twee types zijn van elkaar te onderscheiden door een lagere densiteit en een zeer laag aandeel huurders of appartementen. Bovendien valt deze wijk volledig in het buitengebied, in tegenstelling tot de wijken in type 4C.

Drongen

Type - GENTSE KANAALDORPEN EN -ZONE

Binnen de Gentse woonstad vormt de wijk Gentse Kanaaldorpen en -zone een wijk van extremen. Door het lage aantal woonzones binnen de wijk en de afstand van deze woonzones tot de stad, verdient deze wijk een aparte categorie.

De wijk is erg vergelijkbaar met een wijk zoals Drongen wat betreft de woon(omgevings)kenmerken. Er is dus een (zeer) lage inwonersdichtheid met een laag aandeel gesloten bebouwing en appartementen en een hoog aandeel eigendomswoningen. Toch is er een groot verschil met Drongen wat betreft de bewonerskenmerken. Hoewel er in de Gentse Kanaaldorpen ook een lage herkomstdiversiteit en lage verhuisdynamiek is, zijn hier enkel de grote gezinnen aanwezig. De ouderen die in Drongen sterk aanwezig zijn ontbreken in de Kanaaldorpen. Daarbovenop komt dat de Kanaaldorpen volledig in het buitengebied liggen en er geen verdichtingskansen gezien worden.

Deze situatie zorgt er wel voor dat de Gentse Kanaaldorpen 'eigen' beleidsrichtingen nodig hebben. Deze zullen wellicht afwijken van de doelstellingen die voor de andere wijken worden opgesteld.

Gentse Kanaaldorpen en -zone

In het eerste deel van deze Woonstudie, 'stadsbrede analyse', werd aan de hand van zes verhaallijnen een overzicht gemaakt van de belangrijkste uitdagingen voor Gent als woonstad.

Een belangrijke vraag hierin is echter nog onbeantwoord gebleven: Hoe groot zal de woonvraag in de toekomst zijn? Met andere woorden: met welke aantallen zal het aanbod moeten toenemen wil de stad tegemoet komen aan deze woonvraag?

In dit onderdeel wordt een inschatting gemaakt van de zogenaamde realistische woonvraag. De grote prijsstijgingen in Gent tonen aan dat er een grote vraagdruk is op de woningmarkt. Deze druk wordt weliswaar niet weerspiegeld in de huishoudprognoses. Dit kan verklaard worden doordat in regio's met een vraagoverschot of aanbodtekort, het aanbod zal bepalen hoeveel huishoudens erbij komen en niet de vraag. Daarom wordt in dit onderdeel een inschatting gemaakt van de woonvraag door in rekening te brengen dat de vraagdruk voor een gemeente zich door prijsverschillen kan spreiden over een ruimere regio. Dit wordt de realistische woonvraag genoemd.

INSCHATTING VAN VRAAG EN AANBOD

Inschatting van de realistische woonvraag

De huishoudensvooruitzichten als indicator voor de lokale woonvraag

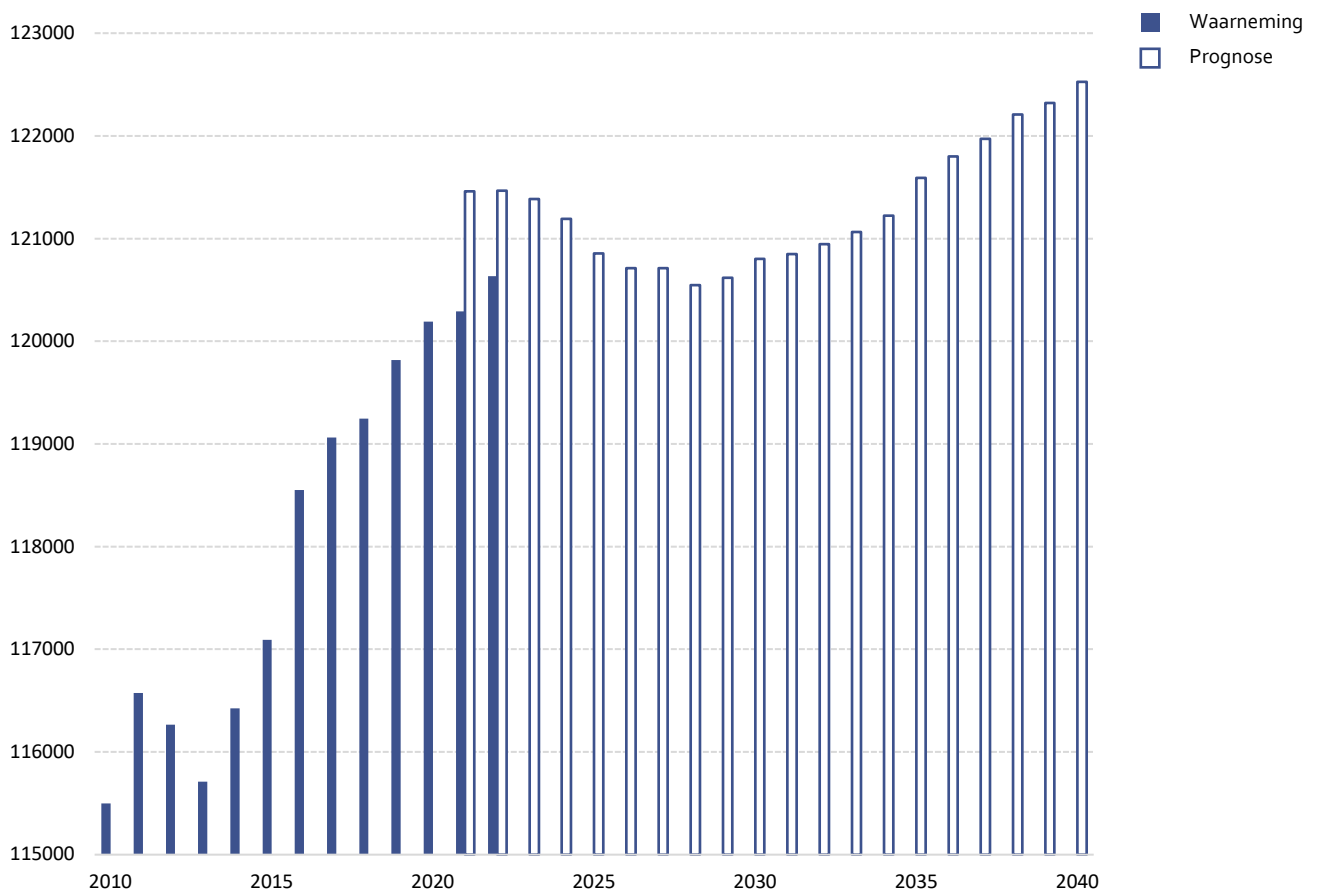
De vooruitzichten projecteren een beperkte groei van het aantal huishoudens in Gent

De huishoudensvooruitzichten op gemeenteniveau worden in Vlaanderen traditioneel gebruikt om de toekomstige woonvraag in te schatten¹. De recentste Vlaamse gemeentelijke demografische vooruitzichten werden door Statistiek Vlaanderen opgemaakt voor de periode 2021-2040. Onderstaande grafiek toont de evolutie van het aantal huishoudens op basis van deze cijfers. Volgens deze prognoses komen er tussen 2021 en 2030 512 huishoudens bij en tussen 2021 en 2040 2.236 huishoudens. Daarmee ligt de verwachte groei lager dan de groei die de stad de afgelopen 10 jaar gekend heeft. Tussen 2010 en 2021 nam het aantal huishoudens in de stad toe met 4.791 eenheden, een veelvoud van de groei die voor eenzelfde periode verwacht wordt in de toekomst. De huishoudensvooruitzichten geven aan dat het aantal huishoudens vanaf 2022 zal afnemen tot 120.546 huishoudens in 2028. Daarna

¹ Stad Gent geeft meer duiding over de berekening van de bevolkingsvooruitzichten op: <https://hoeveelin.stad.gent/prognoses/berekening-prognoses/>

Figuur 69: Evolutie van het aantal huishoudens in Gent tussen 2010 en 2021 (observaties) en 2022 en 2040 (projecties)

bron: Statistiek Vlaanderen - Huishoudprojecties | provincies.in.cijfers



zal het aantal huishoudens opnieuw groeien, weliswaar minder snel dan in de periode voor 2021.

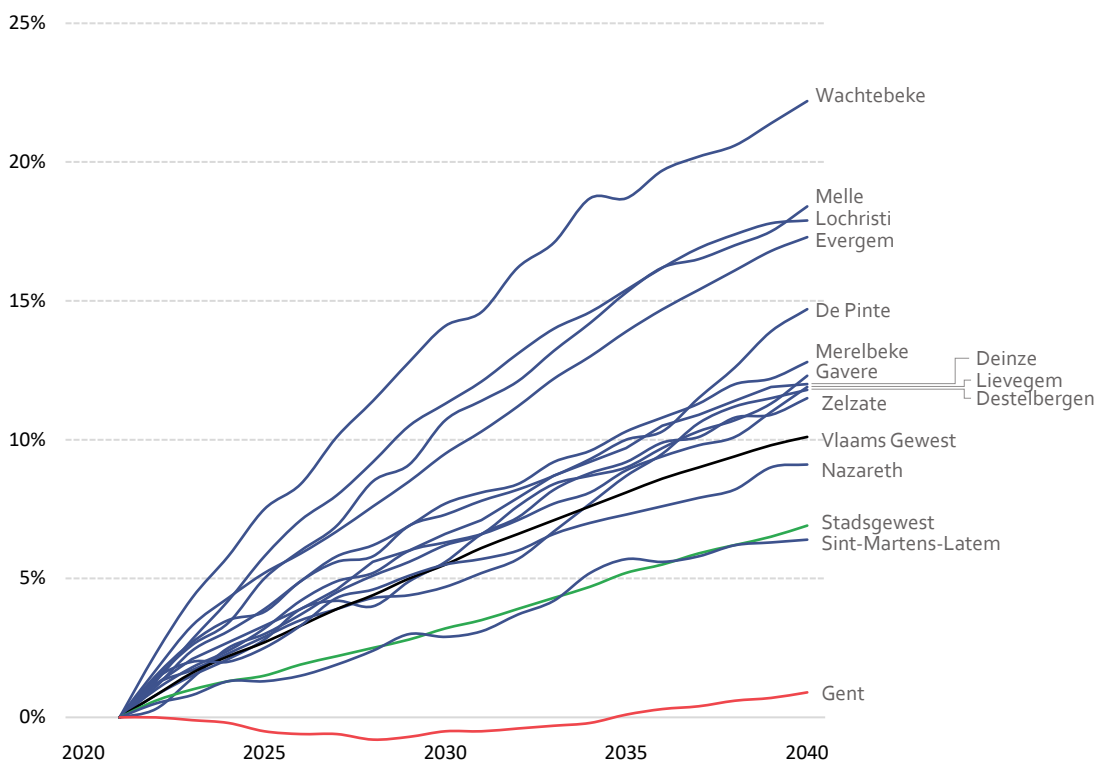
Gent telt in 2021 120.290 huishoudens. Volgens de Vlaamse huishoudensvooruitzichten komen er in Gent tussen 2021 en 2030 512 huishoudens bij en tegen 2040 2.236 huishoudens.

Deze demografische vooruitzichten zijn het resultaat van een mechanische simulatie. Dit betekent dat de vooruitzichten gebaseerd zijn op de waarnemingen van demografische evoluties uit het recente verleden en eventuele beredeneerde wijzigingen hierin. De vooruitzichten houden dus an sich geen rekening met trends (bijvoorbeeld rond ruimtelijke planning of woonbeleid) of bredere sociaal-economische veranderingen. Maar wanneer deze trends of veranderingen al weerspiegeld zijn in de voorbije demografische evoluties zullen ze wel een impact hebben op de vooruitzichten.

Bij de berekening van de vooruitzichten waren gegevens over 2020 (met uitzondering van partiële gegevens over sterfte en vruchtbaarheid) nog niet beschikbaar. Dit betekent dat de impact van de covid-crisis op de demografische tendensen nog geen weerslag had op de demografische vooruitzichten. Wel heeft Statistiek Vlaanderen enkele hypothesen gehanteerd om de gevolgen van de covid-19-pandemie toch op te nemen in de vooruitzichten. Deze hypothesen inzake sterfte, vruchtbaarheid en migratie steunen in grote mate op algemene beredeneerde tendensen en werden afgetoetst met verschillende experts bij het Federaal Planbureau, Statbel (het Belgisch statistiekbureau), IWEPS (Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique), BISA (Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse) en academici. Op basis hiervan werd onder meer de aanname

Figuur 70: Groeipercentage van het aantal huishoudens t.o.v. 2021

bron: Statistiek Vlaanderen - Huishoudprojecties | provincies.in.cijfers



gemaakt dat migratie uit het buitenland terugvalt met 60%¹. Deze trend werd gehanteerd op de eerste projectiejaren van de vooruitzichten. Dit heeft een bijzondere impact gehad op de huishoudensevolutie in de steden. De verminderde externe migratie (hier te begrijpen als migratie buiten Vlaanderen) vertaalt zich in het model ook in een verminderde interne migratie naar de steden (hier te begrijpen als migratie binnen Vlaanderen, tussen gemeenten). Dit verklaart dan ook de afname van het aantal huishoudens in Gent tot 2028. Belangrijk hierbij te vermelden is dat er samen met een groei van de huishoudensgrootte een toename van het aantal inwoners verwacht wordt.

De groei die de huishoudensvoorzichten voor Gent voorspellen is opvallend lager dan het Vlaamse gemiddelde en het gemiddelde binnen het stadsgewest². Figuur 70 op pagina 148 toont dat het aantal huishoudens in Gent zal afnemen met -0,5% tegen 2030 en zal groeien met 0,9% tegen 2040. Hiermee zal Gent de kleinste groei kennen van alle gemeenten binnen het stadsgewest. Gemiddeld bedraagt de verwachte groei in het stadsgewest 3,2% tegen 2030 en 6,9% tegen 2040. Verwacht wordt dat de groei in het stadsgewest het grootst zal zijn in Wachtebeke, Melle, Lochristi en Evergem. In deze gemeenten ligt de verwachte groei tegen 2040 boven 15% en daarmee ook boven het Vlaams gemiddelde van 10,1%.

De beperkte verwachte huishoudensgroei voor Gent in vergelijking met de andere gemeenten in het stadsgewest is opvallend. Onderzoek naar woningprijzen binnen Vlaanderen toont net aan dat de sterke prijsstijgingen in steden als Gent, Leuven en Antwerpen een teken zijn van de toegenomen aantrekkelijkheid van die steden en hierdoor een sterke vraagdruk kennen³. Toch resoneert deze vraagdruk niet in de huishoudensvoorzichten. Dit is trouwens niet enkel een Gents fenomeen. Ook de huishoudensprognoses voor Leuven geven een uiterst beperkte groei aan.

Huishoudensvoorzichten in regio's met een aanbodtekort/ vraagoverschot geen maatstaf voor de woonvraag

Betekenen deze huishoudensvoorzichten dan dat deze vraagdruk in de toekomst zal afnemen? In recent onderzoek beargumenteren Vastmans & Dreesen (2021) dat het gebruik van de huishoudensvoorzichten enkele beperkingen kent bij het inschatten van de vraag naar woningen. Zoals hierboven beschreven, baseren bevolkings- en huishoudensvoorzichten zich hoofdzakelijk op demografische trends in het verleden. Ze houden daarom geen rekening met socio-economische factoren die in de toekomst kunnen evolueren. Voornamelijk in gemeentes met een beperkt aanbod geven deze huishoudensvoorzichten daarom niet de werkelijke woonbehoefte weer.

1 Daarentegen werden de projecties opgemaakt voor de aanvang van de oekraïne-crisis in februari 2022. De toegenomen immigratie vanuit het buitenland door deze crisis werd dan ook niet meegerekend in de prognoses. Er kan dan ook de veronderstelling gemaakt worden dat de externe migratie onderschat wordt.

2 "Het Gentse stadsgewest is de gehele ruimtelijk structuur waarbinnen de basisactiviteiten van de stedelijke gemeenschap, nl. wonen, werken, winkelen, opvoeden, cultuurbeleving en ontspanning in overwegende mate gelokaliseerd zijn. Tussen deze activiteiten bestaan intense relaties zodat een functioneel geheel gevormd wordt dat in belangrijke mate op de kernstad georiënteerd is." Stad Gent, 2016. Naar de stad of weg uit de stad?, Gent. p 14. Het stadsgewest omvat volgende gemeenten: Destelbergen, De Pinte, Evergem, Gavere, Gent, Lochristi, Lovendegem, Melle, Merelbeke, Nazareth, Nevele, Sint - Martens Latem, Wachtebeke en Zelzate.

3 Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021). Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics. Leuven: Steunpunt Wonen.

Doordat de huishoudensvooruitzichten de toekomstige evolutie projecteren op basis van historische evoluties, zorgt dit er voor dat gemeentes met een historisch vraagoverschot of aanbodtekort ook bij de verwachte toename van huishoudens in de toekomst een vraagoverschot of aanbodtekort zullen kennen. Deze methode kan een redelijk accurate indicatie geven van de huishoudensvooruitzichten bij een ongewijzigd aanbodbeleid maar het is fout om ze te gebruiken als basis voor de inschatting van de woonvraag.

Wanneer het aanbod beperkt is, zal het aanbod bepalen hoeveel huishoudens erbij komen en niet de vraag. Dit betekent dat huishoudens zich vestigen waar er wel een gepast aanbod is en waar het aanbod wel kan uitbreiden. Zo kan de demografische druk (of woonvraag) in de stad zich vertalen naar een bredere regio¹. Huishoudens gaan zich verder van de steden en dus de werkgelegenheden centra vestigen.

“Dit zorgt er voor dat we geconfronteerd worden met bevolkingsvooruitzichten die verwachten dat in en rond groeiende werkgelegenheden centra de beroepsactieve bevolking gaat dalen. De vraagdruk kan dus wel hoog zijn, maar als de bevolking veroudert, niet verhuist en er geen nieuw aanbod gerealiseerd wordt, stopt de instroom van nieuwe huishoudens”.

- Dreesen, S., & Vastmans, F. (2021). De werking van de Vlaamse woningmarkt. Een synthese van vijf jaar woningmarktonderzoek. Leuven: Steunpunt Wonen. p 14.

Het is net deze tendens die zich afspeelt in Gent. De sterke prijsstijgingen en de vraagdruk worden net zoals in de andere grote centrumsteden gedreven door hoogopgeleide startende koppels die hier een woning willen kopen. Hierin zien Vastmans & Dreesen² ook een duidelijke woontypologische mismatch. De grote toename van hogeropgeleide koppels en hun vraag naar huizen in de centrumsteden gaat gepaard met een sterke toename van het aandeel appartementen en in veel mindere mate een toename van nieuwbouwaanbod van huizen. Het beperkte aanbod en de prijsdruk zorgen er voor dat huishoudens zich verder van de stad gaan vestigen. Wat lijkt op een ‘stadsvlucht’ is eerder een verdringing uit de steden van mensen die ertoe aangetrokken zijn.

Wat lijkt op een ‘stadsvlucht’ is eerder een verdringing uit de steden van mensen die ertoe aangetrokken zijn.

In het onderzoeksrapport ‘Voorspelling van de regionale vraag naar woningen’ (2021) stellen Vastmans en Dreesen dat een economische benadering heel wat voordelen kent om de realistische vraag naar woningen beter in te schatten. Benaderingen die enkel uitgaan van demografische evoluties houden geen rekening met het feit dat een huishouden kan kiezen in welke gemeente ze wil wonen. Algemeen kan gesteld worden dat dit een afweging is tussen de kwaliteiten van de woning en de woonomgeving en de nabijheid tot werk. Finaal zal de keuze bepaald worden door een afweging van al deze factoren samen met de prijs en het beschikbare aanbod. Hier houden demografische benaderingen voor het inschatten van de woonvraag dus geen rekening mee. De onderzoekers geven dan ook aan

1 Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021). Voorspelling van de regionale vraag naar woningen. Welke benaderingen zijn mogelijk? Leuven: Steunpunt Wonen.

2 Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021). Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics. Leuven: Steunpunt Wonen.

dat een *economische correctie* op de demografische projecties een betere inschatting oplevert voor regio's waar het aanbod trager reageert, waar ook Gent zich in bevindt. Door de evolutie van regionale prijsverschillen in rekening te brengen, kunnen verhuisbewegingen beter verklaard worden om zo uiteindelijk de evolutie van de vraag beter in te schatten.

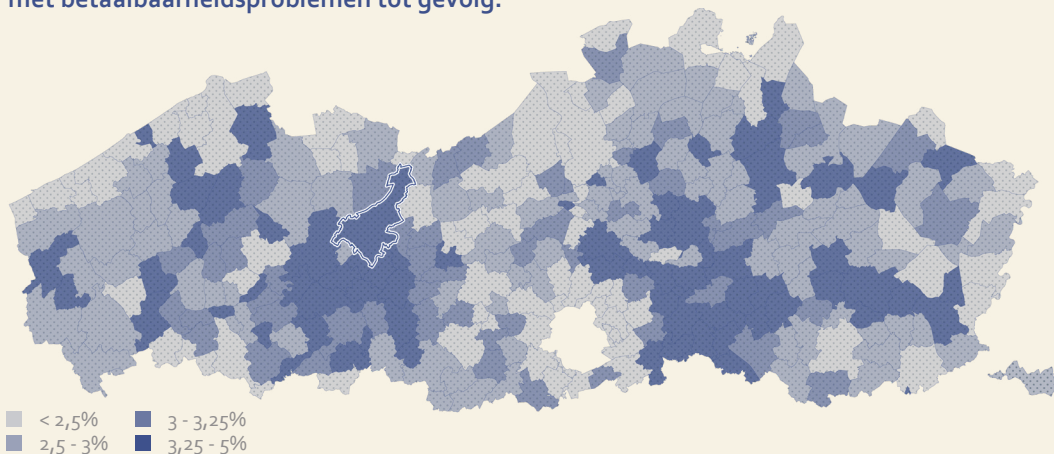
In het volgende hoofdstuk wordt uitgaande van deze argumentering een vereenvoudigde inschatting gemaakt van een meer realistische woonvraag voor Gent. Hierbij wordt vertrokken van het gegeven dat verhuisbewegingen tussen de stad en andere gemeenten (aangestuurd door de (on) beschikbaarheid van het aanbod en de prijsverschillen) ervoor kunnen zorgen dat de demografische druk zich kan vertalen naar een bredere regio. Deze demografische druk op de stad Gent wordt hieronder in beeld gebracht.

Vraagdruk op de Gentse woningmarkt

1 HOGEROPGELEIDEN TREKKEN MEER NAAR DE STAD

Hogeropgeleiden blijven plakken in de studentensteden. Zo trekken ze de laatste jaren in grotere mate van landelijk Vlaanderen naar de steden om hun wooncarrière te starten. Dit kan verklaard worden door de aanwezigheid van kennisgerelateerde werkgelegenheid en de nabijheid van voorzieningen¹. Deze verhuisbeweging verspreidt zich de laatste jaren bovendien ook meer en meer over de suburbane pendelzones rond de steden. De 'braindrain' naar de steden creëert een grote bijkomende demografische druk op de Gentse woningmarkt². Bovendien reageert het aanbod in Gent beperkt op de toenemende vraag. Dit creëert krapte op de woningmarkt met betaalbaarheidsproblemen tot gevolg.

Deze kaart toont de toename van het aantal hooggeschoolde 25-plussers tussen 2012 en 2017 t.o.v. het totaal aantal inwoners in 2017 per gemeente. De toename van hogeropgeleiden in de studentensteden Gent en Leuven en hun agglomeraties valt op. Van alle centrumsteden kent Gent de grootste toename van het aantal hooggeschoolden t.o.v. het totaal aantal inwoners. De stad staat bovendien op de vijfde plaats van alle gemeenten in het Vlaamse Gewest.

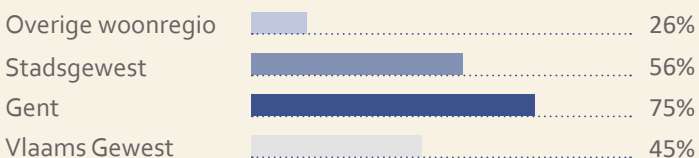


Figuur 71: Groei van het aantal hooggeschoolde 25-plussers tussen 2012-2017 in verhouding tot het totaal aantal inwoners in 2017 per gemeente (%)

bron: Statbel | Provincies.in.cijfers

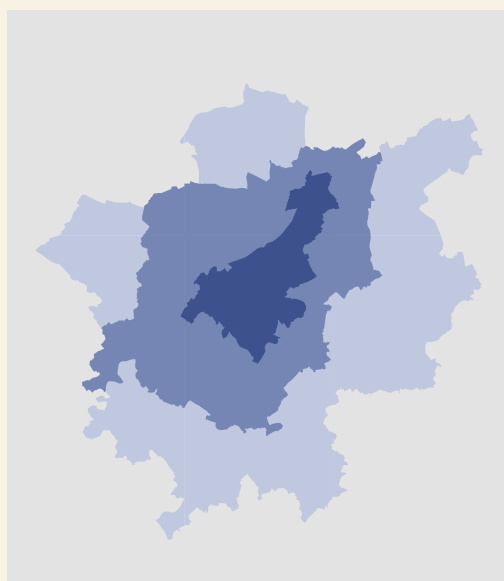
2 DE VRAAGDRUK ZORGT VOOR STERKE PRIJSSTIJGINGEN IN GENT EN HAAR AGGLOMERATIE

De druk van hogeropgeleiden sijpelt door naar de volledige woningmarkt. Dit heeft ook zijn impact op de vastgoedprijzen. Heel wat starters willen zich vestigen in de stad. 1 op de 5 hoogopgeleide starters tussen de leeftijd van 25 en 35 jaar koopt een woning in een grote centrumstad³. Bovendien zijn de lonen van hogeropgeleiden hoger en hebben ze een hogere eigen inbreng.



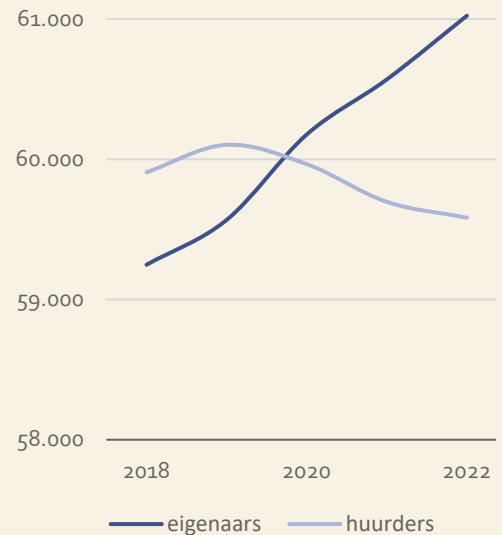
Figuur 72: Groeipercentage van de mediaankoopprijs voor huizen (excl. appartementen) in 2021 t.o.v. 2010 per regio

bron: Statbel | Provincies.in.cijfers



3 HET AANBODTEKORT & DE STERKE PRIJS-STIJGINGEN CREËREN VERDRINGINGSEFFECTEN

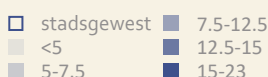
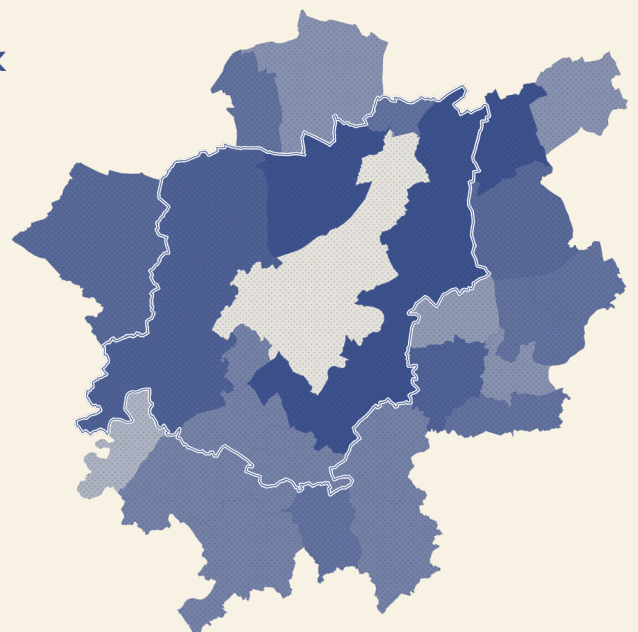
Verwacht wordt dat de demografische druk en dus ook de druk op betaalbaarheid in steden enkel maar zal toenemen in de toekomst, niet alleen op de eigenaarsmarkt maar ook op de huurmarkt. Doordat er onvoldoende aanbod is (van gezinsvriendelijke woningen) voor kapitaalkrachtige huishoudens, begeven deze zich meer en meer op de lagere segmenten van de woningmarkt. Op die manier verschaalt ook hier het goedkopere (huur)aanbod met betaalbaarheidsproblemen tot gevolg. Hogere woningprijzen creëren zo verdringingseffecten op lagere inkomens door hogere inkomens. De vraagdruk heeft evenzeer een impact op de huurmarkt, een markt waar 50% van de Gentse inwoners zich op begeven. Vlaams onderzoek toont aan dat het aanbod aan huurhuizen verschaalt in centrumsteden doordat ze opgekocht en gerenoveerd worden door eigenaar-bewoners⁴. In Gent neemt het aantal en aandeel huurders de laatste jaren af. Lokaal zorgt dit er voor dat lagere inkomens de woningprijzen in hun buurt niet meer kunnen betalen: *gentrificatie*. Regionaal zorgt dit er voor dat lagere inkomens worden verdrongen naar goedkopere gemeentes: *crowding out*.



Figuur 73: Evolutie van het absolute aantal huurders en eigenaars tussen 2018 en 2022
bron: Kadaster & Rijksregister | Provincies.in.cijfers

4 DE HUISHOUDENSVOORUITZICHTEN GEVEN EEN VERTEKEND BEELD VAN DE VRAAGDRUK

Huishoudensprognoses zijn gebaseerd op historische evoluties. Wanneer de huishoudtoenames in het verleden beperkt zijn door een aanbodtekort, zal ook de verwachte toename van huishoudens in de toekomst beperkt zijn. Dit is een cirkelredenering waarbij het historisch vraagoverschot bestendig wordt in de huishoudensprojecties.



Figuur 74: Verwacht groeipercentage van het aantal huishoudens tussen 2022 en 2040 per gemeente
bron: Statistiek Vlaanderen | Provincies.in.cijfers

1 Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021). Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics. Leuven: Steunpunt Wonen.p. 115.
2 Dreesen, S., & Vastmans, F. (2021). De werking van de Vlaamse woningmarkt. Een synthese van vijf jaar woningmarktonderzoek. Leuven: Steunpunt Wonen.p. 75.
3 Dreesen, S., & Vastmans, F. (2021). De werking van de Vlaamse woningmarkt. Een synthese van vijf jaar woningmarktonderzoek. Leuven: Steunpunt Wonen.p. 75.
4 Dreesen, S., & Vastmans, F. (2019). Filtering in de Vlaamse woningmarkt. Leuven: Steunpunt Wonen.

Verhuisbewegingen als indicatie voor vraagdruk: een methodiek voor het inschatten van de realistische woonvraag

In dit hoofdstuk wordt een inschatting gemaakt van de woonvraag door het deel van de woonvraag dat 'verschoven' is naar een andere gemeente toch in rekening te brengen voor de woonvraag van Gent. Dit is de realistische woonvraag voor Gent.

Voor deze oefening wordt vertrokken van de vaststelling dat aanbodschaarste en de daaraan gekoppelde prijsstijgingen een impact hebben op migraties tussen de stad en een ruimere forenzenwoonzone. De evolutie van regionale prijsverschillen¹ is in deze een betere indicator om de vraagdruk te meten dan louter uit te gaan van demografische prognoses.

Binnen de Vlaamse context is er nog geen methodiek uitgewerkt om de regionale vraag naar woningen in te schatten in functie van de evolutie van woningprijzen. Verder onderzoek op basis van gedetailleerde prijsanalyses is nodig. In deze Woonstudie wordt daarom via een vereenvoudigde berekening een inschatting gemaakt van de vraag naar woningen in Gent. Daarbij wordt rekening gehouden met het effect dat het aanbodtekort heeft op de verhuisbewegingen en dus het verschuiven van de vraagdruk naar de bredere regio. In deze oefening zal hiervoor de relatie met de zogenaamde woonregio en het stadsgewest onderzocht worden. De woonregio rond Gent werd afgebakend op basis van de migratiedynamieken tussen Gent en de omliggende gemeenten. Deze regio bestaat uit 31 gemeenten. De gemeenten die deel uitmaken van het stadsgewest hebben een nog sterkere relatie met de stad, bijvoorbeeld op vlak van tewerkstelling.

Een belangrijk uitgangspunt is dat het niet de vraag is of er een aanbodtekort is, maar wel wat de grootteorde is van de woonvraag en het type woningen.

De verhuisbewegingen tussen Gent en de woonregio

Om de vraagdruk voor Gent en de verschuiving ervan naar een ruimere forenzenwoonzone in beeld te brengen, wordt in eerste instantie gekeken naar de verhuisbewegingen tussen Gent en de gemeenten van de woonregio en het stadsgewest. Er wordt in deze oefening gefocust op het stadsgewest en de woonregio om verschillende redenen. In de eerste plaats sluiten de gemeenten van het stadsgewest sterk aan bij de stad door een sterke ontwikkeling van het pendelverkeer. Het stadsgewest is dan ook voor een deel van de tewerkstelling aangewezen op het stadsgewest. Het is naar deze pendelzones dat de vraagdruk verschuift. Specifiek voor de grote steden is dit ten dele te verklaren

¹ Hierbij is het belangrijk dat er rekening wordt gehouden dat de kenmerken van het woningaanbod kunnen verschillen doorheen de tijd of tussen locaties. Woningprijzen van grotere woningen in de residentiële rand rondom de stad kunnen hierdoor niet vergeleken worden met de prijzen van kleinere woningen in de steden. De statistische techniek van hedonische prijsanalyses compenseert deze verschillen. Via deze methode kan het locatie-effect op prijzen in beeld gebracht worden.

door de toename van het aandeel hogeropgeleiden².

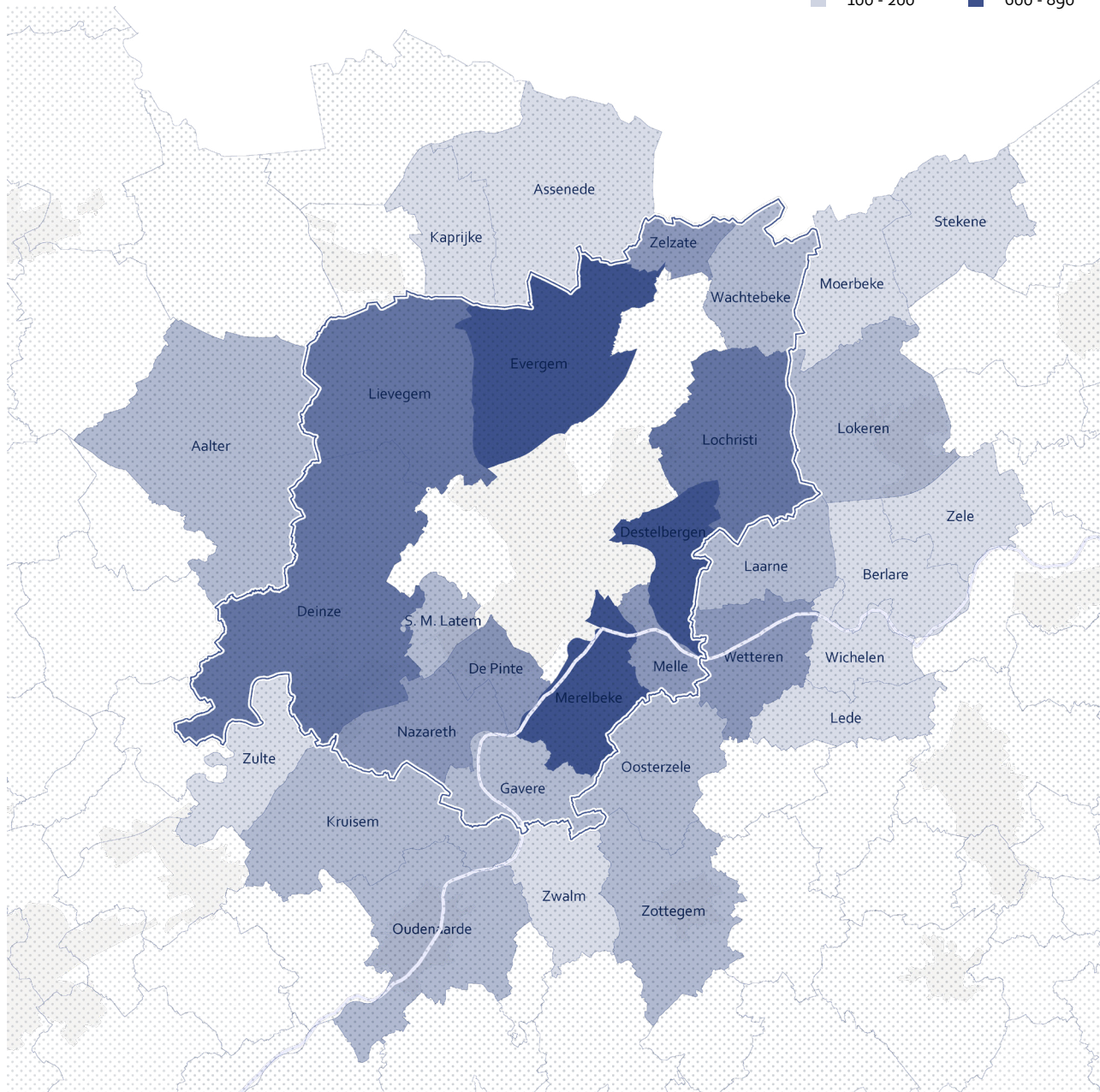
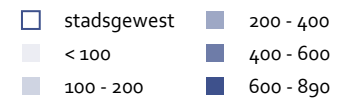
Een tweede reden is dat in deze oefening gebruik gemaakt wordt van cijfers uit het onderzoek *Verhuisbewegingen naar en uit Gent: profielen en motieven van verhuizers* (Van den Broeck, 2016)³. Via een bevraging verzamelde dit onderzoek heel wat gedetailleerde informatie over het profiel van de in- en uitstromers van de stad Gent en hun verhuis- en vestigingsmotieven. De resultaten van de steekproef voor dit onderzoek werden gebundeld volgens verschillende clusters. Elke cluster heeft, in het kader van migratiebewegingen met Gent, een specifiek profiel. Het stadsgewest is een eigen cluster. Dit betekent dat er heel

2 Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021). Voorspelling van de regionale vraag naar woningen. Welke benaderingen zijn mogelijk? Leuven: Steunpunt Wonen.

3 Van den Broeck, K. (2016) Verhuisbewegingen naar en uit Gent. Profielen en motieven van verhuizers. HIVA-KU Leuven; Leuven.

Figuur 75: Jaarlijks gemiddeld aantal verhuisbewegingen van Gent naar een andere gemeente binnen de woonregio in de periode 2016-2020

bron: Rijksregister | Provincies.in.cijfers



wat informatie over verhuisbewegingen en -motieven in beeld kan gebracht worden specifiek voor het stadsgewest.

Het is wel zo dat de pendelzones rond de grote steden zich uitbreiden. Door het aanbodtekort in de grote steden verschuift de vraagdruk naar meer afgelegen pendelgemeentes. Het is interessant om in deze oefening niet enkel te focussen op het stadsgewest maar ook op de regionale woningmarkt van Gent (die ruimer is dan het stadsgewest). In het onderzoek van Van den Broeck wordt de woonregio van Gent niet tot een aparte cluster herleid waardoor er voor deze zone geen afzonderlijke data voorhanden zijn (wel op het niveau van de provincie Oost-Vlaanderen waarbinnen het grootste deel van de woonregio gelegen is).

Figuur 75 op pagina 155 toont voor de gemeenten binnen de woonregio het jaarlijks gemiddeld aantal immigraties vanuit Gent in de periode 2016-2020. In die periode kende Evergem met 890 immigraties de grootste jaarlijkse instroom van Gentenaars, gevolgd door Merelbeke (610 immigraties) en Deinze (593 immigraties). In totaal verhuisden er in die periode jaarlijks 7.086 inwoners van Gent naar een andere gemeente in de woonregio. De verhuisbewegingen naar de woonregio bedragen 60% van alle verhuisbewegingen naar een andere Belgische gemeente.

Jaarlijks verhuizen er 7.086 inwoners van Gent naar een andere gemeente in de woonregio.

De uitstroom uit Gent naar een andere gemeente in het stadsgewest is groter dan de instroom. Het jaarlijks gemiddeld migratiesaldo voor Gent met de woonregio is dan ook negatief. Hoewel men hieruit zou kunnen afleiden dat er sprake is van een stadsvlucht, toont onderzoek aan dat er eerder een groeiende aantrekkelijkheid is voor de stad, en vooral bij hogeropgeleiden, en dat er ook een grotere verdringing is uit de stad¹. Deze verdringing uit de stad heeft bovendien niet enkel te maken met de positieve keuze voor een woning met meer ruimte op een grotere pendelafstand. Zo toont onderzoek binnen het BRUXODUS-project dat, naast middenklassers die de stad verlaten, ook een grote groep uit de lagere klasse gedwongen wordt om uit de stad te verhuizen omwille van gentrificatie van hun wijken en de daarmee gepaard gaande hogere huizenprijzen². Ook Vastmans & Dreesen tonen aan dat niet-hogeropgeleide jongeren uit grote centrumsteden buiten de stad op zoek gaan naar een koopwoning.

Motieven van de verhuizers

Bij een verhuis maken huishoudens de afweging van verschillende kwaliteiten van de woning en de woonomgeving: nabijheid tot het werk, nabijheid tot voorzieningen, grootte van de woning en de buitenruimte, aanwezigheid van groen in de buurt, ... De finale keuze voor de locatie, en dus de keuze voor een specifieke gemeente, is het resultaat van een afweging van al deze factoren,

1 Dreesen, S., & Vastmans, F. (2021). De werking van de Vlaamse woningmarkt. Een synthese van vijf jaar woningmarktonderzoek. Leuven: Steunpunt Wonen.

2 Janssens, R. (2020). De Brusselse middenklasse. Brussel: Brio.
Het BRUXODUS-project is opgericht in opdracht van Innoviris, het Brussels Instituut voor wetenschappelijk onderzoek. Het is een samenwerking van drie onderzoeksgroepen van de Vrije Universiteit Brussel die de woonsituatie in Brussel zowel kwalitatief als kwantitatief analyseren.
Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021). Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics. Leuven: Steunpunt Wonen.

waarbij de prijs en het beschikbare aanbod van woningen een belangrijke rol spelen.

In opdracht van Stad Gent werd in 2012³ onderzoek gedaan naar de verhuismotieven van nieuwe Gentenaars en stadsverlaters. Naast een bevraging naar verhuismotieven werd ook specifiek gevraagd of respondenten bewust op zoek waren naar een woning binnen of buiten Gent en waarom. Zo peilde het onderzoek naar de aantrekkings- of afstotingskracht van de stad.

Uit het onderzoek bleek dat een groter aandeel nieuwe Gentenaars (mensen die uit een andere Belgische gemeente naar Gent verhuisden) bewust op zoek was naar een woning in Gent dan dat er stadsverlaters bewust op zoek waren naar een woning buiten Gent. 83,1% van de nieuwe Gentenaars gaf aan bewust gekozen te hebben voor de stad in tegenstelling tot 61% van de Gentverlaters die bewust koos voor een woning buiten de stad. Bovendien is het zo dat inwoners die de stad verlieten voor een gemeente binnen het stadsgewest het minst bewust op zoek waren naar een woning buiten de stad. Slechts 51,4% wou buiten de stad gaan wonen. Omgekeerd betekent dit dat 48,6% van de stadsverlaters niet bewust op zoek was naar een woning buiten Gent en eventueel in de stad was blijven wonen.

Om deze bijkomende woonvraag te berekenen, wordt de aanname gemaakt dat er jaarlijks ongeveer de helft (48,6%) minder stadsverlaters zullen zijn.

Stap 1 - Inschatting van het theoretisch aantal huishoudens die een bijkomende woonvraag creëren

In deze eerste stap wordt het theoretisch aantal huishoudens berekend die zorgen voor een bijkomende woonvraag in de toekomst bovenop de woonvraag die voortkomt uit de huishoudensprognoses. Om deze bijkomende woonvraag te berekenen, wordt de aanname gemaakt dat er jaarlijks ongeveer de helft (48,6%) minder stadsverlaters zullen zijn. Dit is uiteraard een grove aanname waarbij enkele disclaimers moeten geplaatst worden. In eerste instantie is de aanname gebaseerd op een cijfer uit een bevraging die 10 jaar geleden werd afgenomen. Het gaat hier om een steekproef⁴ van 1.779 stadsverlaters t.o.v. een populatie van 6.283 stadsverlaters (voor het jaar 2012). In tweede instantie komt het cijfer voort uit de vraag 'Was u bewust op zoek naar een woning buiten Gent?'. Bij deze vraag ligt de mogelijkheid nog vrij open of de huishoudens die hier 'neen' op antwoordden, effectief geen plaats vonden op de woningmarkt van Gent of dat de locatie eerder ondergeschikt was aan andere voorkeuren.

In de periode 2016-2020 verhuisden er jaarlijks 7.086 inwoners uit Gent naar een andere gemeente binnen de woonregio. Om dit cijfer door te rekenen naar een theoretische woonvraag, moet het herleid worden naar het aantal huishoudens. Dit is een complexe oefening omdat de kans groot is dat de samenstelling van het huishouden, en dus ook de grootte van het huishouden, verandert bij een verhuis. Daarom wordt hier uitgegaan van een gemiddelde huishoudensgrootte die overeenkomt met de gemiddelde huishoudensgrootte binnen de regio voor de periode 2016-2020. Deze bedraagt 2,35 inwoners per huishouden. Door deze huishoudensgrootte in rekening te brengen worden de 7.086 inwoners herleid tot 3.011 huishoudens.

³ Van den Broeck, K. (2016) Verhuisbewegingen naar en uit Gent. Profielen en motieven van verhuizers. HIVA-KU Leuven; Leuven.

⁴ Ibid.

Wanneer verondersteld wordt dat 48,6% van deze huishoudens in de stad blijven wonen, betekent dit dat 1.465 huishoudens jaarlijks voor een bijkomende woonvraag zorgen.

Stap 2 - Correctie op verhuisbewegingen van de Woonregio naar de stad

De aanname in stap 1 heeft een belangrijke invloed op het aantal verhuisbewegingen die in de omgekeerde richting gebeuren. Wanneer er wordt vanuit gegaan dat er meer huishoudens de stad niet meer verlaten, zullen er ook minder huishoudens vanuit de Woonregio naar Gent verhuizen. Dit wordt geschetst aan de hand van een voorbeeld. Een startend koppel op de woningmarkt woont in Gent. Het gezin wil uitbreiden en verhuist naar een grondgebonden ééngezinswoning in een naburige gemeente. Het gezin breidt hier uit en blijft hier wonen tot het laatste kind 'het nest heeft verlaten'. Hierna besluit het koppel terug te verhuizen naar Gent. Mocht dit koppel de stad nooit verlaten hebben omdat ze een nieuwe woning binnen de stadsgrenzen vonden, dan zullen ze ook nooit de terugkerende verhuisbeweging maken van de naburige gemeente naar Gent.

De impact die de aanname in stap 1 heeft op de verhuisbewegingen van de Woonregio naar de stad, dient dan ook doorgerekend te worden. Dit zal namelijk een invloed hebben op de theoretische woonvraag. Daarom wordt in deze stap de aanname gemaakt dat een aandeel huishoudens de verhuisbeweging van de Woonregio naar de stad niet meer zal maken, omdat ze hypothetisch nooit de stad verlaten hebben (stap 1).

Deze aanname kan opnieuw heel grof becijferd worden op basis van de resultaten uit de bevraging bij stadsverlaters en nieuwkomers in 2012. Aan nieuwkomers werd de vraag gesteld wat hun link was met Gent. Hier gaf 48,9% van de respondenten aan dat ze naar Gent verhuisd waren omdat ze er op een eerder moment al eens gewoond hadden. Op basis van dit cijfer wordt de (grove) veronderstelling gemaakt dat ongeveer de helft van de huishoudens die verhuizen uit de Woonregio naar Gent op een eerder moment al eens in Gent woonden.

De aanname in stap 1 zorgt er voor dat er minder immigraties zullen zijn van de Woonregio naar Gent. Er wordt van uit gegaan dat er in de toekomst ongeveer de helft minder verhuizers zullen zijn van de Woonregio naar de stad. Maar de impact van de aanname uit stap 1 zal niet onmiddellijk leiden tot een halvering van de immigraties vanuit de Woonregio. Wanneer vanaf een bepaald moment minder mensen de stad verlaten, zal dit pas later resulteren in een vermindering van verhuisbewegingen terug naar de stad. Om de afname van het aantal immigraties te berekenen naar de stad uit de Woonregio wordt uit gegaan van een lineaire afname. De veronderstelling wordt gemaakt dat tegen 2040 de afname van het aantal immigraties maximaal zal zijn, zijnde een afname van 48,9% ten aanzien van het jaarlijks gemiddelde in periode 2016-2020. Dat betekent dat voor het eerste projectiejaar in deze theoretische oefening, namelijk 2022 tot 2023, er een afname zal zijn van 2,72%. Het jaar daarop, 2023 tot 2024, is er een afname van 5,44%, enzovoort.

Stap 3 - Bijkomende woonvraag geprojecteerd naar 2030 en 2040

In deze stap wordt de bijkomende theoretische woonvraag berekend door het verschil te nemen van 1) het aantal stadsverlatende huishoudens die jaarlijks

theoretisch wel in de stad willen blijven wonen en 2) het aantal huishoudens die jaarlijks niet meer verhuizen uit de Woonregio naar Gent omdat ze hypothetisch nooit de stad verlaten hadden in de eerste plaats. Dit verschil is een jaarlijks gemiddelde en wordt vervolgens vermenigvuldigd met 8 en 18 om tot de bijkomende woonvraag te komen voor respectievelijk 2030 en 2040.

Stap 4 - Samenbrengen van de bijkomende woonvraag en de huishoudprojecties

In het vorige deel werd berekend wat de theoretisch bijkomende woonvraag kan zijn voor Gent indien er geen aanbodbeperking zou zijn. Deze bijkomende woonvraag komt voort uit het in rekening brengen van huishoudens die vandaag de stad verlaten omwille van een aanbodbeperking maar dat in de toekomst niet zouden doen. Naast het in rekening brengen van deze stadsverlaters wordt de woonvraag ook bepaald door de natuurlijke aangroei, migraties met het buitenland en de veranderende bevolkingsstructuur. Deze demografische tendensen worden wel opgenomen in de huishoudensprojecties. Daarom moet als laatste stap de bijkomende woonvraag opgeteld worden met de woonvraag die ontstaat uit de huishoudensprojectie. De som is de realistische woonvraag.

De realistische woonvraag in cijfers

Gent kent een aanbodtekort en daarom bepaalt het aanbod eerder dan de vraag hoeveel huishoudens er bij komen in de stad. Demografische prognoses zijn daarom een slechte voorspeller van de toekomstige woonvraag. Deze prognoses houden rekening met historische evoluties. Indien er in het verleden een vraagoverschot was, zal dit ook geprojecteerd worden naar de toekomst. De huishoudensprognoses tonen zo niet de werkelijke vraag naar woningen in de stad.

Een deel van de woonvraag van Gent verschuift namelijk naar de omliggende gemeenten op de

regionale woningmarkt. Jaarlijks verlaten heel wat huishoudens de stad naar een andere gemeente. Dit betreft niet altijd een positieve keuze voor een woning met meer ruimte op een grotere pendelafstand. Vaak is dit omdat huishoudens geen geschikt en betaalbaar aanbod vinden in de stad. Dit betekent dat de vraagdruk verschuift naar omliggende gemeenten.

Om de vraagdruk op de stad in beeld te brengen wordt een inschatting gemaakt van de woonvraag. Hiervoor wordt eerst de bijkomende woonvraag berekend door het deel

dat 'verschoven' is naar de regio in rekening te brengen. Deze bijkomende woonvraag wordt vervolgens opgeteld met de woonvraag die afgeleid wordt van de huishoudprojecties. Dit resulteert in de realistische woonvraag.

bijkomende woonvraag

+

huishoudensprojecties

=

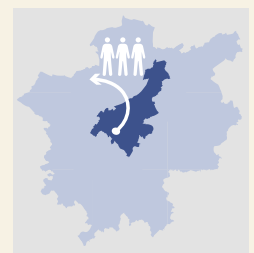
realistische woonvraag

1 EEN INSCHATTING VAN DE BIJKOMENDE WOONVRAAG O.B.V. VERHUISBEWEGINGEN EN -MOTIEVEN VAN STADSVERLATERS

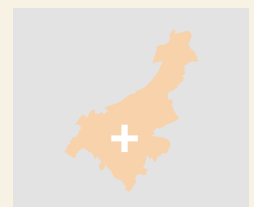
Wat als er geen aanbodbeperking zou zijn en huishoudens die in de stad willen blijven wonen niet weggeduwd worden? Welk deel van de woonvraag van Gent wordt nu opgevangen in de omliggende gemeenten? Wat zou de theoretisch bijkomende woonvraag zijn voor de stad moest deze in rekening worden gebracht? In deze eerste stap wordt een inschatting gemaakt van de woonvraag op basis van verhuisbewegingen tussen de stad en haar regionale woningmarkt.

1. In de periode 2016-2020 verhuisden er jaarlijks 7.086 inwoners van Gent naar een andere gemeente in de Woonregio. Dit komt overeen met naar schatting 3.011 huishoudens.
2. Uit een bevraging bij stadsverlaters in 2012 gaf 48,6% van de respondenten aan dat ze niet bewust op zoek waren naar een woning buiten Gent.
3. Uitgaande van het bovenstaande wordt de aanname gemaakt dat ongeveer de helft van de stadsverlaters een woonvraag heeft die zich ook op de woningmarkt van Gent richt. Dit betekent dat Gent theoretisch een jaarlijkse bijkomende woonvraag kent van 1.465 huishoudens. Het jaarlijks gemiddelde wordt doorgerekend naar 2030 en 2040.

Jaarlijks **3.011** huishoudens die de stad verlaten¹



Tegen ²⁰³⁰ **11.717** en tegen ²⁰⁴⁰ **26.364** extra huishoudens die in de stad blijven

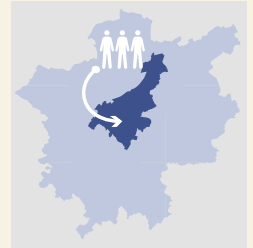


2 MINDER STADSVRELATERS HEEFT ALS GEVOLG DAT ER MINDER IMMIGRATIES VERWACHT WORDEN VAN DE OMLIGGENDE GEMEENTEN NAAR GENT: EEN CORRECTIE OP DE TOEKOMSTIGE INSTROOM

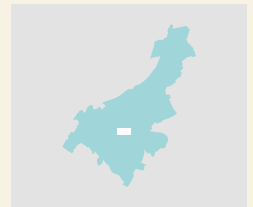
Wanneer er vanuit wordt gegaan dat er meer huishoudens de stad niet meer verlaten, zullen er ook minder huishoudens vanuit de Woonregio naar Gent verhuizen. De aanname uit stap 1 heeft een impact op de verhuisbewegingen van de Woonregio naar de stad en deze dient ook doorgerekend te worden. Dit zal namelijk invloed hebben op de realistische woonvraag.

1. In de periode 2016-2020 verhuisden er jaarlijks 4.476 inwoners van een andere gemeente in de Woonregio naar Gent. Dit komt overeen met naar schatting 1.904 huishoudens.
2. Uit een bevraging bij nieuwkomers in 2012 gaf 48,9% van de respondenten aan dat ze naar Gent verhuisden omdat ze er op een eerder moment al eens gewoond hadden.
3. Uitgaande van het bovenstaande wordt de aanname gemaakt dat er ongeveer de helft minder verhuisbewegingen zullen zijn van de Woonregio naar Gent omdat deze huishoudens hypothetisch gesteld nooit de stad verlaten hebben (stap 2). De afname van het aantal verhuisbewegingen per jaar zal stapsgewijs worden doorgerekend (zie pagina 158 voor meer uitleg).

jaarlijks 1.904 huishoudens die verhuizen naar de stad²

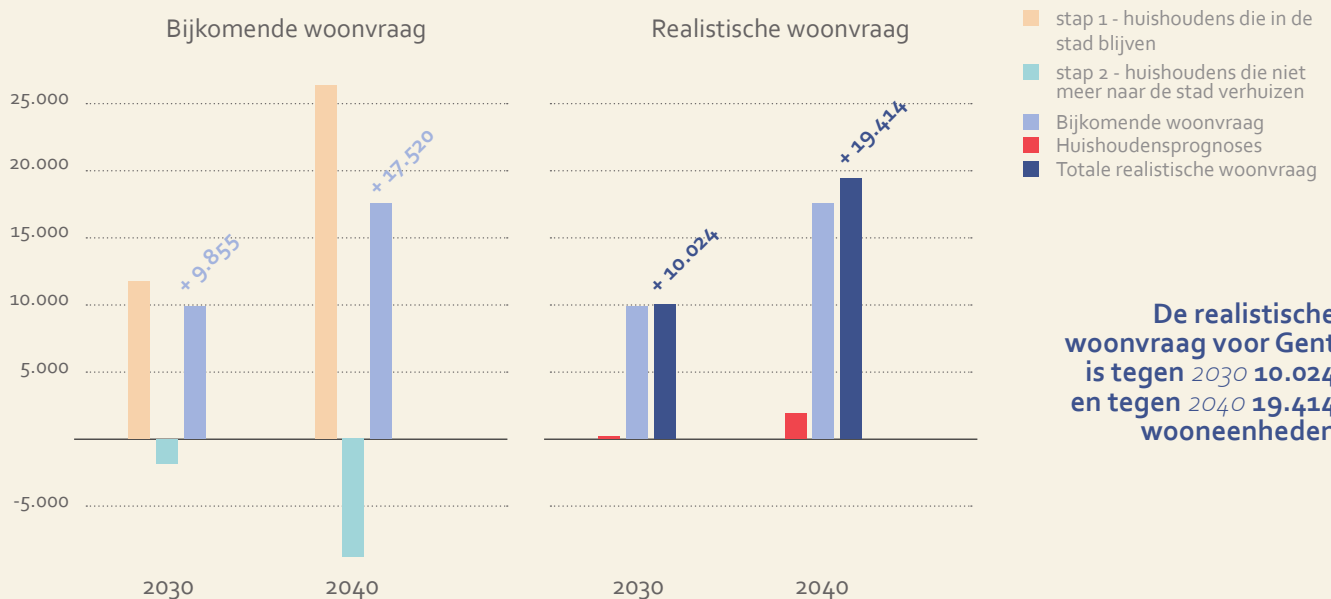


Tegen 2030 1.862 en tegen 2040 8.843 huishoudens minder die verhuizen naar de stad



3 DE REALISTISCHE WOONVRAAG VOOR 2030 EN 2040

In deze stap wordt de bijkomende woonvraag berekend door het verschil te nemen van 1) het aantal stadsverlatende huishoudens die hypothetisch in de stad willen blijven wonen en 2) het aantal huishoudens die niet meer verhuizen uit de Woonregio naar Gent omdat ze hypothetisch nooit de stad verlaten hadden in de eerste plaats. Deze bijkomende woonvraag wordt tot slot opgeteld met de huishoudensprognoses voor Gent. Dit resulteert in de realistische woonvraag voor Gent die wordt uitgezet voor 2030 en 2040 in aantal wooneenheden.



De realistische woonvraag voor Gent is tegen 2030 10.024 en tegen 2040 19.414 wooneenheden

1 O.b.v. verhuisbewegingen van Gent naar een andere gemeente in de Woonregio en naar de overige Belgische gemeenten. bron: Rijksregister | Provincies.in.cijfers

2 Van den Broeck, K. (2016) Verhuisbewegingen naar en uit Gent. Profielen en motieven van verhuizers. HIVA-KU Leuven; Leuven.

De realistische woonvraag doorvertaald naar huishoudenstypologie

In het vorige hoofdstuk werd een inschatting gemaakt van de realistische woonvraag voor Gent voor 2030 en 2040. Doordat Gent een historisch aanbodtekort kent, bepaalt eerder het aanbod hoeveel huishoudens erbij komen en niet de vraag zelf. Uit de vorige oefening is duidelijk geworden wat de grootteorde van de realistische woonvraag voor Gent is. De cijfers geven duidelijk de demografische druk op de stad en het risico op krapte op de woningmarkt aan.

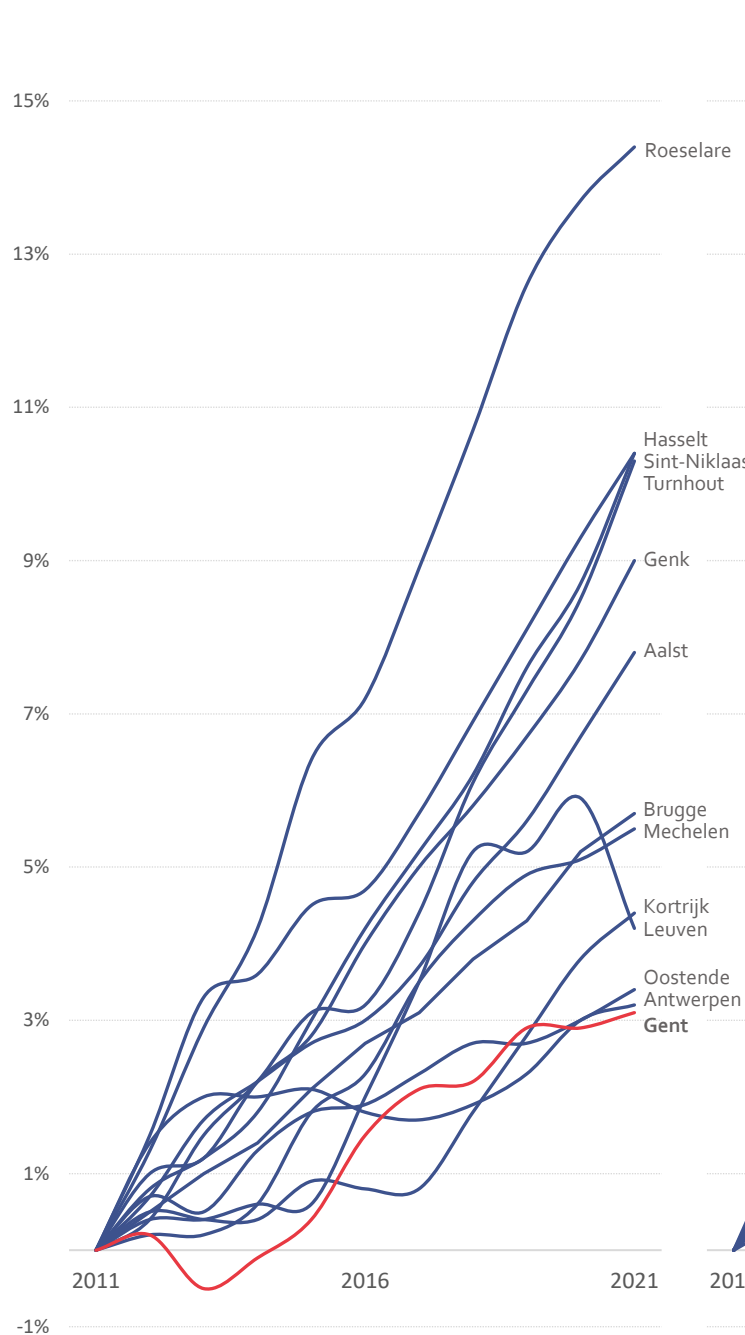
Een belangrijke vraag is hoe de stad hier op moet inspelen? Het aanbodtekort leidt namelijk tot betaalbaarheidsproblemen met verdringingseffecten van lagere inkomens door hogere inkomens, met gentrificatie en crowding out tot gevolg. Om in te spelen op de vraagdruk is het niet enkel cruciaal hoe groot deze vraagdruk is maar ook naar welke type woningen er vraag is. Vastmans & Dreesen tonen aan dat de vraag in steden voornamelijk gedreven wordt door hogeropgeleiden, die bovendien vaker als koppel door het leven gaan dan niet-hogeropgeleiden¹. Deze toename van hogeropgeleide koppels gaat de laatste jaren in steden samen met een toename van het aandeel appartementen en in veel mindere mate van het aandeel nieuwbouwaanbod van huizen. Hierin bevindt zich een duidelijke woontypologische mismatch. Wil men d.m.v. het nieuwe aanbod sturing geven aan de vraagdruk, dan is het belangrijk zicht te hebben op de type huishoudens die deze vraag bepalen.

Een uitbreiding van het aanbod leidt niet rechtstreeks tot een afname van de vraagdruk. Figuur 76 en Figuur 77 tonen het groeipercentage van enerzijds het aantal huishoudens en anderzijds het aantal woonegelegenheden tussen 2011 en 2021. Hier valt op hoe Gent van alle centrumsteden de kleinste groei kende van het aantal huishoudens en de op een na grootste groei van het aantal woonegelegenheden. In 2021 was het aantal woonegelegenheden in Gent gegroeid met 14,7%, dat is 11,6% meer dan de groei van het aantal huishoudens. Zo waren er in 2021 Gent 120.290 huishoudens in Gent tegenover 152.296 woonegelegenheden of met andere woorden 1,27 woonegelegenheden per huishouden. Hoewel het aantal woonegelegenheden beduidend hoger ligt dan het aantal huishoudens wijst dit niet direct op een aanbodoverschot. Een reden hiervoor is dat een groot deel van de woonegelegenheden in de stad bewoond worden door huishoudens zonder inschrijving in het bevolkingsregister. Belangrijk hierbij is dat ook vergunde studentenkamers deel uitmaken van het aantal woonegelegenheden, hoewel de studenten die er in wonen er vaak niet gedomicilieerd zijn. Voor de periode die hier in beeld wordt gebracht gaat het dan specifiek over de grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten waarbij elke unit geteld wordt als woonentiteit. Kamerwoningen werden in die periode niet meer vergund. Naar schatting maken studentenunits 30% uit van de totale groei van het aantal woonegelegenheden².

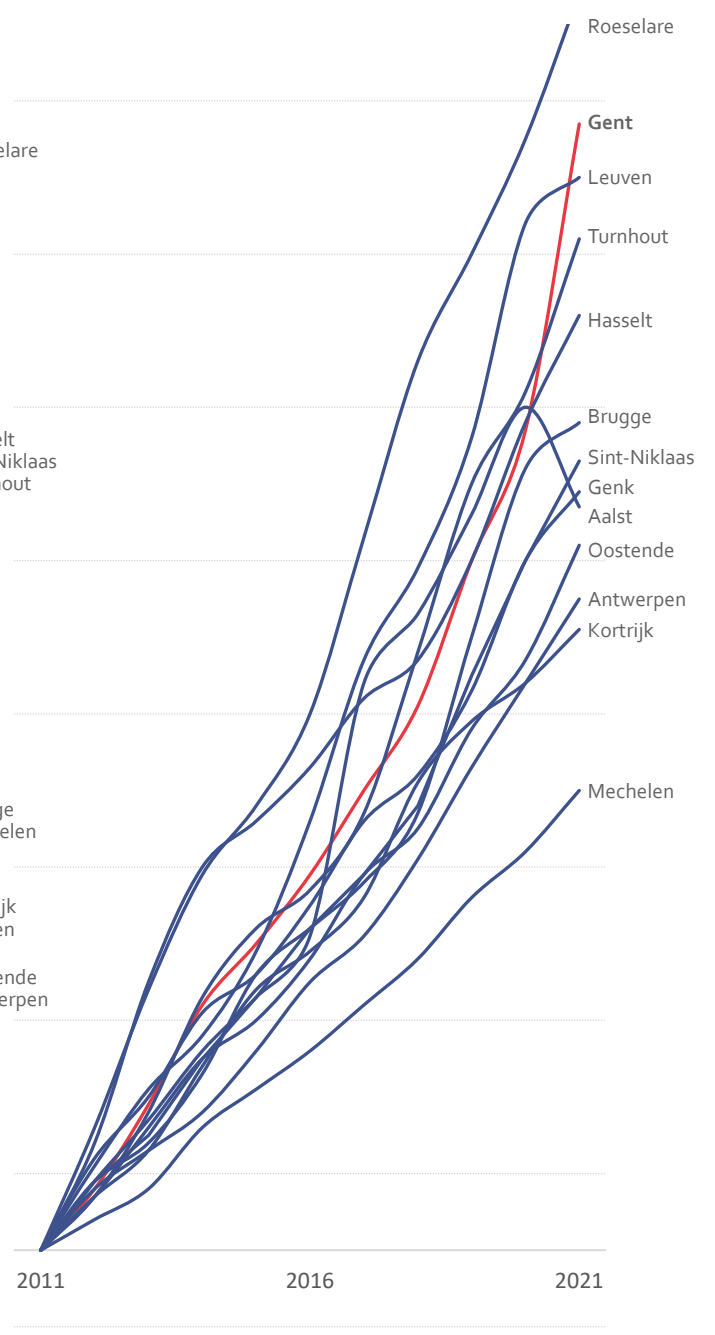
1 Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021). Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics. Leuven: Steunpunt Wonen.

2 Uit ruwe berekeningen van de Stad zal het aantal studentenkamers in grootschalige studentenhuysvesting in de periode 2011 - 2021 toegenomen zijn met circa 3.500 entiteiten. Wanneer wordt uitgegaan van een jaarlijkse totale toename van 1.200 woonegelegenheden, komt dit neer op 12.000 eenheden op 10 jaar tijd. Dit betekent dat studentenunits daar 30% van uitmaken.

Figuur 76: Groeipercentage van het aantal huishoudens t.o.v. 2011
 bron: Statbel | Provincies.in.cijfers



Figuur 77: Groeipercentage van het aantal woonegelegenheden t.o.v. 2011
 bron: Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (Kadaster) | Provincies.in.cijfers



In 2016 voerde de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad een steekproef uit bij 5 recente woonprojecten met in totaal 476 woongelegenheden. Op 130 van de woongelegenheden was er geen domicilie gevestigd. Dit is zo'n 37,5% van alle woongelegenheden. Dit is een duidelijke aanwijzing voor het verschil tussen de huishoudensgroei en de groei van het aantal woongelegenheden¹.

Een tweede reden dat het afzetten van het aantal woongelegenheden t.o.v. het aantal huishoudens geen goede maatstaf is om vraagdruk/aanbodtekort te meten is dat het belangrijk is om te weten welke type woningen er gebouwd worden en wat de woonvoorkeuren zijn van de huishoudens die de woonvraag bepalen. Zo kan er wel een overschot aan woningen zijn, maar als deze woningen typologisch niet matchen met de voorkeuren van de huishoudens dan is er alsnog een vraagoverschot.

Om die reden wordt in dit onderdeel onderzocht welke type huishoudens de realistische woonvraag bepalen. Op die manier kan in een volgende stap de link gelegd worden naar woonvoorkeuren om zo zicht te krijgen op welke woontypologieën een antwoord kunnen bieden op de vraagdruk in de stad.

Inschatting van de huishoudtypes die de realistische woonvraag bepalen

In het vorige hoofdstuk vormden de verhuisbewegingen tussen Gent en de andere gemeenten in de Woonregio de basis voor het inschatten van de realistische woonvraag. In dit onderdeel wordt hier op verder gewerkt. Om een inschatting te maken van de woonvraag verdeeld naar huishoudtypes moet worden gekeken naar de huidige verdeling van huishoudtypes onder de stadsverlaters. Wat betreft verhuisbewegingen zijn er geen data voorhanden die de koppeling maken met het type huishouden waartoe iemand behoort die emigreert of immigrereert uit, naar, en binnen de stad. Wel kan er beroep worden gedaan op cijfers die de verdeling naar leeftijdscategorie geven voor de verhuisbewegingen in de stad. Figuur 78 op pagina 165 toont voor het jaarlijks gemiddeld aantal verhuisbewegingen uit de stad, naar de stad en binnen de stad de verdeling naar leeftijdscategorie voor de periode 2014-2018.

Het grootste aandeel van de stadsverlaters behoort tot de leeftijdscategorie van 20 tot 29 jaar. Dit is 1/3 van alle inwoners die de stad verlaten. 25% van alle stadsverlaters zijn tussen 30 en 39 jaar. Van de ongeveer 15.000 personen die jaarlijks de stad verlaten, behoren er ongeveer 9.000 tot de leeftijdsgroep van 20-39-jarigen. Met 11% zijn de 0-9-jarigen de derde grootste vertegenwoordigde groep. Zij verhuizen mee met hun ouders die in de eerstgenoemde leeftijdscategorieën voorkomen.

Aangezien er geen cijfers voorhanden zijn voor de verhuisbewegingen per type huishouden, zal er beroep worden gedaan op het stadsbrede cijfer. Deze cijfers zullen dan gekoppeld worden aan de leeftijdsverdeling van de stadsverlaters. Op die manier kan ingeschat worden hoe de verschillende leeftijdscategorieën verdeeld zijn naar huishoudentypes. Met andere woorden, er wordt nagegaan wat de kans is dat een 20- tot 29-jarige deel uitmaakt van een alleenstaand gezin, een koppel met kinderen, een koppel zonder kinderen enzovoort. Het stroomdiagram in Figuur 79 op pagina 166 geeft de verdeling grafisch weer van de leeftijdscategorieën naar positie in het huishouden voor de Gentse bevolking.

1 Stad Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning intern.

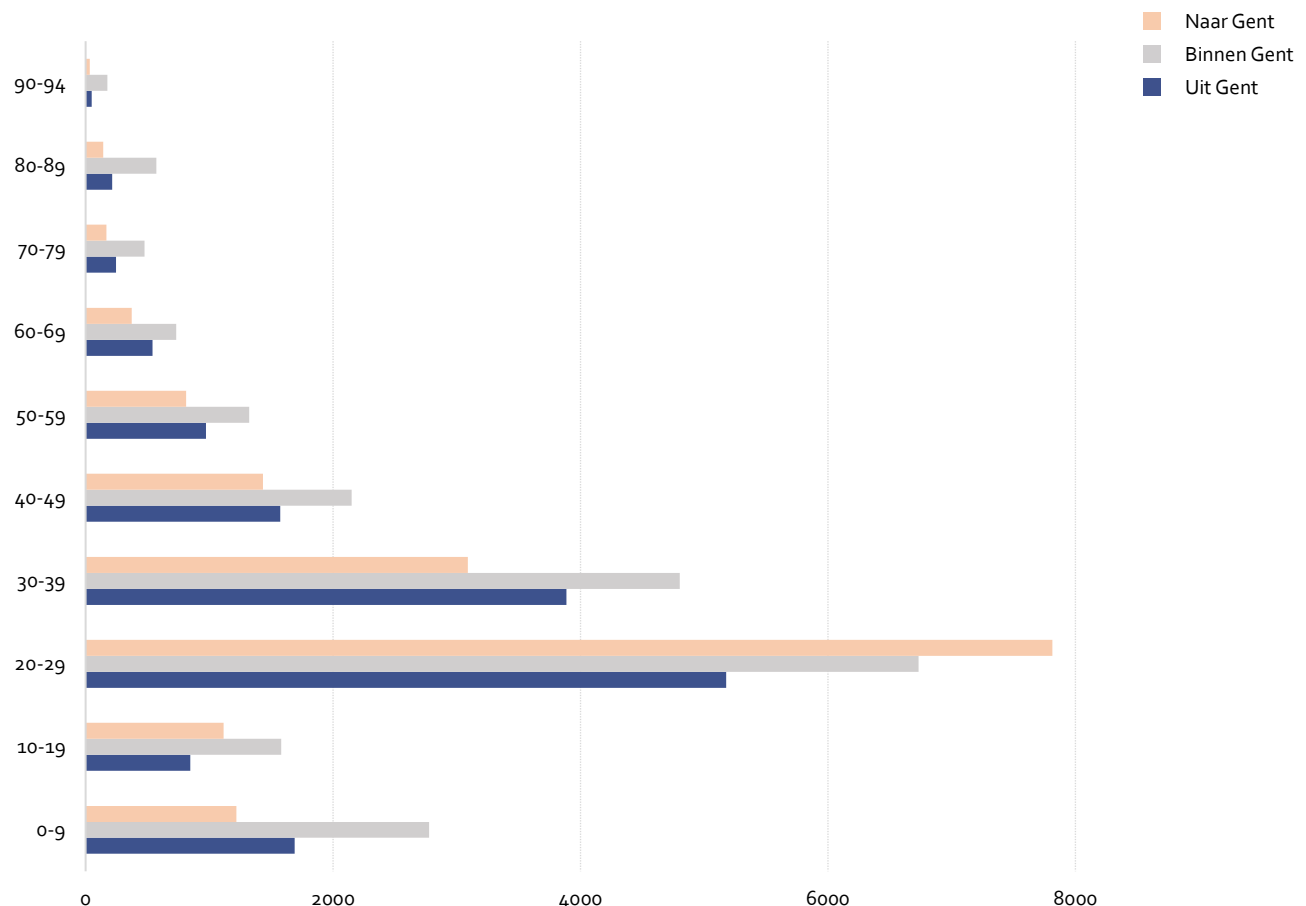
Op basis van de leeftijdsverdeling van stadsverlaters en de verdeling van leeftijd en positie in het huishouden van de totale Gentse bevolking, wordt de verdeling van stadsverlaters naar leeftijd en positie in het huishouden berekend. Dit wordt weergegeven in het stroomdiagram in Figuur 80.

De twee stroomdiagrammen tonen elk voor een andere populatie de verdeling naar positie in het huishouden en de leeftijdsgroep. Het stroomdiagram in Figuur 79 doet dit voor de volledige Gentse bevolking en het stroomdiagram in Figuur 80 voor de Gentenaars die de stad verlaten. De verhouding tussen de categorieën 'positie in het huishouden' is hetzelfde in beide stroomdiagrammen. Dit is het logische gevolg van het overnemen van deze verhouding van de totale bevolking naar de stadsverlaters. Hoe de personen verdeeld zijn naar leeftijdsgroep verschilt wel tussen beide diagrammen. Bijgevolg verschillen dus ook de aandelen van de positie in het huishouden per leeftijdsgroep.

Wanneer beide stroomdiagrammen met elkaar vergeleken worden, valt duidelijk op dat de 20-29-jarigen en de 30-39-jarigen meer vertegenwoordigd zijn in de populatie van de stadsverlaters dan in de populatie van totale bevolking. Doordat per leeftijdsgroep de verdeling naar positie in het huishouden verandert, zullen er onder de stadsverlaters verhoudingsgewijs meer 'partners van een paar met thuiswonend(e) kind(eren)' en meer 'kinderen' zijn. In totaal zijn er

Figuur 78: Jaarlijks gemiddeld aantal verhuisbewegingen naar richting en per leeftijd in de periode 2014-2018

bron: *hoeveelin.stad.gent*



verhoudingsgewijs minder alleenwonenden en minder 'partners van een paar zonder thuiswonend(e) kind(eren)'.

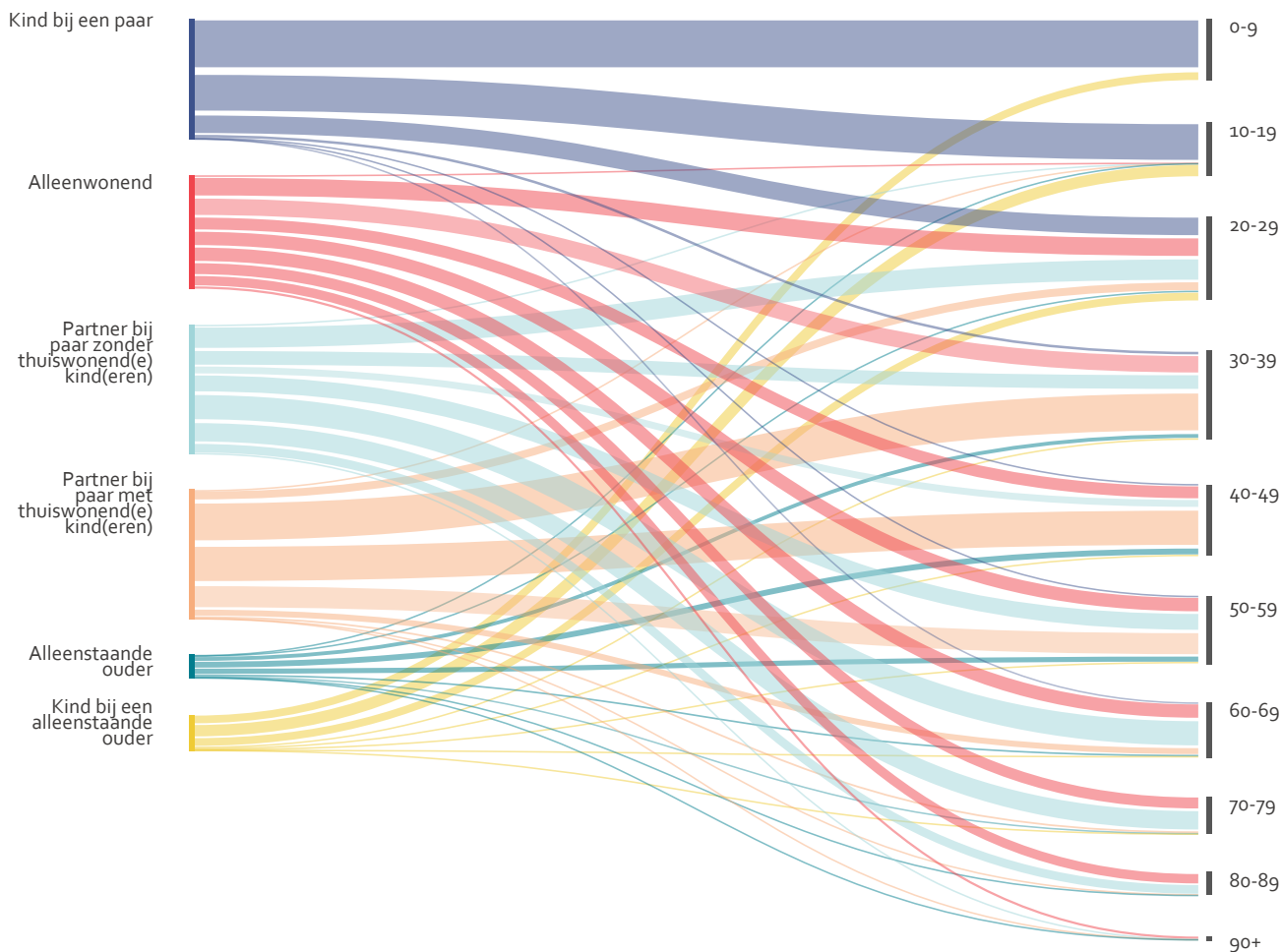
Correctie op huishoudenswijzigingen na verhuis

Op basis van bovenstaande oefening worden de verhuisbewegingen van stadsverlaters verdeeld naar leeftijd en positie in het huishouden. De personen die uit de stad verhuizen kunnen na hun verhuis echter een andere positie in het huishouden innemen. Er kunnen zo een heleboel verschuivingen gebeuren van de ene positie in het huishouden naar de andere. Een deel van deze verschuivingen zullen bovendien een belangrijke impact hebben op de woonvoorkeuren van het huishouden.

De verschuiving in positie in het huishouden wordt verduidelijkt aan de hand van een voorbeeld. Een koppel woont in Gent maar is niet wettelijk samenwonend. Beide personen worden in de cijfers opgenomen als 'alleenwonend'. Het koppel verhuist naar een gemeente buiten Gent en gaan er in hun nieuwe woning wettelijk samenwonen. Beide personen worden nu in de cijfers opgenomen als 'partner bij een paar

Figuur 79: Bevolking van Gent verdeeld naar positie in het huishouden en leeftijd in 2018

bron: Rijksregister | Provincies.in.cijfers



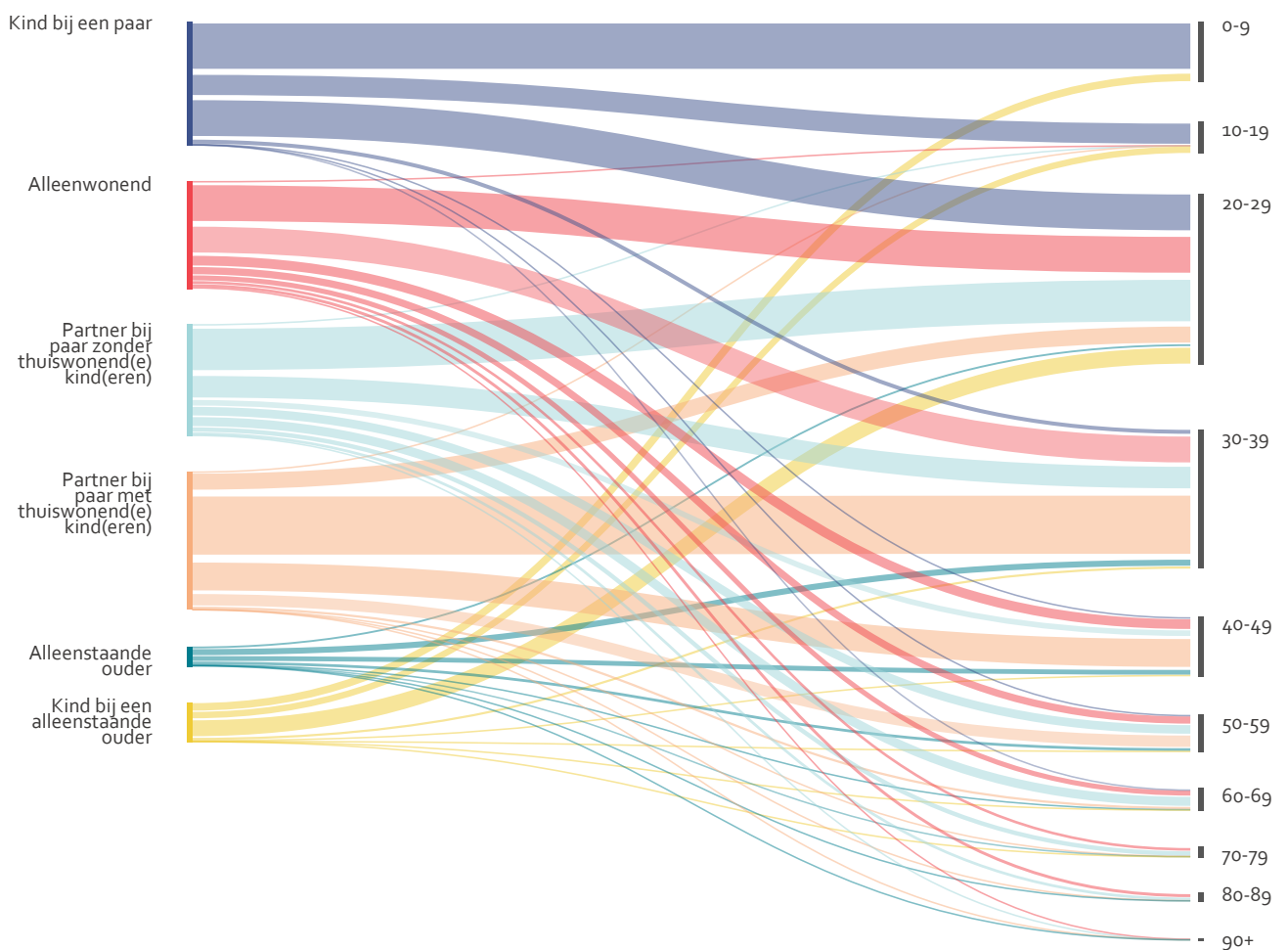
zonder thuiswonend(e) kind(eren)'. Een halfjaar later wordt hun eerste kind geboren. Hierdoor verandert hun huishoudenssamenstelling en dus ook hun eigen positie in het huishouden opnieuw. Nu zullen beide personen in de cijfers opgenomen worden als 'partner bij een paar met thuiswonend(e) kind(eren)'. Het kind zal ook in de cijfers verschijnen onder de categorie 'kind bij een paar'. Een verhuisbeweging gaat in veel gevallen dus samen met een wijziging van het type huishouden en dus ook de positie in het huishouden van de verschillende leden.

Het is niet de intentie om alle verschuivingen in te schatten. Daarom wordt in deze oefening gefocust op het in beeld brengen van de kans dat huishoudens die voor de verhuis kinderloos zijn toch kinderen zullen hebben na de verhuis. Huishoudens met kinderen hebben, in vergelijking met de andere huishoudens, veel specifiekere woonbehoeften (aantal kamers, buitenruimte, ...). Met het oog op de doorvertaling naar gewenst aanbod (uitgedrukt in woontypologieën) zal hier specifiek voor deze doelgroep een correctie worden toegepast.

In de Woonregio heeft 25,2% van de huishoudens minstens 1 kind. Hieruit wordt de aanname gemaakt dat van alle stadsverlaters die alleenwonend zijn of die een partner zijn binnen een paar zonder thuiswonende kinderen en bovendien jonger zijn dan 39 jaar, 25,2% van hen na de verhuis ooit deel

Figuur 8o: Stadsverlaters verdeeld naar positie in het huishouden en leeftijd in 2018

bron: Rijksregister | Provincies.in.cijfers, eigen verwerking



zal uitmaken van een huishouden met kinderen. Op die manier worden twee categorieën toegevoegd aan de verdeling naar positie in het huishouden. Het aantal alleenwonenden en de partners in een paar zonder kinderen die later toch kinderen zullen hebben, worden uiteraard afgetrokken van het oorspronkelijke aantal alleenwonenden en partners in een paar zonder kinderen.

Cijfers uitgedrukt in aantal personen herleiden naar type huishoudens

De cijfers waar tot nu toe mee gerekend werd, zijn uitgedrukt in aantal personen. Deze cijfers moeten herleid worden naar aantal huishoudens om de verdeling van de stadsverlaters uit te drukken in huishoudentypes. Tabel 1 toont het aantal stadsverlaters verdeeld naar de positie in het huishouden. Deze worden vervolgens herleid naar type huishoudens. Alle alleenwonenden maken elk op zich één huishouden uit. Het aantal alleenwonenden is ook

Tabel 1: Aantal stadsverlaters per positie in het huishouden in 2018, doorgerekend naar huishoudentypes

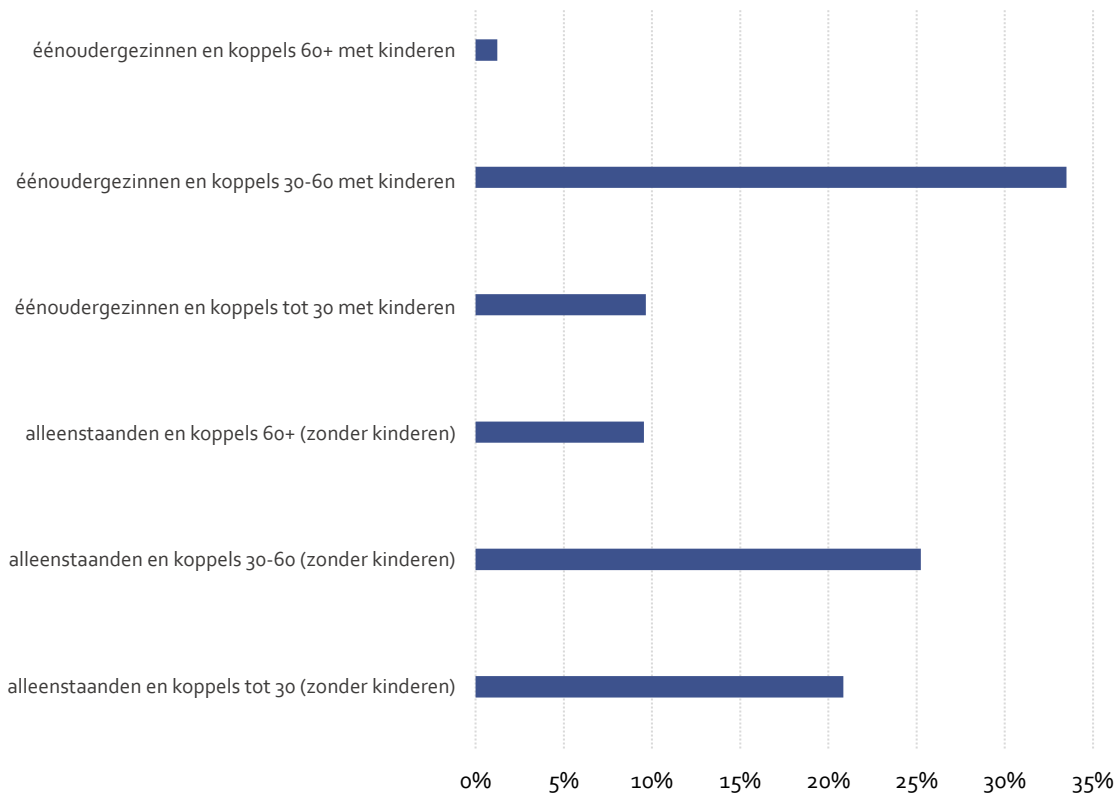
bron: Rijksregister | Provincies.in.cijfers, eigen verwerking

positie in huishouden	aantal stadsverlaters 2018 (personen)	type huishouden	aantal stadsverlatende huishoudens 2018	aandeel
alleenwonend	11.301	alleenstaanden	11.301	37%
alleenwonend, toch kinderen*	2.366			
partner - paar zonder thuiswonend(e) kind(eren)	11.783	koppels zonder kinderen	5.892	19%
partner - paar zonder thuiswonend(e) kind(eren), toch kinderen*	2.410			
partner - paar met thuiswonend(e) kind(eren)	17.642	koppels met kinderen	11.209	36%
kind bij een paar	16.124			
alleenstaande ouder	2.506	éénoudergezinnen	2.506	8%
kind bij een alleenstaande ouder	5.032			
inwonende andere persoon	2.008			
overige persoon (in ander type huishouden)	4.133			
lid van collectief huishouden	623			

* Dit betreft dus het aantal stadsverlaters die nu nog geen kinderen hebben maar volgens de inschatting later in hun leven deel zullen uitmaken van een huishouden met kinderen.

Figuur 81: Aandeel stadsverlatende huishoudens per type huishouden

bron: Rijksregister | Provincies.in.cijfers, eigen verwerking



gelijk aan het aantal alleenstaande huishoudens. Het aantal huishoudens van 'koppels zonder kinderen' wordt berekend door alle personen die een partner zijn binnen een paar zonder thuiswonende kinderen te delen door twee. Vervolgens worden alle personen uit een huishouden met kinderen of een huishouden dat later kinderen zal hebben opgeteld. Ook dit aantal wordt gedeeld door twee om te komen tot het aantal huishoudens van de categorie 'koppels met kinderen'. Het aantal éénoudergezinnen is dan weer gelijk aan het aantal personen die een alleenstaande ouder zijn. Op basis van de volwassen personen in de huishoudens werd zo het aantal personen herleid tot het aantal huishoudens. De categorieën 'inwonende andere persoon', 'overige persoon' en 'lid van een collectief huishouden' worden niet verder meegenomen in de berekening.

Tot slot worden de huishoudenstypes die zijn bekomen nog eens onderverdeeld in leeftijdsclasses. Met 44% zijn éénoudergezinnen of koppels met kinderen de grootste groep huishoudens die de stad verlaten. Deze groep wordt gevolgd door de alleenstaanden en koppels tussen 30 en 60 jaar zonder kinderen. Zij maken 25% uit van alle huishoudens die de stad verlaten. 21% van de stadsverlaters zijn alleenstaanden en koppels tot 30 jaar zonder kinderen. De kleinste groep zijn de alleenstaanden en koppels ouder dan 60 met 10%.

Synthese: de realistische woonvraag per type huishouden in 2030 en 2040

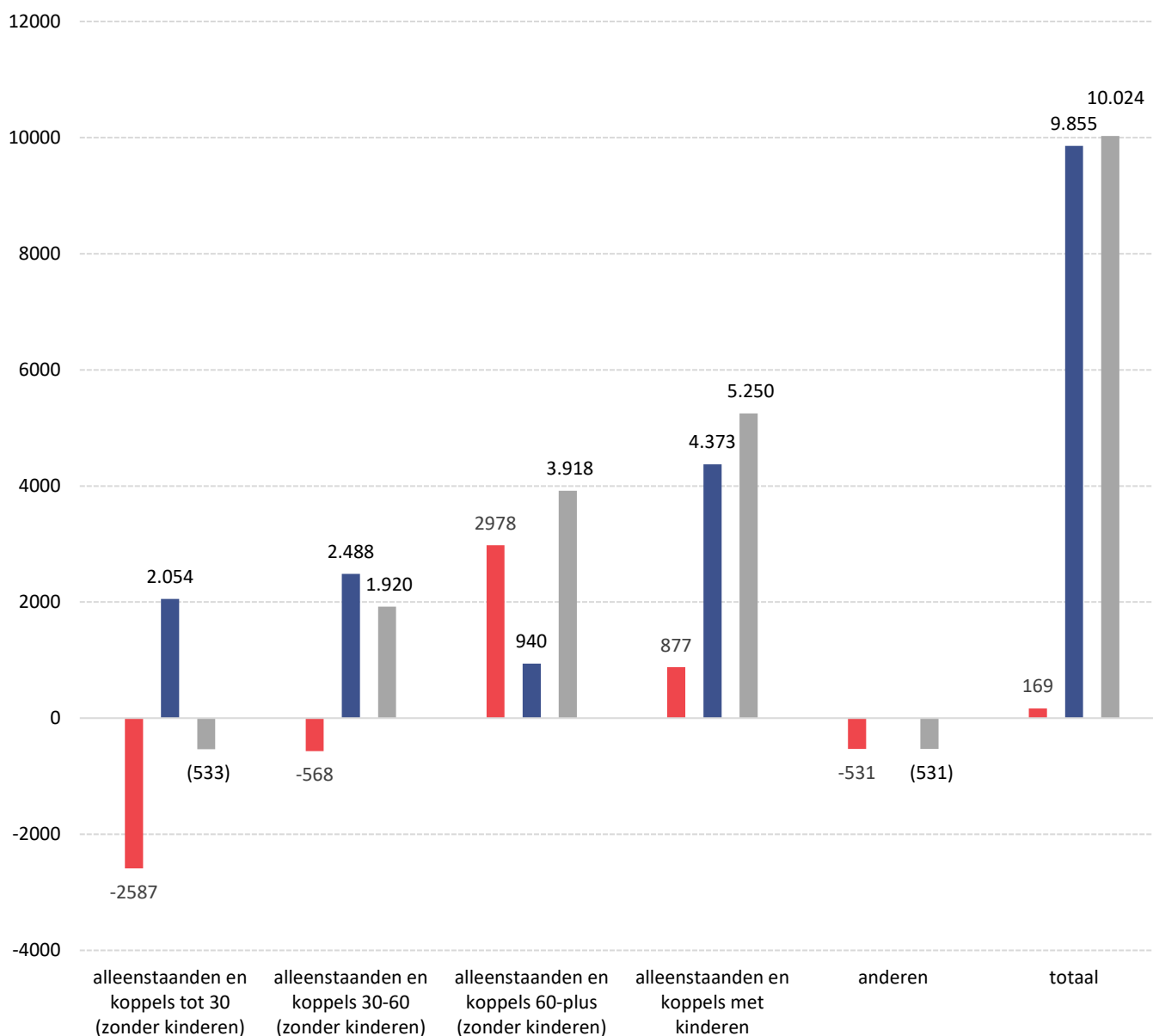
In de laatste stap wordt de koppeling gemaakt tussen de realistische woonvraag voor 2030 en 2040 en de verdeling naar type huishoudens. Zowel de huishoudensvooruitzichten als de bijkomende woonvraag hebben elk hun specifieke verdeling naar type huishoudens. Deze verdeling moet eerst afzonderlijk berekend worden vooraleer beide met elkaar opgeteld kunnen worden.

De grafieken in Figuur 82 en Figuur 83 tonen de totale realistische woonvraag voor Gent voor respectievelijk 2030 en 2040, verdeeld naar type huishouden en uitgesplitst naar huishoudensprognose en bijkomende woonvraag.

Figuur 82: Realistische woonvraag voor Gent voor de periode 2022-2030, verdeeld naar type huishouden

bron: Eigen verwerking

- Huishoudensprognose
- Bijkomende woonvraag
- Realistische woonvraag



Tussen 2022 en 2030 wordt een totale realistische woonvraag verwacht van ongeveer 10.000 huishoudens. Ongeveer de helft van de realistische woonvraag bestaat uit huishoudens met kinderen. Daarnaast zijn het de alleenstaanden en koppels ouder dan 60 jaar die met ongeveer 40% het tweede grootste aandeel uitmaken van de woonvraag. Voor de alleenstaanden en koppels tot 30 jaar wordt in de periode 2022-2030 een afname verwacht van -533 eenheden.

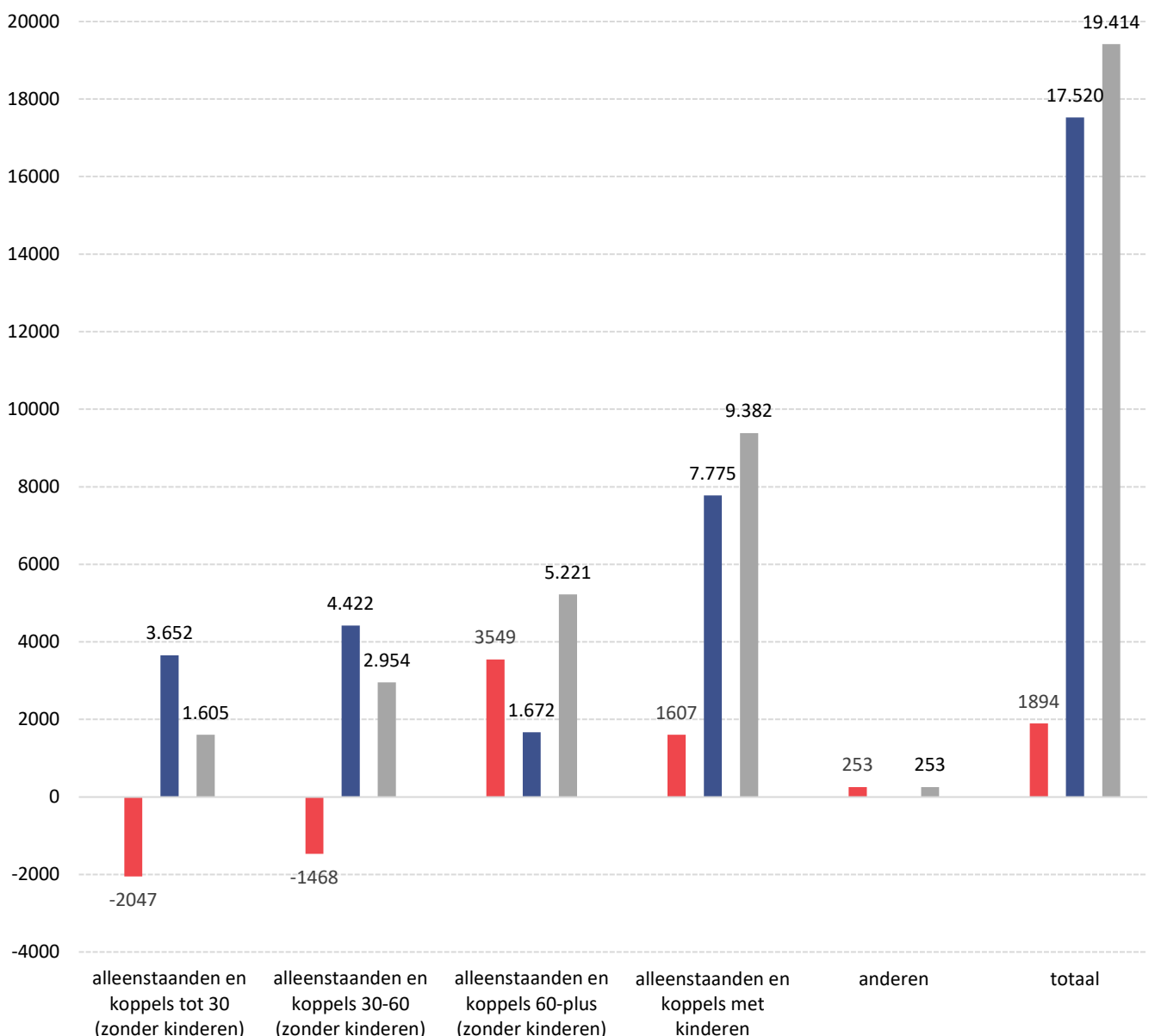
In de periode 2022-2040 wordt een bijkomende vraag van om en bij de 19.400 huishoudens verwacht. Opnieuw zijn de huishoudens met kinderen het meest vertegenwoordigd met een aandeel van 48% t.o.v. de totale woonvraag.

De grafieken tonen duidelijk hoe dat de bijkomende woonvraag over de periode 2022-2040 ongeveer een tienvoud bedraagt van de

Figuur 83: Realistische woonvraag voor Gent voor de periode 2022-2040, verdeeld naar type huishouden

bron: Eigen verwerking

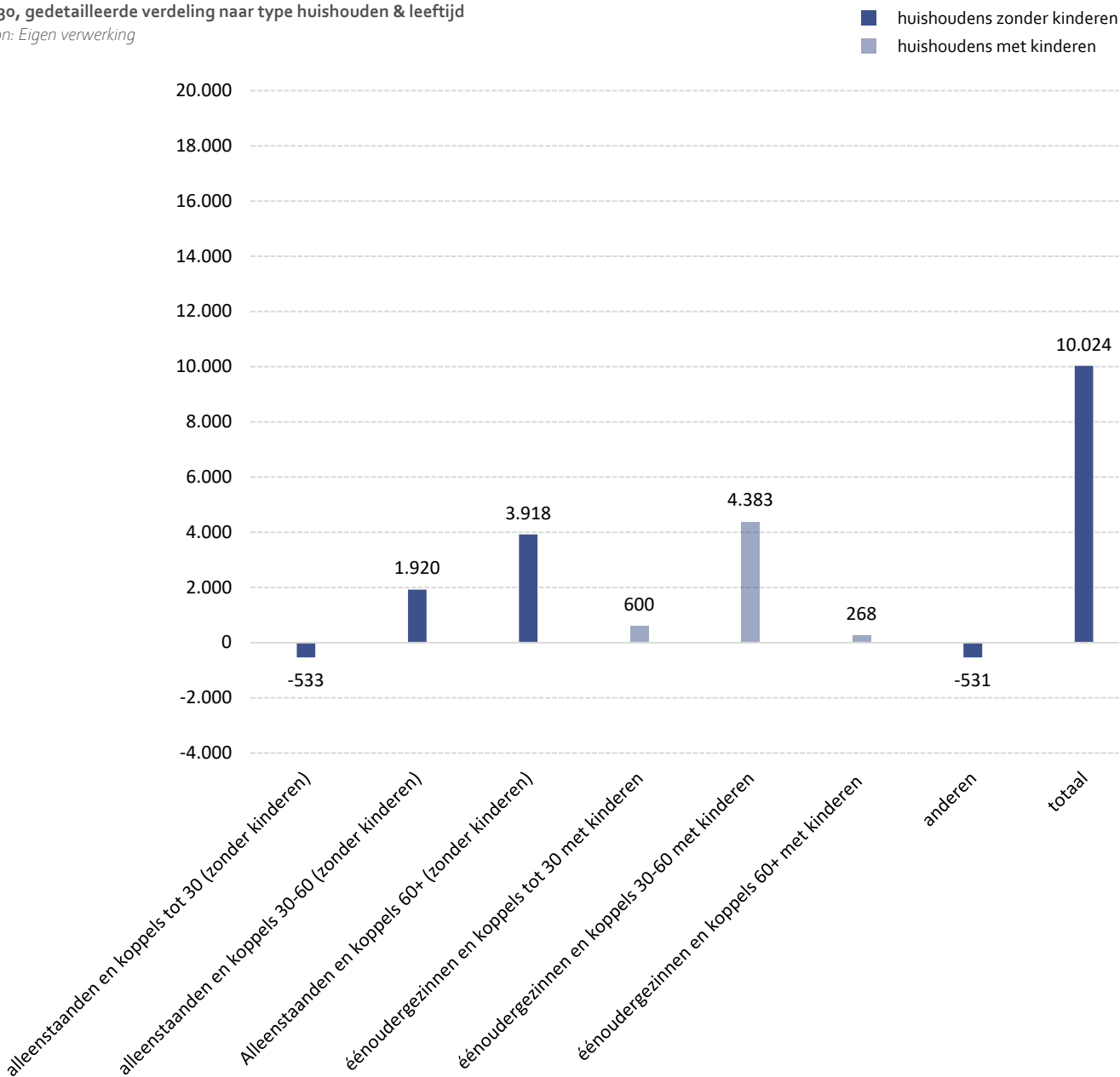
■ Huishoudensprognose
■ Bijkomende woonvraag
■ Realistische woonvraag



huishoudensprognoses. In de periode 2022-2030 is dit vijftigvoudig. Door het combineren van huishoudensprognoses en de bijkomende woonvraag worden zowel de vergrijzing als de stadsvlucht doorgerekend in deze realistische woonvraag. Beide tendensen hebben een belangrijke bijdrage in wat de werkelijke woonvraag is voor de Stad Gent.

Figuur 84: Realistische woonvraag voor Gent voor de periode 2022-2030, gedetailleerde verdeling naar type huishouden & leeftijd

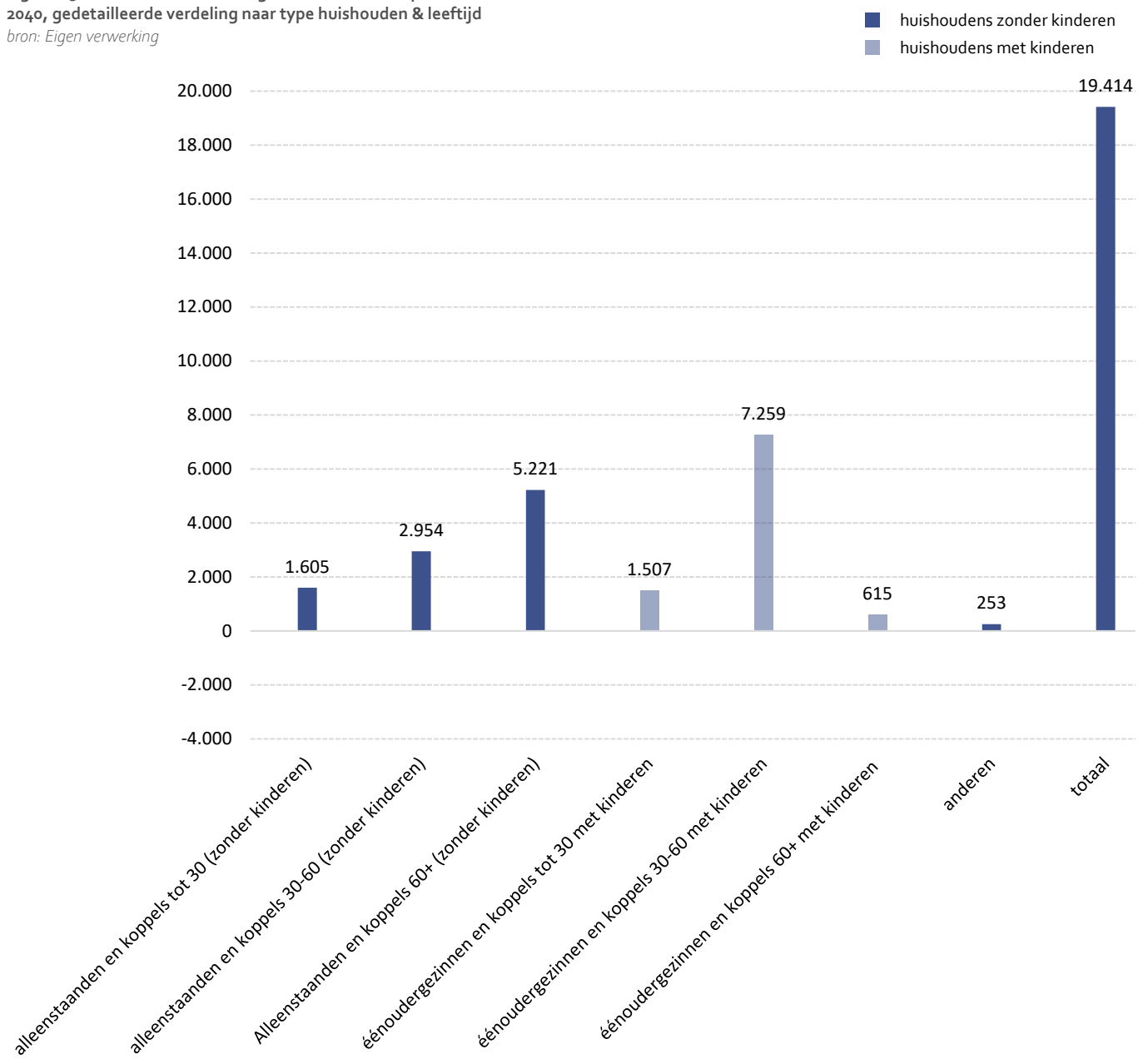
bron: Eigen verwerking



De grafieken in Figuur 84 en Figuur 85 tonen de realistische woonvraag met een gedetailleerde verdeling van de huishoudens met kinderen naar leeftijd. Onder de huishoudens met kinderen wordt zowel tegen 2030 als tegen 2040 de grootste toename verwacht bij de huishoudens tussen 30 en 60 jaar. 83% van de bijkomende huishoudens met kinderen tegen 2030 vallen binnen deze leeftijdscategorie. Tegen 2040 bedraagt dit 77%. Het aandeel jongere huishoudens met kinderen zal dus licht toenemen in het tweede deel van de periode waarvoor de realistische woonvraag berekend wordt.

Figuur 85: Realistische woonvraag voor Gent voor de periode 2022-2040, gedetailleerde verdeling naar type huishouden & leeftijd

bron: Eigen verwerking



Inschatting van het potentiële woonaanbod

In dit onderdeel wordt een inschatting gemaakt van het bouwpotentieel in de stad om een beeld te krijgen van het toekomstige woonaanbod. Dit aanbod zal in het volgende hoofdstuk geconfronteerd worden met de ingeschatte woonvraag.

Vraag volgt aanbod

De dimensie woonvraag is onlosmakelijk verbonden met die van woonaanbod. Het mag duidelijk zijn dat de demografische groei in de stad een gevolg is van het aanbod dat er gerealiseerd wordt. Vraag en aanbod volgen elkaar, maar evolueren op een woningmarkt niet zozeer naar een evenwicht. De Gentse woningmarkt is in belangrijke mate een aanbodmarkt. In dit soort context zijn bewoners afhankelijk van een aanbod dat niet noodzakelijk voldoet aan hun behoeften. Bovendien werd hierboven reeds beargumenteerd dat het aanbod niet noodzakelijk reageert op de vraagdruk en dat deze vraagdruk hierdoor kan verschuiven.

Daarom is het interessant een doorkijk te maken naar het potentiële aanbod dat gerealiseerd zal worden in de stad. Speelt dit aanbod in op de woonbehoeften en op de kwantitatieve vraag naar woningen? Door het aanbod en de vraag met elkaar te confronteren, kan nagedacht worden over welk aanbod de voorkeur heeft en of er eventueel een bijsturing nodig is in toekomstige projecten.

Inventarisatie van het potentiële woonaanbod

Het toekomstige aanbod of bouwpotentieel in de stad is moeilijk nauwkeurig in te schatten. Door de toegenomen verappartementisering via vernieuwbouw binnen de bestaande bebouwing en brownfieldontwikkeling volstaat het niet om het bouwpotentieel louter te baseren op de realisatie van onbebouwde percelen.

Een deel van het potentiële aanbod is in zekere mate gekend bij de stad. Op een ander (niet gering) aandeel heeft de stad veel minder zicht. Om een correcte inschatting te maken van het potentieel aanbod moet er rekening worden gehouden met verschillende types projecten en de entiteiten die hierin gerealiseerd worden:

1. Het potentiële aantal wooneenheden in geplande en gekende woonprojecten met 10 of meer woongelegenheden;
2. Het potentiële aantal wooneenheden in woonprojecten met minder dan 10 woongelegenheden (sluimerende verdichting);
3. Het potentiële aantal wooneenheden op onbebouwde percelen waar nog geen plannen voor gekend zijn;
4. Het potentiële aantal koten in geplande en gekende projecten van grootschalige studentenhuisvesting;
5. Het potentiële aantal wooneenheden in nog niet gekende projecten.

Het in beeld brengen van type 2 en 4 is geen eenvoudige oefening. Voor type 5 zijn er uiteraard nog geen cijfers beschikbaar wat betreft het potentieel aantal wooneenheden. Voor type 2 zijn die cijfers er wel, maar omwille van het grote aantal is een handmatige inventarisatie geen haalbare oefening binnen deze opdracht.

Om een beeld te schetsen van de grootteorde van het potentiële aanbod in de stad werd een inventaris gemaakt van potentiële woonprojecten uit type 1. Wat betreft type 2, type 3 en type 4 werd een inschatting gemaakt op basis van beschikbare gegevens. In wat volgt wordt voor elk type de inschatting van het potentiële aantal wooneenheden besproken. Tot slot wordt een optelsom van alle types gemaakt om te komen tot het totale ingeschatte potentiële aantal wooneenheden in de stad.

(1) Inschatting van het potentiële aantal wooneenheden in geplande en gekende woonprojecten met 10 of meer woongelegenheden

De inventarisatie van woonprojecten die aan de basis ligt van deze oefening gebeurde in het kader van deze Woonstudie in samenwerking met Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning (DSRP).

In de inventaris zijn alle geplande woonprojecten opgenomen met minstens 10 wooneenheden die op het moment van schrijven nog niet bewoond zijn. Deze projecten zijn ofwel in opbouw, vergund, deels vergund, in procedure, in voorbespreking of gepland om in voorbespreking te gaan. Tot slot werden ook de projecten opgenomen waarvoor de intenties gekend zijn, maar waarvan het initiatief nog niet officieel overgemaakt is aan de vergunningverlener. Voor sommige projecten uit deze lijst (22) zijn ook nog geen aantallen gekend, of kunnen nog geen aantallen ingeschat worden, waardoor dit saldo nu op 0 staat.

Er moet benadrukt worden dat het hier gaat om een inschatting van het bouwpotentieel. De oefening tracht op lange termijn (2030 en 2040) een grootteorde in beeld te brengen van het toekomstige woonaanbod in gekende en geplande projecten. Deze oefening heeft niet het doel om een exacte woonprogrammatie voor de komende jaren in Gent te berekenen. Hiervoor zijn er teveel onzekere variabelen die een impact hebben op het bouwpotentieel. Allereerst is de inventarisatie een specifieke tijdsopname van het bouwpotentieel dat tijdens het moment van schrijven gekend is. Uiteraard dienen zich in de loop van de tijd nieuwe sites aan. Anderzijds zijn er ook projecten die uiteindelijk niet gerealiseerd worden. Ten tweede is het zo dat er voor heel wat projecten wordt uitgegaan van voorlopige cijfers wat betreft het aantal te realiseren wooneenheden. Deze voorlopige cijfers kunnen tijdens het vergunningverleningsproces nog wijzigen. Ook bestaat de mogelijkheid dat het project helemaal niet gerealiseerd wordt. Zo kan het project plots stil vallen, kan de vergunning geweigerd worden of wordt het niet uitgevoerd door de initiatiefnemer. Ten derde zijn enkel projecten opgenomen die voorzien in 10 of meer woongelegenheden. Uiteraard hebben de vele kleinere woonprojecten (< 10 wooneenheden) ook een bijdrage tot het totale potentiële aanbod. Deze zogenaamde sluimerende verdichting is niet opgenomen in deze inventarisatie maar komt verderop nog aan bod.

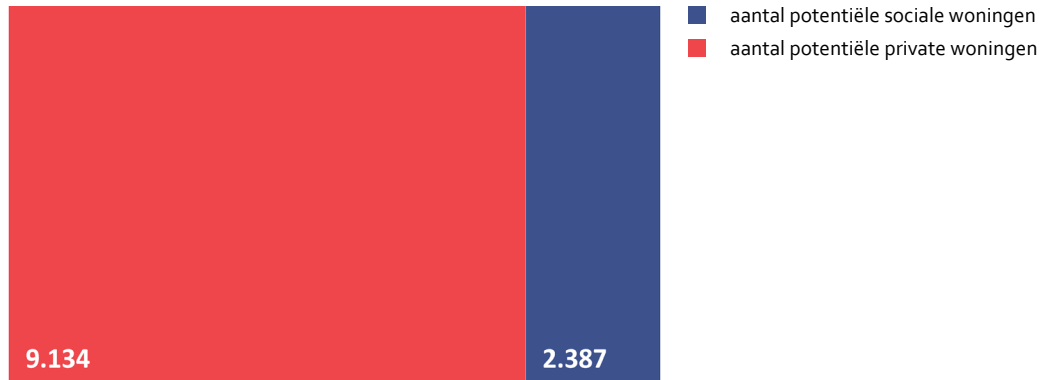
Totaal ingeschat woonaanbod

Binnen alle projectzones waarvoor vandaag een toekomstig (ver)nieuwbouw potentieel gekend is, is er een totaal bouwpotentieel van 11.521 wooneenheden¹. Van de 11.521 wooneenheden zijn er 9.134 private woningen en 2.387 sociale huurwoningen. Bovenop dit potentieel ingeschat en gepland woonaanbod zijn er nog eens 4.404 geplande studentenkamers.

¹ De vervangingsbouw van sociale huurwoningen waarbij er geen netto verandering is van het aantal wooneenheden is niet opgenomen in deze cijfers.

Figuur 86: Inschatting van het aantal wooneenheden binnen potentiële woonprojecten, toestand november 2022

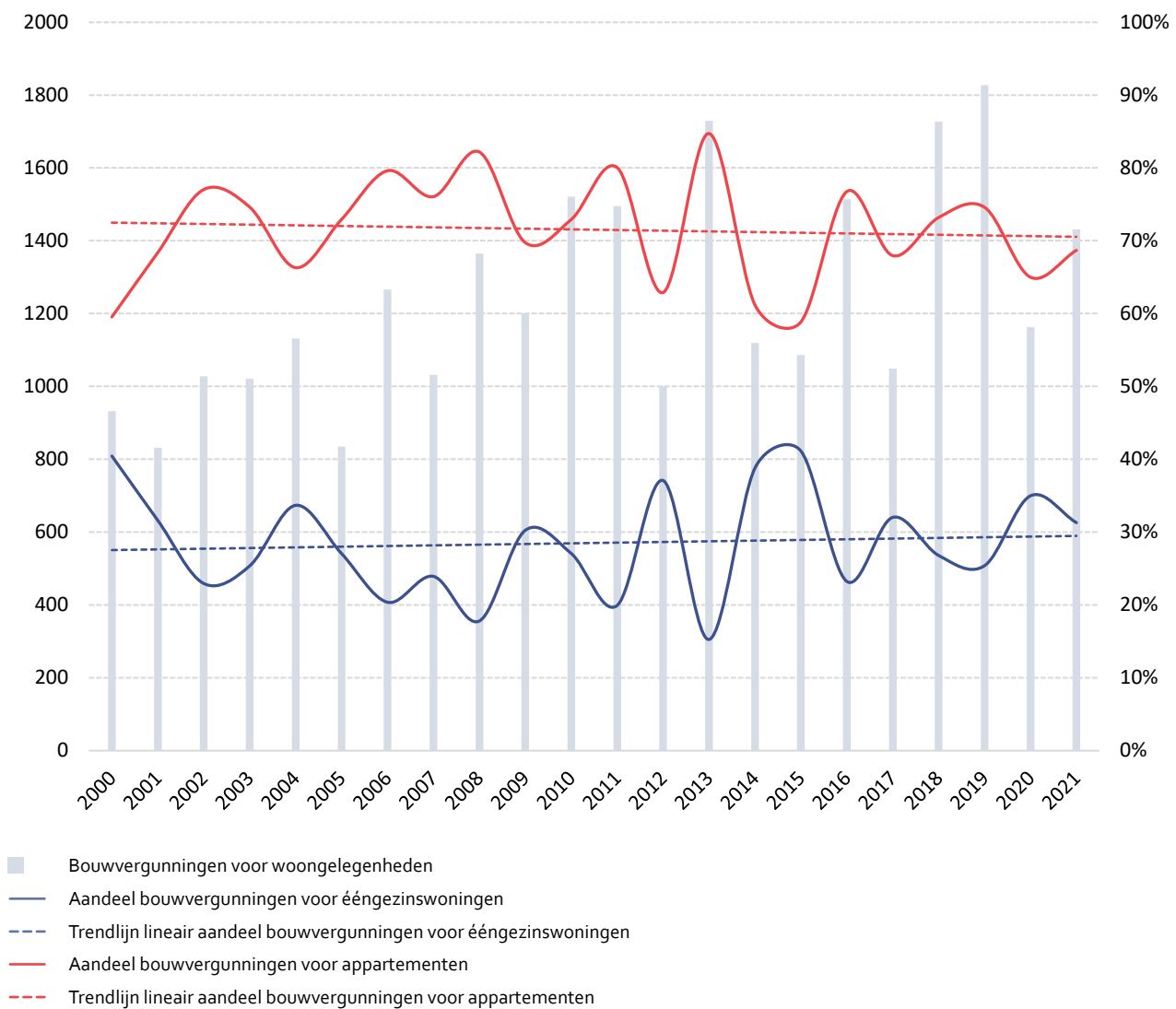
bron: Stad Gent, eigen verwerking



Figuur 87: Absoluut aantal bouwvergunningen voor woonegelegenheden in nieuwbouw en verdeling naar type woning

bron: Statbel - Statistiek bouwvergunningen en begonnen gebouwen |

Provincies.incijfers.be



Ingeschat en gepland bouwpotentieel verdeeld naar type woning

Van de 11.521 wooneenheden is voor 8.352 reeds gekend om welk type woning het gaat. Geschat wordt dat er een potentieel is van 2.426 wooneenheden in ééngezinswoningen of schakelwoningen en 5.926 wooneenheden in meergezinswoningen. Dit betekent dat 71% van de wooneenheden in het potentieel aanbod als appartement gebouwd worden en 29% als ééngezinswoning of schakelwoning.

Ook bij de reeds vergunde projecten voor nieuwbouw in de afgelopen jaren kan dezelfde verdeling naar woontypologie worden vastgesteld. Figuur 87 op pagina 178 toont het absoluut aantal bouwvergunningen voor wooneenheden in nieuwbouw en de verdeling hiervan naar type woning. In de periode 2000 tot 2021 reikte de stad jaarlijks gemiddeld 1.245 bouwvergunningen uit voor wooneenheden¹. Hier zit wel variatie op. Zo werden in 2001 832 vergunningen verleend en in 2019 1.827. Over diezelfde periode werd jaarlijks gemiddeld 71% van de vergunningen verleend aan appartementen en 29% aan ééngezinswoningen. Deze verdeling komt exact overeen met de verdeling naar woningtype bij de potentiële woonprojecten. Ook hier zit een zekere variatie op met een uitschieter in het jaar 2013 wanneer de verdeling appartement versus ééngezinswoning respectievelijk 85% en 15% bedroeg. De trendlijnen tonen aan hoe de verdeling naar woningtype maar zeer beperkt is veranderd over deze periode. Er kan onderzocht worden in welke mate de woningtypetoets er toe heeft bijgedragen dat het aandeel ééngezinswoningen doorheen de tijd niet is gezakt.

Er kan gesteld worden dat er een robuuste tendens is in de verdeling van het aantal bouwvergunningen naar type woning en dat verwacht wordt (volgens de inschatting van het bouwpotentieel) dat deze tendens zich ook in de toekomst zal doorzetten.

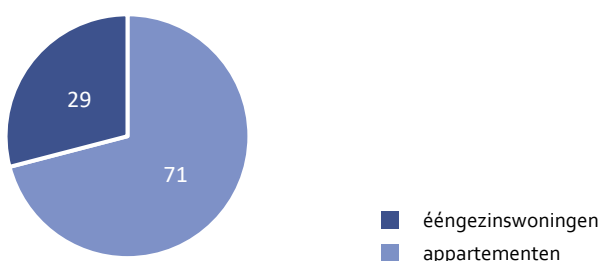
Ingeschat woonaanbod voor twee termijnen: 2022-2030 & 2022-2040

De geschatte geplande potentiële woonprojecten die opgenomen zijn in de inventarisatie zitten in verschillende fases van het ontwikkelingsproces. Sommige zijn reeds in opbouw of vergund, bij andere projecten is enkel nog maar de intentie om te ontwikkelen gekend. Dit betekent dan ook dat er een grote variatie zit op de termijn van realisatie van deze projecten. Uitgaande van enkele generieke aannames werd aan elk potentiële

¹ Ook studentenkamers in grootschalige studentenhuysvesting zitten in deze cijfers.

Figuur 88: Het aandeel woningen in potentiële woonprojecten verdeeld naar woningtype

bron: Stad Gent, eigen verwerking



Figuur 89: Aantal geschatte geplande potentiële wooneenheden verdeeld per termijn

bron: Stad Gent, eigen verwerking



project een termijn gekoppeld. Projecten 'in opbouw', 'vergund', 'deels vergund', 'in voorbespreking' en 'gepland om in voorbespreking te gaan' kregen een realisatietermijn toegekend < 2030. Deze informatie werd per project aangeleverd door Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de stad Gent. Alle andere projecten waarvoor de status in het vergunningverleningsproces nog niet gekend was en die minder dan 50 wooneenheden tellen, kregen de realisatietermijn < 2030. Voor de andere grote projecten (> 50 wooneenheden) werd per project bepaald of deze gerealiseerd wordt tussen 2030-2040 of pas na 2040.

Op basis van deze oefening wordt een schatting gemaakt van het woonaanbod dat gerealiseerd kan worden tegen 2030. Er wordt geschat dat er tegen 2030 8.979 wooneenheden gerealiseerd worden. Dit is 78% van het totaal geïnventariseerde potentiële aantal wooneenheden.

Tegen 2040 wordt verwacht dat er 11.309 wooneenheden kunnen gerealiseerd worden. Dit is 98% van het totaal geïnventariseerd potentiële aantal wooneenheden. Dit is een cumulatief cijfer en beslaat dus ook de periode voor 2030. Dit betekent dat slechts 2% van het geïnventariseerde aanbod pas na 2040 ontwikkeld kan worden. Wat betreft de verdeling naar type woning is er geen significant verschil tussen de twee termijnen.

Verdeling van het ingeschat en gepland bouwpotentieel van het woonaanbod over de deelruimtes

Totaal ingeschat en gepland bouwpotentieel

Figuur 90 op pagina 181 toont per deelruimte het aandeel van het totale ingeschatte bouwpotentieel in de stad. Met een aandeel van 70% bevindt het grootste bouwpotentieel aan woongelegenheden zich in de groeistad. Dit sluit aan bij de verdichtingsstrategie die in de ruimtelijke *structuurvisie 2030 - Ruimte Voor Gent*¹ voor de groeistad is opgenomen. 14% van het bouwpotentieel bevindt zich in de kernstad en 13% in de binnenstad. 3% van het bouwpotentieel is gelegen in het buitengebied.

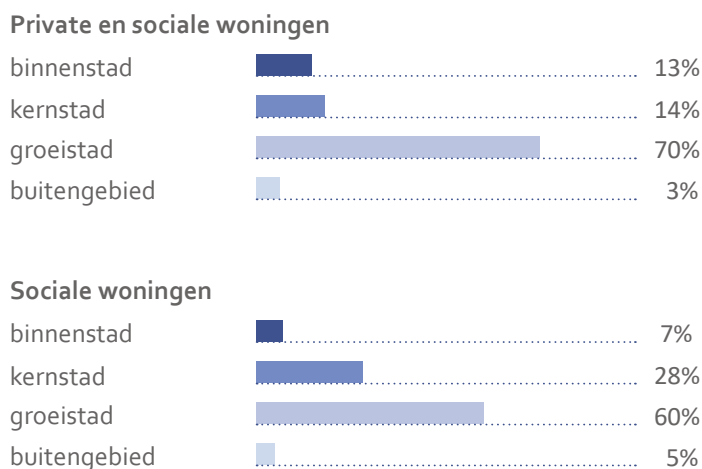
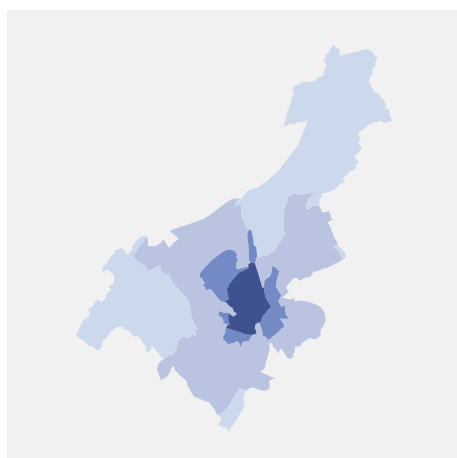
1 Stad Gent, 2018. Ruimte voor Gent - Structuurvisie 2030. Stad Gent.

Ingeschat en gepland bouwpotentieel sociale huurwoningen

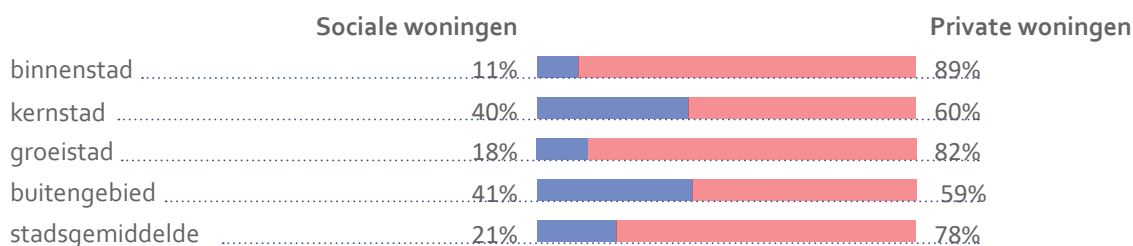
De ruimtelijke verdeling van het bouwpotentieel aan sociale huurwoningen verschilt van die van het totale bouwpotentieel. Figuur 90 op pagina 181 toont dat 60% van alle ingeschatte en geplande sociale huurwoningen zouden gerealiseerd worden in de groeistad. 28% van het bouwpotentieel van sociale huurwoningen bevindt zich in de kernstad en 7% in de binnenstad. Er kan gesteld worden dat er in verhouding tot het totale bouwpotentieel meer sociale huurwoningen gerealiseerd worden in de kernstad dan in de groeistad en de binnenstad.

Ook wanneer wordt gekeken naar de verdeling van private woningen en sociale woningen is dit verschil merkbaar. Figuur 91 toont per deelruimte de verdeling van sociale woningen en private woningen t.o.v. het totaal bouwpotentieel in die deelruimte in geschatte en geplande projecten. Wat opvalt is dat het aandeel sociale woningen in de groeistad en de binnenstad onder het stadsgemiddelde ligt van 21%. De kernstad en het buitengebied met respectievelijke 40% en 41% kennen dan weer een beduidend hoger aandeel geschatte en geplande sociale huurwoningen.

Figuur 90: Aandeel van het geschat bouwpotentieel per deelruimte t.o.v. het totale bouwpotentieel in de stad
 bron: Stad Gent, eigen verwerking



Figuur 91: Het aandeel geplande en geschatte sociale en private woningen t.o.v. het totaal geschat en gepland aantal wooneenheden, per deelruimte
 bron: Stad Gent, eigen verwerking

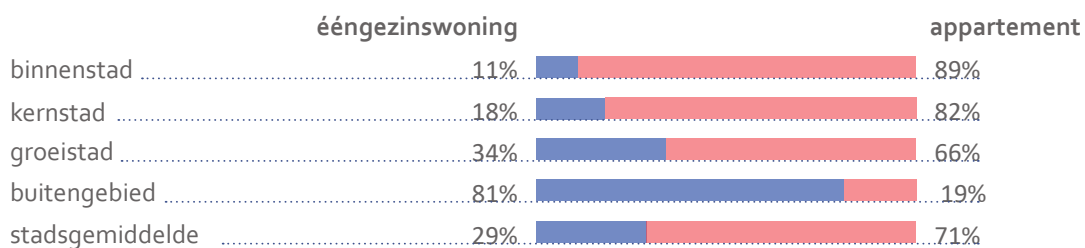


Ingeschat en gepland bouwpotentieel verdeeld naar type woning

Figuur 92 toont de verhouding appartementen en ééngezinswoningen per deelruimte. Het buitengebied kent met 81% het grootste aandeel geplande en geschatte ééngezinswoningen. Daartegenover staat de binnenstad met het laagste aandeel ééngezinswoningen, namelijk 11%. In de kernstad bedraagt het aandeel ééngezinswoningen 18% en in de groeistad 34%.

Figuur 92: Het aandeel geplande en geschatte woningen verdeeld per type woning, per deelruimte

bron: Stad Gent, eigen verwerking



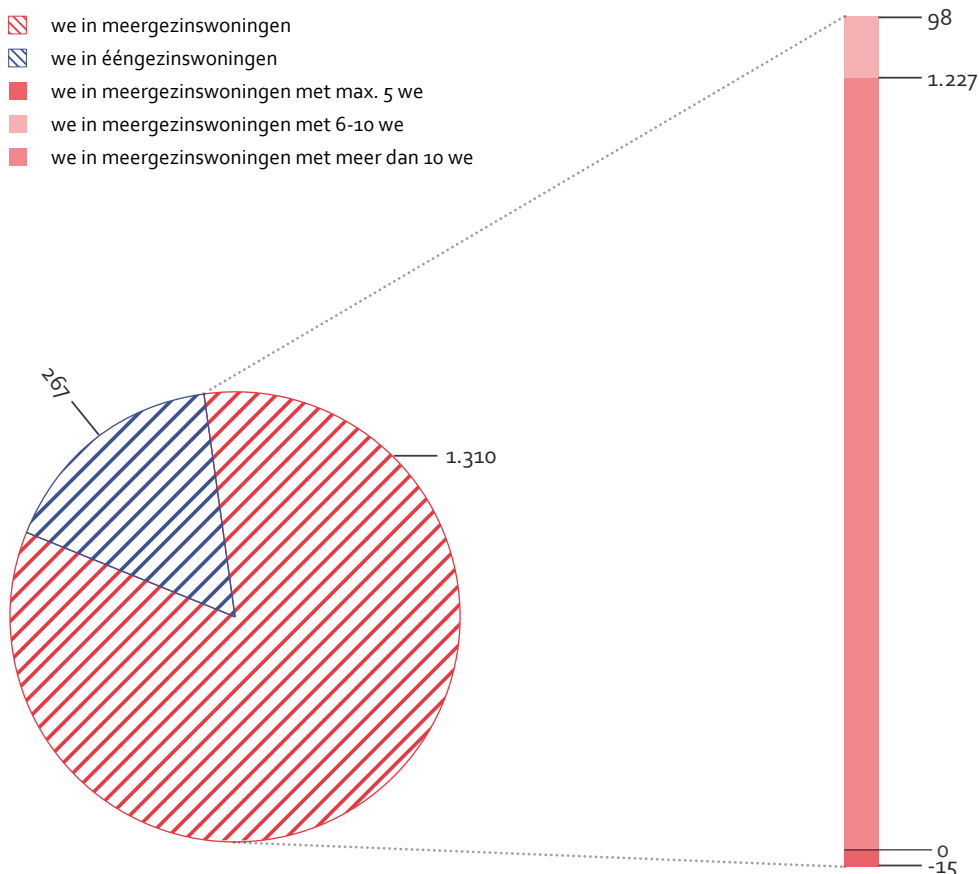
(2) Inschatting van het potentiële aantal wooneenheden in woonprojecten met minder dan 10 wooneenheden

Zoals eerder werd beschreven, werden alle gekende woonprojecten van 10 of meer woningen opgenomen in de inventarisatie. Wat betreft projecten met een lager aantal wooneenheden is de inventaris niet volledig. Dit betekent dat het potentiële bijkomende woonaanbod dat gerealiseerd wordt in kleinere woonprojecten niet volledig in de bovenstaande cijfers weerspiegeld wordt.

Om een zicht te hebben op de zogenaamde 'spontane verdichting' in kleinschalige woonprojecten wordt de historische evolutie van het aantal woongelegenheden onderzocht. Hiervoor wordt beroep gedaan op de verwerking van het kadaster door Provincies in cijfers. Deze dataset¹ geeft de evolutie van het aantal woongelegenheden vanaf 2018 uitgesplitst naar woningtype en grootte.

¹ Provincies.incijfers.be, (2023). Kadaster en Rijksregister | provincies.incijfers.be. Geraadpleegd op 20 november 2022. Beschikbaar op <https://provincies.incijfers.be/databank>.

Figuur 93: Jaarlijkse groei van het aantal wooneenheden (we), verdeeld naar type en aantal wooneenheden in meergezinswoningen in de periode 2018-2021
bron: Kadaster en Rijksregister | provincies.in.cijfers



De grafiek in Figuur 93 toont dat de groei van het woningaanbod hoofdzakelijk bestaat uit woningen in meergezinswoningen en dan specifiek woningen uit meergezinswoningen met meer dan 10 wooneenheden. Van de 1.577 extra wooneenheden per jaar waren dit er 1.227 of 78% ten opzichte van het totaal nieuw gerealiseerde aanbod. De groei van het woningaanbod in meergezinswoningen met minder dan 10 wooneenheden bedroeg jaarlijks gemiddeld slechts 83 wooneenheden of 5% van de totale groei. De groei van het woningaanbod in ééngezinswoningen bedroeg jaarlijks gemiddeld 267 eenheden of 17% van het totaal nieuw gerealiseerde aanbod.

Uit bovenstaande cijfers kan worden opgemaakt dat er naar schatting een bijkomende groei is van jaarlijks 83 wooneenheden in meergezinswoningen bovenop het potentiële aanbod dat geïnventariseerd werd. Over de bijkomende groei van ééngezinswoningen in kleinschalige projecten (< 10 wooneenheden) zijn er geen gevalideerde data beschikbaar. Om deze toch mee te nemen in de doorrekening wordt een inschatting gemaakt. Het potentiële woonaanbod is verdeeld naar 70% appartementen en 30% ééngezinswoningen. Wanneer deze verdeling wordt gehanteerd op bovenstaande cijfers, kan gesteld worden dat bij een groei van 83 appartementen er nog eens ongeveer 35 ééngezinswoningen bijkomen. Dit betekent dat er een totale jaarlijkse bijkomende groei verwacht wordt van **118 woningen** in kleinschalige woonprojecten.

Dit is uiteraard een zeer ruwe schatting, die hoofdzakelijk berekend is in een trend over een tijdspanne van slechts vier jaar. Een gedetailleerder onderzoek naar de groei van woningen in kleinschalige woonprojecten over een langere periode is noodzakelijk om hier een beter zicht op te hebben.

Wanneer dit cijfer wordt doorgerekend over de termijn van 2022-2030 en 2022-2040 kan verwacht worden dat er een bijkomende groei is van respectievelijk **944 en 2.124 woningen**. Aangezien deze kleinschalige woonprojecten zich hoofdzakelijk op reeds bebouwde percelen voordoen, betekent dat er ook woningen verdwijnen. Het saldo van deze bijkomende groei zal dan ook lager liggen dan de hier vermelde cijfers.

(3) Inschatting van het potentiële aantal wooneenheden op onbebouwde percelen waar nog geen plannen voor gekend zijn

Naast de gekende projectsites zijn er nog heel wat percelen die juridisch bebouwbaar zijn voor wonen. De Stad houdt deze percelen bij in haar Register van Onbebouwde Percelen (ROP). Om een zicht te krijgen op het potentiële woonaanbod op deze nog onbebouwde en voor wonen bestemde percelen, wordt beroep gedaan op het ROP van 2021. Een deel van deze percelen zijn echter gelegen binnen projectzones die hierboven reeds werden doorgerekend. Daarom wordt een correctie toegepast op het ROP. Via een geografische filtering worden alle percelen die reeds binnen een gekende projectzone zijn opgenomen uit het ROP gehaald. Zo blijven enkel de percelen over die buiten de gekende projectzones liggen.

In totaal is er 159 ha aan onbebouwde percelen buiten de gekende projectzones. Wanneer al deze percelen ontwikkeld zouden worden aan een dichtheid van 25 wooneenheden per hectare dan betekent dit dat er een bijkomend potentieel aan 3.975 wooneenheden gerealiseerd kan worden.

(4) Inschatting van het potentiële aantal studentenkamers in geplande en gekende projecten van grootschalige studentenhuysvesting

Deze studie focust hoofdzakelijk op de reguliere woningmarkt. Toch is het interessant om ook even in te gaan op de ontwikkeling van het aanbod aan studentenkamers. Ontwikkelingen op de markt van studentenkamers kunnen namelijk een impact hebben op de reguliere woningmarkt. Zo kan de verruiming van het aanbod aan studentenkamers een hefboom zijn om woningen die nu bewoond worden door studenten terug vrij te maken voor de reguliere woningmarkt.

Er wordt geschat dat er momenteel een tekort is van 10.000 studentenkamers in de stad¹. Uit de inventarisatie-oefening is gebleken dat er 4.404 studentenkamers op de planning staan. Dit is zoals hierboven reeds beschreven een geschat cijfer; er kan dan ook niet met zekerheid gezegd worden dat al deze eenheden gerealiseerd zullen worden. Dit betekent dat er nog een tekort is van ongeveer 5.600. Dit is uiteraard een momentopname. Bovendien heeft de Stad ook geen zicht op de toekomstige behoefte aan studentenkamers.

1 Inschatting van de stadsdiensten.

Conclusie - Totaal ingeschat potentieel woonaanbod

Het inschatten van het potentiële toekomstige woonaanbod in de stad is een oefening waarbij rekening moet gehouden worden met verschillende soorten projecten/woonontwikkelingen. In dit deel van het rapport werd aangetoond op welke ontwikkelingen de Stad meer zicht heeft en welke ontwikkelingen moeilijker in cijfers te vatten zijn. In deze conclusie wordt een optelsom gemaakt van het ingeschat bouwpotentieel van de verschillende types ontwikkelingen.

Voor de optelsom wordt enkel rekening gehouden met volgende types projecten/ontwikkelingen:

1. Het potentiële aantal wooneenheden in geplande en gekende woonprojecten met 10 of meer woongelegenheden;
2. Het potentiële aantal wooneenheden in woonprojecten met minder dan 10 woongelegenheden (sluimerende verdichting);
3. Het potentiële aantal wooneenheden op onbebouwde percelen waar nog geen plannen voor gekend zijn;

Type 4 (omtrent studentenkamers) wordt uiteraard niet meegerekend in het aanbod aangezien het geen regulier woonaanbod betreft. Ook type 5 (nog niet gekende projecten) wordt niet meegeteld. De potentiële woningen die onder dit type vallen zullen hoogstwaarschijnlijk gerealiseerd worden op de nog overige onbebouwde percelen of in het bestaande weefsel² (via sluimerende verdichting). Dit betekent dat dit zou resulteren in een dubbele telling aangezien dit bouwpotentieel al in type 2 en type 3 is opgenomen.

2. Het is wel zo dat er zich in de loop van de tijd nieuwe projecten met meer dan 10 wooneenheden kunnen aandienen op bebouwde sites die vandaag geen woonfunctie kennen. Dergelijk project valt noch onder type 2-projecten noch onder type 3-projecten. Het bouwpotentieel van dit soort projecten valt onmogelijk in te schatten. Hier wordt in de studie dus niet verder op ingegaan.

Tabel 2: Optelsom van het ingeschatte bouwpotentieel per termijn

bron: Stad Gent, eigen verwerking

	geen termijn	2022 - 2030	2022-2040
type 1 - Het potentiële aantal wooneenheden in geplande en gekende woonprojecten met 10 of meer woongelegenheden	11.521	8.979	11.309
type 2 - Het potentiële aantal wooneenheden in woonprojecten met minder dan 10 woongelegenheden	/	944	2.124
Totaal type 1 & 2	/	9.923	13.433
type 3 - Het potentiële aantal wooneenheden op onbebouwde percelen waar nog geen plannen voor gekend zijn	3.975	3.975	3.975
Totaal type 1, 2 & 3	/	13.898	17.408

Om het totaal ingeschat potentieel woonaanbod uit te drukken, zal rekening moeten worden gehouden met de termijn waarbinnen het bouwpotentieel gerealiseerd wordt. Voor type 1 kan gesteld worden dat er een theoretisch aanbod is van 11.521 wooneenheden. Wanneer er rekening wordt gehouden met de termijn 2022-2030 en 2022-2040 komt dit neer op een bouwpotentieel van respectievelijk 8.979 en 11.309 wooneenheden.

Voor type 2 wordt het bouwpotentieel uitgedrukt in een jaarlijks gemiddelde. Voor type 3, de overige onbebouwde percelen, is er nog geen initiatief en dus ook geen termijn gekend.

In tabel 2 wordt de optelsom gemaakt van het totale ingeschatte bouwpotentieel. Deze optelsom wordt twee keer gemaakt. De eerste optelsom bevat het bouwpotentieel van type 1 & 2. De tweede optelsom bevat het bouwpotentieel van type 1, 2 & 3.

Met deze optelsom zal in het volgende hoofdstuk de confrontatie gemaakt worden met de realistische woonvraag. Daarbij zal uitgegaan worden van de eerste optelsom, namelijk het totale bouwpotentieel van type 1 & 2. Om tegemoet te komen aan een bepaalde woonvraag is het noodzakelijk dat het theoretisch bouwpotentieel tegen een bepaalde termijn ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Voor het bouwpotentieel in type 3 is het zeer onzeker wanneer dit gerealiseerd zal worden. Om die reden zal dit bouwpotentieel niet opgenomen worden in de confrontatie van het aanbod met de vraag.

Een inschatting van het potentiële woonaanbod tegen 2040

In deze Woonstudie wordt ingeschat dat er tussen 2022 en 2030 een realistische woonvraag zal zijn van ongeveer 10.000 extra eenheden en tussen 2022 en 2040 ongeveer 19.000 extra eenheden. Het zal afhangen van de toekomstige woningbouwproductie in welke mate er invulling kan worden gegeven aan deze vraag. Deze huishoudens zullen zich pas in de stad kunnen vestigen als er ook daadwerkelijk voldoende woningen gebouwd worden om ze te huisvesten.

In dit onderdeel van de Woonstudie werd een overzicht gegeven van het ingeschatte bouwpotentieel in de stad. Het bouwpotentieel in de stad is geen statisch gegeven. Projecten die zich nu aandienen en gekend zijn bij de Stad kunnen weer verdwijnen of uiteindelijk een ander aantal woningen realiseren dan initieel werd voorgesteld. De oefening die in deze Woonstudie gebeurt is om zicht te krijgen op het bouwpotentieel. Het betreft dan ook

een momentopname en bovendien een inschatting.

1 INGESCHATTE BOUWPOTENTIEEL IN GEKENDE GROOTSCHALIGE PROJECTEN (> 10 WE)

In het kader van deze Woonstudie werd samen met de Stad een inventarisatie gemaakt van het bouwpotentieel in projecten die gekend zijn bij de Stad met minstens 10 wooneenheden. Deze oefening is een momentopname van het gekende bouwpotentieel in november 2022. Uit de inventarisatie blijkt dat er momenteel een bouwpotentieel is van 11.521 wooneenheden in projecten met 10 of meer wooneenheden.

11.521 WE
2022 - ...



2 INGESCHATTE BOUWPOTENTIEEL IN NIET GEKENDE KLEINSCHALIGE PROJECTEN (< 10 WE)

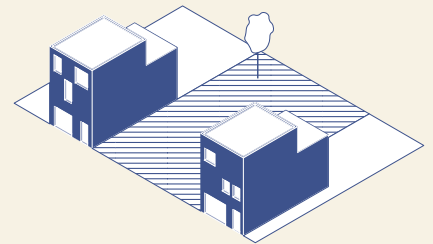
Projecten met minder dan 10 wooneenheden werden niet geïnventariseerd. Toch maken deze projecten een belangrijk deel uit van de totale groei van het aantal wooneenheden in de stad. Op basis van historische evoluties kan gesteld worden dat er in de stad jaarlijks 118 wooneenheden bijkomen in projecten met maximaal 10 eenheden. Wanneer dit geprojecteerd wordt naar de toekomst betekent dit dat er tussen 2022 en 2030 naar schatting 944 woningen bijkomen in kleinschalige projecten. Tussen 2022 en 2040 bedraagt dit naar schatting 2.124 woningen.

118 WE
jaarlijks



3 INGESCHATTE BOUWPOTENTIEEL IN OVERIGE ONBEBOUWDE PERCELEN

Naast de gekende projectsites zijn er nog heel wat percelen die juridisch bebouwbaar zijn voor wonen. De Stad houdt deze percelen bij in haar Register van Onbebouwde Percelen (ROP). In totaal is er 159 ha aan onbebouwde percelen buiten de gekende projectzones. Wanneer al deze percelen ontwikkeld zouden worden aan een dichtheid van 25 wooneenheden per hectare dan betekent dit dat er een bijkomend potentieel van 3.975 eenheden gerealiseerd kan worden.



3.975 WE
2022 - ...

4 TOTAAL INGESCHATTE BOUWPOTENTIEEL ZONDER TERMIJN

Wanneer het bouwpotentieel van de gekende projecten, de niet gekende projecten en van de onbebouwde percelen worden opgeteld kan een inschatting worden gemaakt van het totale bouwpotentieel in de stad. Het is uiteraard zo dat niet alle projecten of percelen uit het ROP even snel ontwikkeld zullen worden. Wanneer er echter geen rekening wordt gehouden met de termijn van de ontwikkeling van het ROP kan gesteld worden dat er naar schatting een bouwpotentieel is van 13.898 wooneenheden tegen 2030 en 17.408 wooneenheden tegen 2040.



13.898 WE
2022-2030

17.408 WE
2022-2040

5 OMZETTEN VAN THEORETISCH NAAR REALISTISCH POTENTIEEL BINNEN EEN GESCHIKTE TERMIJN ALS FUNDAMENTELE RANDVOORWAARDE OM TE BEANTWOORDEN AAN DE WOONBEHOEFTE

Om tegemoet te komen aan een bepaalde woonvraag is het noodzakelijk dat het theoretische bouwpotentieel tegen een bepaalde termijn ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Heel wat gekende projecten die geïnventariseerd zijn, zullen pas na 2030 en sommige zelfs pas na 2040 gerealiseerd worden. Dit betekent dat hun theoretische bouwpotentieel dat vandaag in rekening wordt gebracht geen antwoord biedt op de woonbehoefte voor respectievelijk de periode 2022-2030 of 2030-2040. Om een confrontatie te maken met de woonvraag is het belangrijk om de tijdsdimensie in rekening te brengen.

Confrontatie van vraag en aanbod

In dit hoofdstuk wordt een kwantitatieve koppeling gemaakt tussen woonvraag en woonaanbod in Gent. Daarbij wordt ingegaan op mismatches op vlak van woningtype en type woningmarkt (sociale woningen versus private woningen).

Types huishoudens en woonbehoeftes

Om na te kunnen gaan of het woonaanbod beantwoordt aan de woonvraag is het nodig om de woonbehoeften van de huishoudens te koppelen aan een woningtype. Dit is geen eenvoudige oefening om verschillende redenen.

- Een eerste reden is dat de data over het ingeschatte woonaanbod zich beperken tot de opdeling ééngezinwoning of schakelwoning versus appartement. Er wordt geen verdere detaillering gemaakt in het aantal slaapkamers¹, de grootte van de woning, de buitenruimte en de aangepastheid van de woning naar doelgroepen (bv. kinderen en ouderen). Dit beperkt de mogelijkheden om een slimme koppeling te maken tussen de huishoudenstypes en de woningtypes.
- Een tweede aspect gaat over de tegenstelling tussen de vrije woonkeuze en woonvoorkeuren van huishoudens, en de woonproducten die vanuit een ruimtelijk-duurzaam oogpunt de voorkeur genieten. In de Woonsurvey 2018 geeft 72% van de Vlamingen aan dat ze het liefst in een open of halfopen woning wonen². De geneigdheid om compact te wonen stijgt weliswaar bij inwoners van grote steden. Toch is dit is een woonideaal dat niet in lijn ligt met het gewenste ruimtelijke toekomstbeeld dat onder meer wordt uitgedragen door de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen³. Uiteraard zal een nieuw toekomstbestendig aanbod niet kunnen voldoen aan dit wensbeeld. Een verduurzaming van de woonwensen dringt zich dan ook op. De woning die voor een bepaald huishouden vanuit dit standpunt het meest geschikt is voor hun woonbehoefte kan dan ook sterk afwijken van de individuele woonvoorkeur.
- Woonvoorkeuren variëren binnen huishoudenstypes en zijn afhankelijk van extra parameters. Zo geeft de Woonsurvey 2018⁴ aan dat de positieve houding t.a.v. compacte woonvormen afneemt naarmate het inkomen groter wordt en dat ook eigenaars minder geneigd zijn te kiezen voor een compacte woning dan huurders⁵.
- Om de woonvoorkeuren gedetailleerd in beeld te brengen is bijkomend survey-onderzoek nodig. Nu zullen respondenten bij vragen naar de kwaliteit van de gewenste woning nog te vaak de vraag beantwoorden met in het hoofd een beeld van de gekende (klassieke) woningtypes. Dit terwijl een ander (innovatief) woningtype dezelfde of zelfs meer kwaliteiten zou kunnen bieden⁶. Dit betekent dat de woonvoorkeur van

1 In het Algemene Bouwreglement van de Stad wordt voorgeschreven dat meergezinwoningen moeten bestaan uit een mix van 1-, 2-, 3- of meer-slaapkamerappartementen. Minimum 25% moeten 3- of meer slaapkamerappartementen zijn, maximaal 25% mogen 1-slaapkamerappartementen zijn. De overige 50% mogen 2-slaapkamerappartementen zijn. Er kan verondersteld worden dat dit ook zo is in de nieuwe projecten.

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

3 Departement Omgeving, (2018). Strategische visie: Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Departement Omgeving.

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

5 Winters, S., Sansen, J., Heylen, K., Van den Broeck, K., Vanderstraeten, L., & Vastmans, F. (2021). Vlaamse woonmonitor 2021. Leuven: Steunpunt Wonen.

6 *ibid.*

een huishoudenstype ingevuld kan worden met een ander woningtype dan wat vandaag naar boven komt in de woonvoorkeuren.

- Tot slot wonen huishoudens niet altijd in de woning die geschikt is voor hun gezinssamenstelling. Zo kunnen huishoudens in een onderbezette of overbezette¹ woning wonen. Zo woonde volgens de Woonsurvey van 2018 7% van de huishoudens in Vlaanderen in een overbezette woning². In de grote steden stijgt dit percentage naar 9,9%. Een belangrijke reden voor overbezetting is het inkomen van het huishouden dat te laag is om een voldoende grote woning te kopen of te huren. Tegenover die overbezetting staat dat 40% van de woningen in Vlaanderen onderbezet zijn. Voor woningen die bewoond worden door 65-plussers stijgt dit aandeel tot 53%³.

Omwille van 1) de differentiatie van woonvoorkeuren binnen huishoudenstypes, 2) de ruwe opdeling van het toekomstige aanbod in ééngezinswoning en appartement maar vooral 3) de mismatch tussen individuele woonvoorkeuren enerzijds en een duurzaam woonmodel anderzijds, zal in deze oefening elk huishoudenstype gekoppeld worden aan de voor hen meest geschikte/ruimtelijk efficiënte woning. Zoals eerder gezegd ligt dit daarom niet in lijn met de woonwensen.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de gezinsvriendelijke woning en de compacte woning. De gezinsvriendelijke woning wordt in deze oefening gekoppeld aan de behoeften van alle huishoudens met kinderen (zowel koppels met kinderen als éénoudergezinnen). Een gezinsvriendelijke woning is een breed begrip maar belangrijk is dat er een slaapkamer is voor elk kind, er een (private) buitenruimte is die controleerbaar is, dat er voldoende opbergruimte is en dat de woning goed toegankelijk is (bijvoorbeeld een makkelijke toegang van de straat tot de leefruimte). Dit kunnen zowel ééngezins- als meergezinswoningen zijn. Uiteraard zijn er andere kwaliteitseisen voor gezinsvriendelijk wonen die verder onderzocht dienen te worden. In de inventarisatie van het toekomstig woonaanbod wordt er geen onderscheid gemaakt naar gezinsvriendelijke woontypologieën. Daarom wordt de aanname gemaakt dat elke ééngezinswoning (grondgebonden ééngezins- of schakelwoning) telt als een gezinsvriendelijke woning.

De compacte woning wordt in deze oefening gekoppeld aan de behoeften van alle huishoudens zonder kinderen. Een compacte woning is opnieuw breed in te vullen. In de inventarisatie van het toekomstig woonaanbod wordt er geen onderscheid gemaakt naar compacte woningen. Daarom wordt de aanname gemaakt dat elk appartement telt als een compacte woning.

Door de huishoudenstypes waarvan de realistische woonvraag gekend is te koppelen met het toekomstige potentiële woonaanbod, kunnen mismatches tussen beide dimensies onderzocht worden. Daarnaast is het aangewezen

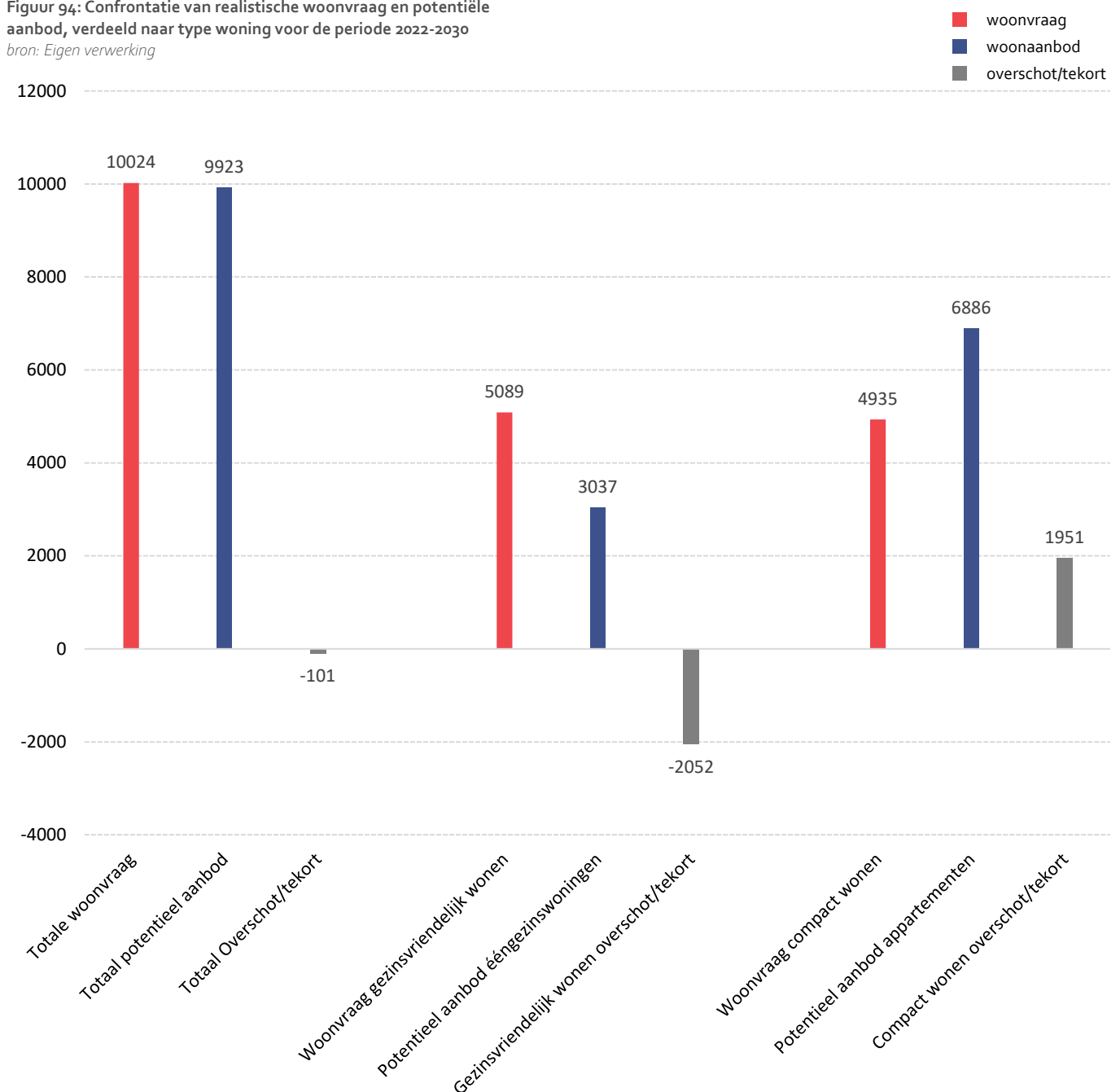
- 1 Een woning is overbezet wanneer ze niet voldoende groot is voor het inwonende huishouden. In het onderzoek 'Wonen in Vlaanderen anno 2018' wordt een woning onderbezet genoemd wanneer het huishouden niet beschikt over: Een kamer voor het huishouden; een kamer voor elk koppel; een kamer voor elke alleenstaande persoon van 18 jaar of ouder; een kamer voor twee alleenstaande personen van hetzelfde geslacht tussen 12 en 17 jaar; een kamer voor elke alleenstaande persoon van verschillend geslacht tussen 12 en 17 jaar; een kamer voor twee kinderen onder 12 jaar. Een onderbezette woning is volgens de VMSW een woning die twee of meer slaapkamers meer heeft dan het aantal bewoners.
- 2 Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen.
- 3 Vanderstraeten L., Vanneste D. & Ryckewaert M. (2016), Grote Woononderzoek 2013. Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, -grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013, Steunpunt Wonen, Leuven, 81 p.

om een uitgebreid onderzoek te voeren naar de woonvoorkeuren van de Gentenaars en toekomstig aanbod meer in detail in beeld te brengen (naar grootte, aantal slaapkamers, buitenruimte, ...).

Zoals eerder beschreven wordt voor deze confrontatie enkel het potentiële aanbod in rekening gebracht van de geplande en gekende woonprojecten met 10 of meer woonegelegenheden (type 1) en van de niet gekende woonprojecten met minder dan 10 woonegelegenheden (type 2). Het bouwpotentieel op onbebouwde percelen waar nog geen plannen voor gekend zijn wordt niet in rekening gebracht in deze confrontatie. Voor deze projecten is het initiatief te onzeker om er van uit te gaan dat deze al dan niet voor 2030 of 2040 gerealiseerd zullen zijn.

Figuur 94: Confrontatie van realistische woonvraag en potentiële aanbod, verdeeld naar type woning voor de periode 2022-2030

bron: Eigen verwerking



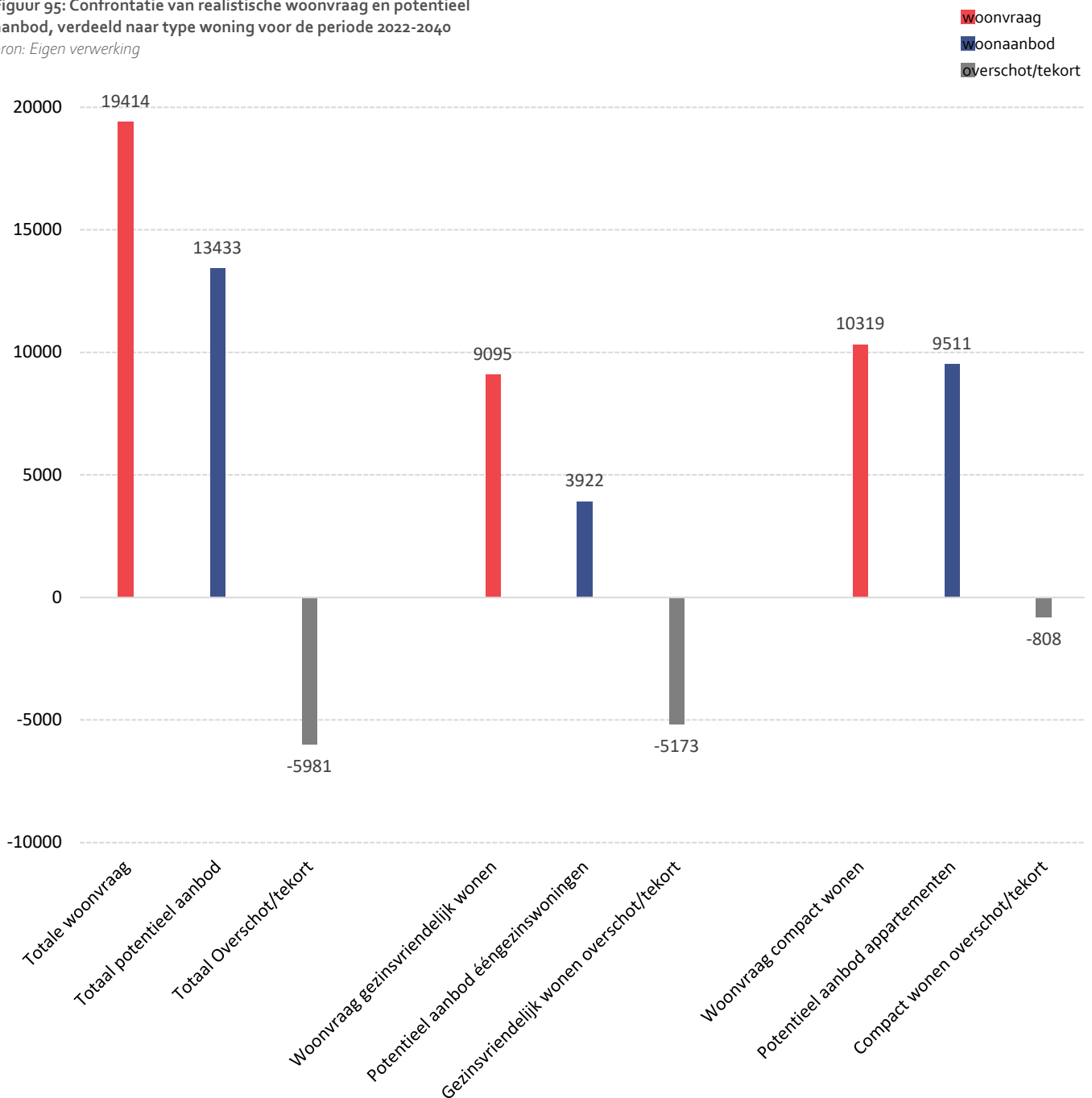
Confrontatie van de woonvraag en het woonaanbod in de periode 2022-2030

Figuur 94 geeft een overzicht van de totale realistische woonvraag en de onderverdeling naar de theoretische vraag naar gezinsvriendelijk wonen en de theoretische vraag naar compact wonen (rood). Daarnaast staat het totale potentiële aanbod en de onderverdeling naar aanbod aan ééngezinshuizen en aanbod aan appartementen (blauw). Tot slot toont de grafiek de confrontatie tussen beide dimensies (grijs).

Er wordt verwacht dat er tegen 2030 een totaal woningtekort zal zijn van 101 eenheden. Wanneer dit wordt uitgesplitst naar type woning wordt een tekort

Figuur 95: Confrontatie van realistische woonvraag en potentieel aanbod, verdeeld naar type woning voor de periode 2022-2040

bron: Eigen verwerking



verwacht van 2.052 gezinsvriendelijke woningen en een overschot aan 1.951 compacte woningen.

Confrontatie van de woonvraag en het woonaanbod in de periode 2022-2040

Figuur 95 toont de confrontatie van vraag en aanbod voor de periode 2022-2040. Er wordt verwacht dat er tegen 2040 een totaal woningtekort zal zijn van 5.981 wooneenheden. Wanneer dit wordt uitgesplitst naar type woning wordt een tekort verwacht van 5.173 gezinsvriendelijke woningen en een tekort aan 808 compacte woningen.

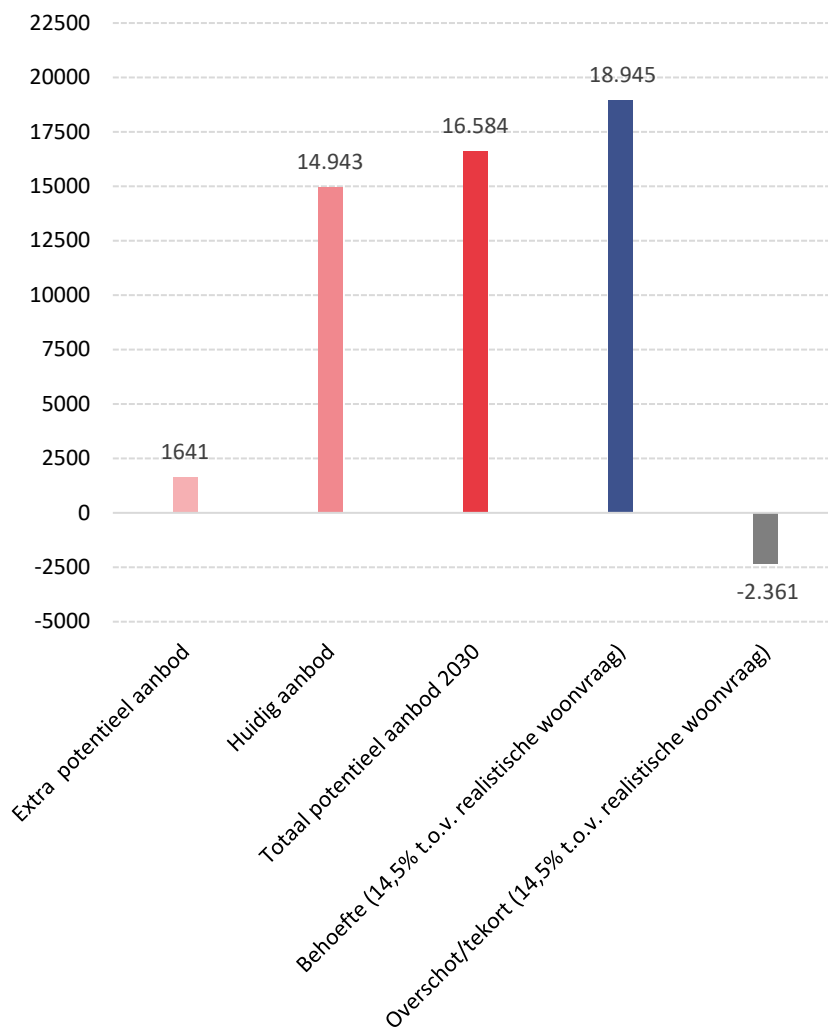
Confrontatie van vraag en aanbod voor sociale huurwoningen

In 2021 huurden 12.356 huishoudens een sociale woning in Gent¹. Dat is 10,3% van het totale aantal huishoudens in de stad. In de Beleidsnota Wonen stelt de Stad de ambitie om tegen het eind van 2030 het aanbod aan sociale huurwoningen uit te breiden tot 17.500 wooneenheden (via renovatie of

¹ 11.925 bij een SHM, 304 bij het SVK en 127 bij het Vlaams Woningfonds
Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) | Provincies.incijfers.be

Figuur 96: Confrontatie van het sociaal huuraanbod met de beleidsdoelstelling sociaal wonen, doorvertaald naar de realistische woonvraag in 2030

bron: Dienst Wonen, eigen verwerking



vervangingsbouw van sociale huurwoningen die vandaag leegstaan en nieuwbouw). Bij een bevolkingsgroei volgens de prognoses van Statistiek Vlaanderen betekent dit dat er in 2030 14,5% van de huishoudens een sociale woning zal kunnen huren in de stad. Hierdoor zullen ongeveer 4% procent meer huishoudens in de stad sociaal kunnen huren. Bijgevolg zijn er twee vragen die beantwoordt moeten worden;

1. Is het potentiële toekomstige aanbod aan sociale huurwoningen voldoende groot om de beleidsdoelstelling te halen?

Het huidig aantal sociale huurwoningen bedraagt 14.943. Een deel hiervan wordt gerenoveerd en is nu niet bewoond. Daarbovenop zijn er 1.641 potentiële nieuwe huurwoningen die tegen 2030 gebouwd worden. Dat brengt het totale potentiële aanbod op 16.584 sociale huurwoningen in 2030. Om de beleidsdoelstelling te halen moeten er nog 916 extra eenheden bij komen.

2. Met hoeveel eenheden moet het sociaal huurpatrimonium groeien om een aandeel van 14,5% sociale huurders te bereiken binnen de context van de realistische woonvraag?

Volgens de realistische woonvraag zal Gent 130.657 huishoudens kennen in 2030 (in tegenstelling tot 120.633 huishoudens in 2022). Om op dit huishoudensaantal een aandeel van 14,5% sociale huurders te kennen moet het sociale huurpatrimonium uitbreiden tot 18.945 eenheden. Dit zijn er 1.445 meer dan de beleidsdoelstelling of 2.361 meer dan het potentiële en ingeschatte aanbod dat er bij komt tegen 2030. In totaal zal het aanbod dus met 4.002 wooneenheden moeten toenemen bovenop het huidige aantal sociale woningen.

Daarboven zijn er ook 10.000 huishoudens (unieke kandidaten) die met Gent als voorkeursgemeente op een wachtlijst staan voor een sociale huurwoning¹. Om te beantwoorden aan deze vraag zal het sociale huurpatrimonium moeten uitbreiden tot 22.356 wooneenheden. Dit zijn er 5.772 meer dan het potentiële aanbod in 2030.

3. Met hoeveel eenheden dient het sociale huurpatrimonium te groeien om tegen 2040 16% sociale huurders te hebben?

In haar beleidsnota heeft de Stad niet enkel de ambitie gesteld om het aanbod sociale huurwoningen te laten stijgen tot 17.500 maar ook om het aandeel sociale huurwoningen met 1% te laten groeien in een legislatuur. Indien dit wordt geprojecteerd naar 2040 betekent dit dat de Stad de ambitie heeft om het sociale aanbod met 1,5% te laten groeien. Zo zouden er 16% sociale huurwoningen moeten zijn. Volgens de realistische woonvraag zullen er tegen 2040 in Gent 140.047 huishoudens zijn. Met de ambitie van 16% zullen er dan 22.408 sociale huurwoningen moeten zijn.

Verdeling naar woontypologie

De Stad heeft de ambitie gesteld om het aandeel sociale huurders tegen 2030 te laten toenemen tot 14,5%. Tegen 2040 moet dit aandeel verder stijgen tot 16% sociale huurders. Wanneer deze aandelen worden afgezet tegen de realistische woonvraag, betekent dit in absolute aantallen een bijkomende uitdaging dan waar de Stad vandaag al voor staat. Net zoals bij de totale realistische woonvraag moet ook bij de groei van het aanbod aan sociale woningen rekening worden gehouden met de verdeling naar woningtypologie.

¹ Dienst Wonen stad Gent, 2022

Voor ongeveer 70% (of 1632 wooneenheden) van de potentiële en ingeschatte sociale woningprojecten is de verdeling naar woningtypologie gekend. Hieruit blijkt dat voorlopig 26% van de sociale woningen als ééngezinswoning zullen gebouwd worden en 74% als appartement. Deze verhouding tussen ééngezinswoningen en appartementen sluit daarmee ook minder aan op de realistische woonvraag dan het totaal (sociaal en privaat) ingeschatte potentiële woonaanbod.

Tegen 2030 zal het sociale woonaanbod moeten toenemen met 4.002 eenheden om te beantwoorden aan de realistische sociale woonvraag (wanneer wordt uitgegaan van een aandeel van 14,5% sociale huurders ten opzichte van het totale aantal huishoudens). Daarvan zijn er reeds 1.641 gepland volgens de huidige inschatting. Er is dus nog een absoluut tekort van 2.361 woningen. Wanneer dit wordt uitgesplitst naar woningtypologie zijn er verschillen. Er wordt ingeschat dat er een tekort is van 1.606 gezinsvriendelijke sociale woningen en 755 compacte sociale woningen tegen 2030.

Conclusie

Tegen 2030 wordt verwacht dat er een tekort zal zijn aan gezinsvriendelijke woningen

Wanneer de realistische woonvraag wordt afgezet tegenover het ingeschatte aanbod, wordt er een tekort verwacht van 101 wooneenheden tegen 2030. Het tekort aan gezinsvriendelijke woningen is nog groter met 2.052 wooneenheden. Voor de sociale woningen alleen betreft dit een tekort van 1.606 gezinsvriendelijke woningen.

Het ingeschatte totale aanbod (privaat + sociaal) groeit volgens een verdeling van 30% ééngezinswoningen en 70% appartementen. Van deze appartementen is er maar een marginaal deel dat als gezinsvriendelijke meergezinswoningen voorzien wordt. De gezinsvriendelijke woning in een meergezinswoning, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping, blijft een niche. Dit betekent dat momenteel enkel de ééngezinswoningen en schakelwoningen als gezinsvriendelijk aanbod worden gecategoriseerd. De groei van het aantal ééngezinswoningen volstaat dus niet om te beantwoorden aan de woonvraag van huishoudens met kinderen. Dit type huishouden maakt ongeveer 50% uit van de totale huishoudensgroei. Er is dan ook een onmiskenbare typologische mismatch tussen vraag en aanbod. Een bijsturing in de types woningen die gebouwd worden dringt zich op.

Tegen 2040 wordt verwacht dat er een tekort zal zijn van alle woningtypes

Ook na 2030 blijft de typologische mismatch tussen vraag en aanbod bestaan. Maar in de periode tussen 2030 - 2040 wordt ook de totale mismatch tussen vraag en aanbod groter. Tussen 2022 en 2030 wordt een totaal tekort van 5.981 eenheden verwacht.

In dit onderdeel wordt de link gelegd tussen de stadsbrede analyse, de wijkspecifieke analyse en de inschatting van vraag en aanbod. De uitdagingen die hieruit voort komen worden gekoppeld met mogelijke oplossingsrichtingen. Dit gebeurt door de bevindingen te koppelen met mogelijke beleidsinstrumenten en andere flankerende maatregelen. Hieruit worden aanbevelingen geformuleerd. De aanbevelingen worden onder gebracht in volgende hoofdstukken:

- Naar een gerichte en langdurige uitbreiding van het woonaanbod
- Naar een strategisch ruimtelijk gedifferentieerd woonbeleid
- Stadsbrede doelstellingen
- Wijkspecifieke doelstellingen
- Randvoorwaarden voor een succesvol woonbeleid

AANBEVELINGEN

Naar een gerichte en langdurige uitbreiding van het woonaanbod

Heel wat uitdagingen voor de Gentse woonstad laten zich uitdrukken als een mismatch tussen vraag en aanbod. De stad wordt vandaag al geconfronteerd met heel wat mismatches maar er wordt verwacht dat ook in de toekomst heel wat onevenwichten tussen vraag en aanbod bestendig worden en zich verder ontwikkelen indien er geen bijsturing komt.

Er ligt dan ook een grote opgave in wat en hoeveel er in de toekomst wordt gebouwd in de stad. Door de juiste woningen op de juiste plaats te bouwen, kan er niet enkel een antwoord worden geboden op de vraag van toekomstige bewoners maar kan evenzeer bijsturing worden gegeven aan bestaande mismatches tussen vraag en aanbod.

Uit de analyse is gebleken dat de stad een aanbodtekort kent. Er is wel degelijk een groei van het aanbod maar dit zijn overwegend kleine woningen die vooral inspelen op de woonvraag van (startende) kleine huishoudens. De woonvraag van grotere gezinnen (met kinderen) wordt vandaag onvoldoende beantwoord met wat er gebouwd wordt in de stad.

In wat volgt wordt dan ook beargumenteerd waarom de stad een sterkere groei van het aanbod moet nastreven. Groei is hierbij niet enkel een doel op zich. Het is evenzeer een middel om specifieke doelstellingen omtrent de betaalbare en kwalitatieve woonstad te bereiken.

De uitdagingen: mismatches tussen vraag en aanbod

Krapte op de Gentse woningmarkt

In het vorige hoofdstuk werd aangetoond dat er een onevenwicht bestaat tussen woonvraag en woonaanbod en dat dit zich in de toekomst verder zet. In de eerste plaats overstijgt de ingeschatte vraag het ingeschat aanbod tegen 2030 met ongeveer 100 eenheden en tegen 2040 met ongeveer 6.000 eenheden. In tweede instantie wordt een groot onevenwicht verwacht tussen de huishoudens en de bijhorende woonbehoeften enerzijds en de woningtypes die gebouwd worden anderzijds. Naar schatting zal de toekomstige realistische vraag naar woningen voor 50% bestaan uit een vraag naar gezinsvriendelijke woningen en voor 50% uit een vraag naar compacte woningen. Daartegenover staat dat zonder bijsturing gemiddeld in de stad 30% van de nieuwe woningen ééngezinswoningen zullen zijn en 70% appartementen. Naast de kwantitatieve mismatch is er dus ook een kwalitatieve mismatch op vlak van woningtypologieën.

De oefening geeft inzichten in een tendens die zich reeds langer afspeelt op de Gentse woningmarkt, namelijk een verhoogde vraagdruk die heeft geleid tot een vraagoverschot op de markt. Een belangrijk negatief gevolg van de in het vorige hoofdstuk beschreven vraagdruk zijn prijsstijgingen en verdringingseffecten. Een oorzaak hiervan is de hoge demografische druk van huishoudens met relatief hoge inkomens die aangetrokken worden tot de steden met een hoge tewerkstelling in de kennisindustrie. Bovendien wordt verwacht dat de vraagdruk op Gent en de andere grote steden enkel zal toenemen in de toekomst.

Zowel uit de inzichten van het onderzoek van Dreesen & Vastmans (2021) als uit de kwantitatieve oefening uit het vorige hoofdstuk, kan geconcludeerd worden dat het risico op krapte op de woningmarkt een belangrijke uitdaging vormt voor het lokale woonbeleid.

Hier ligt dan ook een opgave voor het toekomstige aanbod dat gebouwd moet worden in de stad. Net zoals in Gent is ook in de andere grote Vlaamse steden het beschikbare aanbod aan gezinsvriendelijke woningen te beperkt voor de vraag. Bovendien blijkt dat ook in de toekomst het aanbod aan gezinsvriendelijke woningen in Gent niet evenredig zal groeien met de vraag.

Het risico op krapte op de woningmarkt is een belangrijke uitdaging voor het lokale woonbeleid.

Monotypologisch aanbod en gebrekkige doorstroming

Het huidig aanbod aan woningen bevat een grote diversiteit: ruime verkavelingswoningen, rijwoningen, schakelwoningen en verschillende appartementenvormen maar wanneer er gebiedsgericht wordt ingezoomd in de verschillende woonmilieus is het aanbod veeleer monotypologisch. In wijken als Drongen, Sint-Denijs-Westrem-Afsnee, Mariakerke en Oostakker is meer dan de helft van de woningen een ééngezinswoning in open of halfopen bebouwing. Het merendeel van deze woningen werd gebouwd in de periode 1961-1970 en 1971-1980.

In vele gevallen worden deze woningen nog steeds bewoond door zij die de woning in de tweede helft van de vorige eeuw kochten. Vaak zijn dit mensen uit de babyboomgeneratie die vanaf de jaren '60 hun huis kochten. Deze oorspronkelijke bewoners zijn vandaag ouderen geworden. Sinds 2011 gaat deze generatie geleidelijk aan met pensioen.

Dit betekent dat er in de verkavelingswijken een groot patrimonium aanwezig is dat momenteel door senioren bewoond wordt. Deze inwoners geven invulling aan wat in de literatuur 'ageing in place'¹ genoemd wordt. Dit is het zo lang mogelijk thuis wonen in de vertrouwde omgeving en de eigen woning.

Hoewel heel wat ouderen er voor kiezen of zich gedwongen voelen om zo lang mogelijk in hun eigen woning te wonen, leidt dit tot heel wat ongunstige woonsituaties. Onderzoek naar de woonsituatie van ouderen toont aan dat een groot deel van hen in een woning en/of een woonomgeving woont die onvoldoende is aangepast aan hun noden. Onderzoekers geven aan dat het willen blijven wonen in de huidige woonsituatie onder andere te maken heeft met de sterke emotionele verbondenheid met de woning en de daaraan gekoppelde lage verhuisbereidheid. Andere belangrijke aspecten die worden aangehaald zijn het tekort aan alternatieven en het niet kennen van de betaalbare alternatieven².

Het is dus net in de suburbane verkavelingswijken dat een (betaalbaar) alternatief aanbod ontbreekt om een verandering van de huidige woonsituatie voor vele ouderen mogelijk te maken. Het beschikbaar maken van een aanbod dat is aangepast aan de noden van ouderen zou het principe van 'moving in time' faciliteren. Dit principe houdt in dat bewoners verhuizen naar een aangepaste woning in een aangepaste woonomgeving vooraleer ze geconfronteerd worden met problemen zoals mobiliteitsbeperkingen.

Er is een gezinsvriendelijk aanbod aanwezig in de stad maar het is niet beschikbaar voor de doelgroepen wiens woonbehoeften aansluiten bij dit woningtype.

Hoewel dit voordelen kan bieden aan de oudere bewoners kan dit er ook voor zorgen dat er een specifiek woningaanbod vrijkomt op de markt. De woningen in de verkavelingswijken worden nu veelal bewoond door een alleenstaande oudere of een ouder koppel. Uit het Grote Woononderzoek 2013 bleek dat 40% van de woningen in Vlaanderen onderbezet zijn. Voor woningen die bewoond worden door 65-plussers stijgt dit aandeel tot 53%³.

De woningen die onderbezet zijn door ouderen en bovendien niet voldoen aan hun toegankelijkheidseisen, zijn net een zeer gegeerd woningtype bij huishoudens met kinderen. Door de gebrekkige doorstroming komen deze woningen niet vrij op de markt, ook al is voor velen die er wonen de situatie niet optimaal. Er is een duidelijke mismatch tussen een woonvraag en een woonaanbod dat aanwezig is in de stad maar niet beschikbaar is voor deze doelgroep.

1 Pannecoucke, I. & De Decker, P. (2017). Woonsituatie en -dynamieken bij ouderen: blijven of verhuizen? Leuven: Steunpunt Wonen.

2 Ibid.

3 Vanderstraeten L., Vanneste D. & Ryckewaert M. (2016), Grote Woononderzoek 2013. Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, -grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013, Steunpunt Wonen, Leuven, 81 p.

De oplossingsrichtingen: een gerichte en langdurige uitbreiding van het aanbod

Een verhoging van het aanbod is nodig om in te spelen op de vraagdruk. Het laten uitbreiden van het aanbod is een preventieve maatregel die er voor zorgt dat meer huishoudens op de plaats van hun woonvoorkeur kunnen wonen. Hierdoor kan er voor gezorgd worden dat de vraagdruk niet verder toeneemt.

Door voorwaarden te creëren die het aanbod laten uitbreiden, kunnen er **drie bredere doelstellingen** bereikt worden. (1) In de eerste plaats zorgt een verlaging van de vraagdruk er voor dat de prijsstijgingen die hiermee gepaard gaan getemperd worden. (2) Daarnaast kan een aanboduitbreiding ingezet worden om in te grijpen op het kwaliteitsbeleid en bij uitbreiding ook op de andere ambities die in deze woonstudie werden gedefinieerd. (3) Tot slot kan via een lokale aanboduitbreiding in het stedelijk gebied ook een duurzame ruimtelijke ontwikkeling binnen de ruimere regio gestimuleerd worden.

Een aanboduitbreiding vormt met andere woorden een hefboom voor drie bredere doelstellingen. Om deze doelstellingen te bereiken is het belangrijk dat de aanboduitbreiding voldoet aan **vier fundamentele randvoorwaarden**. Deze worden eerst toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de brede doelstellingen die kunnen bereikt worden bij een aanboduitbreiding.

Vier fundamentele randvoorwaarden voor een effectieve uitbreiding van het aanbod

Een gerichte uitbreiding van het aanbod

Om effect te hebben op de vraagdruk is het belangrijk dat de uitbreiding van het aanbod een gerichte uitbreiding is. Dit betekent dat de nieuwe woningen die gebouwd worden, moeten aansluiten bij de kwalitatieve woonvraag die er is in de stad. Verschillende marktonderzoeken geven aan dat schaarste op de woningmarkt in belangrijke mate een kwalitatief vraagstuk is⁴. Het is belangrijk om na te gaan hoe de verschillende type huishoudens zich verdelen in huishoudensgroei.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod is gebleken dat de verhouding tussen het geschat gezinsvriendelijk aanbod dat gecreëerd wordt en de geschatte groei van het aantal gezinnen met kinderen niet in balans is. Een bijsturing is nodig om aan deze woonvraag tegemoet te komen. Zo doen de prijsstijgingen in Gent zich ook heel sterk voor bij de (kleinere) gezinswoningen. Het is net dit type woning waar een tekort aan is. Een stad als Gent heeft evenwel niet de ruimte om die woonvraag enkel op te vangen in (compacte) grondgebonden woningen.

De uitbreiding van het aanbod hoeft zich niet enkel te richten op nieuwe gezinnen. Via een gerichte verhoging van het aanbod kan er ook ingespeeld

⁴ Boon, M., Van Meurs, S. (2021). De kwalitatieve woningvraag in 2030. Economisch Instituut voor de Bouw.

Michielsens, T., Groot, S., Veenstra, J. (2019). Het bouwproces van nieuwe woningen. Centraal Planbureau.

worden op huishoudens die vandaag in een woning wonen die onvoldoende aangepast is aan hun noden. Door gericht aangepaste woonvormen aan te bieden, kan er ingezet worden op het principe 'moving in time'. Door woningen te voorzien die zijn aangepast (of makkelijk aanpasbaar zijn) aan de noden van ouderen (of personen met een verminderde mobiliteit in het algemeen), worden ouderen gefaciliteerd om op een comfortabele manier ouder te worden in een aangepaste woning en een aangepaste woonomgeving. Hierdoor komt er doorstroming op de woningmarkt en komen er woningen vrij voor huishoudens die meer aansluiting vinden bij het desbetreffende woningtype.

Een effectief aanbodbeleid moet beantwoorden aan de noden van de markt. Het is namelijk niet zo dat al het nieuwe aanbod dat gecreëerd wordt ook werkelijk tegemoet komt aan de tekorten op de woningmarkt. Daarom is het belangrijk dat er méér en vooral gericht gebouwd wordt.

De oplossing ligt in niet enkel meer maar vooral gericht te bouwen.

Een langdurige uitbreiding van het aanbod

Het is ook belangrijk dat de toename van het woningaanbod structureel is. Wanneer er eenmalig een sterke toename is van het aanbod en de vraag gelijk blijft, dan wordt verwacht dat de woningmarkt zal terugkeren naar de voormalige evenwichtssituatie. Dit is omdat het aanbod op lange termijn nog steeds te laag blijft. Om een langdurig effect te hebben op de woningprijzen moeten maatregelen genomen worden die langdurig bijdragen aan de verruiming van het aanbod¹.

Een langdurige uitbreiding van het aanbod garandeert een structurele verandering.

Een versnelling in de realisatie van nieuwe woningen

Om tot een langdurige verhoging te komen van het aanbod moet er een versnelling gemaakt worden in het aantal wooneenheden dat gerealiseerd wordt in de stad. Er zijn heel wat factoren die de realisatiesnelheid van woningbouw beïnvloeden: de complexiteit van grote stadsvernieuwingprojecten, tekort aan budgettaire middelen, initiatiefnemers die het project vertragen/stil leggen (bv. omwille van de fluctuerende prijs van bouwmaterialen) en de vergunnings- en beroepsprocedures.

Op heel wat aspecten kan de Stad moeilijk inspelen. Op het vergunningverleningstraject kan de Stad wel ingrijpen. Bij het maken van de confrontatie tussen vraag en aanbod werd aangetoond dat er tegen 2030 ongeveer 10.000 extra woningen in gebruik moeten zijn. Om deze wooneenheden in gebruik te hebben tegen 2030 moeten deze eigenlijk tegen 2028 vergund zijn. Daarnaast werd door de Stad berekend dat er simultaan nood is aan 10.000 extra studentenkamers op basis van de huidige vraag. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de zeer waarschijnlijke stijging van het aantal kotstudenten de komende decennia.

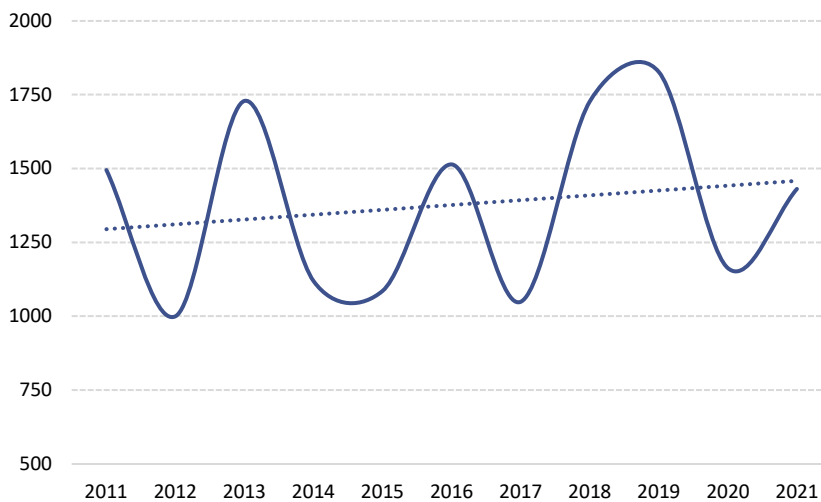
De afgelopen 10 jaar werden er in de stad jaarlijks gemiddeld ongeveer 1.375 wooneenheden vergund in nieuwbouw². Dit is inclusief de

¹ Olsen, J., Tijm, J. (2021). Stedelijk bouwen, agglomeratie-effecten en woningprijzen. Centraal Planbureau.

² Statbel - Statistiek bouwvergunningen en begonnen gebouwen | provincies.incijfers.be

Figuur 97: Aantal bouwvergunningen voor wooneenheden in nieuwbouw in Gent

bron: Statbel - Statistiek bouwvergunningen en begonnen gebouwen provincies.incijfers.be



bouwvergunningen voor studentenkamers. Figuur 97 toont de jaarlijkse evolutie van het aantal bouwvergunningen voor wooneenheden in nieuwbouw tussen 2011 en 2021.

Om tegemoet te komen aan de doelstelling van 10.000 extra woningen en 10.000 extra studentenkamers tegen 2030 moet het jaarlijks aantal vergunningen stijgen naar samen bijna 3000 eenheden per jaar.

Er moet onderzocht worden hoe dit kan worden waar gemaakt. Het lijkt aangewezen dat de Stad een trekkersrol opneemt of op z'n minst veel sterker faciliterend werkt ten aanzien van de belangrijkste woonprojecten die lopende zijn in de stad (in de brede zin van het woord). Hoe kunnen deze projecten in een traject geplaatst worden waarin er tot een gedragen vergunningsaanvraag kan gekomen worden? Een eerste stap in dit proces bestaat er in om een actueel projectoverzicht te hebben (zie verder).

Zoeken naar extra ontwikkelingsmogelijkheden binnen een context van hoge ruimtelijke kwaliteitsverwachtingen

Zelfs wanneer alle vandaag gekende projectgronden en overige onbebouwde percelen ingevuld geraken, zal er op termijn nog steeds een tekort aan woningen zijn in verhouding tot de realistische woonvraag. Het zal dus niet enkel noodzakelijk zijn om snelheid te maken in de realisatie van nieuwe woningen maar evenzeer om **bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden te creëren**.

De verruiming van ontwikkelingsmogelijkheden kan op verschillende manier gebeuren: door meer grond in te zetten voor wonen, door hogere dichtheden na te streven op de gekende sites of door mogelijkheden voor spontane verdichting te verruimen. De manier waarop extra aanbod kan gecreëerd worden in de stad is uiteraard voer voor een ruimtelijk beleid. Toch moet duidelijk zijn dat dit een noodzakelijke vereiste is om de betaalbaarheids- en kwaliteitsdoelstellingen te bereiken die in deze woonstudie naar voor worden geschoven.

Wanneer er gezocht wordt naar extra ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen is het uiteraard noodzakelijk dat de Stad de ruimtelijke kwaliteitseisen bewaakt. Het is zelfs zo dat via de ontwikkeling van woningen de Stad andere meerwaarden of maatschappelijke doelen kan gerealiseerd zien zoals de verduurzaming en verbetering van de leefomgeving. Het creëren van extra woningen gaat trouwens sowieso gepaard met bijkomende maatschappelijke kosten voor de Stad. Als Stad is het noodzakelijk om een evenwicht te bewaren tussen de private meerwaarde die gecreëerd wordt en de maatschappelijke kosten of taken die hiermee gepaard gaan.

Het voordeel dat een ontwikkelaar haalt uit de uitvoering van een project kan ten dele ingezet worden om bij te dragen aan de kosten/taken die omwille van de uitvoering van het project terecht komen bij de Stad. Hiervoor kan het ruimtelijk instrument van stedenbouwkundige lasten worden ingezet. Lasten zijn bijkomende verplichtingen die de Stad oplegt aan een vergunning. De Stad Gent onderzoekt om een systeem van stedenbouwkundige lasten op te maken en te verankeren in een stedenbouwkundige verordening. Dergelijk systeem laat toe om de maatschappelijke kost waarover hierboven wordt gesproken zowel in natura (dit kan binnen het eigen project maar ook erbuiten) alsook financieel te compenseren.

Het doel van het lastensysteem is om sneller en duidelijker te communiceren over het (maximale) lastenpakket dat de Stad op een bepaald project zal vragen. Het lastensysteem wordt daarom in het voortraject van een project geschakeld: zo kan men reeds bij het ontwerp van een inrichtingsplan of masterplan een goede inschatting maken van de omvang van de lasten en kunnen lasten in natura onmiddellijk worden geïntegreerd in het totale project.

Desondanks maakt het opleggen van kwaliteitseisen en bijkomende lasten nog te vaak het project complexer en zorgt dit er voor dat trajecten traag verlopen. Dit kan te maken hebben met de inhoud van de kwaliteiten maar kan ook te maken hebben met het ontbreken van een gecoördineerd advies vanuit de Stad (en het consequent vasthouden aan gegeven advies doorheen de soms lange voorbesprekingen). Dit is er tot op heden niet voor elk project¹.

De Stad heeft de taak om projecten in een sneller traject te plaatsen en minder complex te maken om zo de realisatie van nieuwe woonprojecten te versnellen. Hier ligt dus nog een coördinatietask open voor de Stad.

Een uitbreiding van het aanbod als hefboom om drie bredere doelstellingen te bereiken

Een aanboduitbreiding als hefboom voor prijstempering

In een meer elastische woningmarkt zorgen hogere prijzen er voor dat er meer aanbod gecreëerd wordt. Hoewel er geen aanbodtekort is, is de Vlaamse woningmarkt wel zeer inelastisch. Dat zorgt er voor dat het aanbod traag reageert op prijsstijgingen. De woningprijsontwikkeling op Vlaams niveau kan daarom makkelijk verklaard worden door de ontleningscapaciteit. Maar bij sterke prijsstijgingen in een regionale context (stedelijk versus niet-stedelijk) ligt het anders. In deze context wijzen de sterke prijsstijgingen net wel vaker

1 Gecoördineerd advies wordt voorzien bij grotere projecten die een stedenbouwkundig inrichtingsplan of een masterplan vereisen.

op een aanbodtekort². Om in te spelen op die regionale prijsstijgingen is het mogelijk maken van een uitbreiding van het aanbod noodzakelijk.

Ook het Nederlands Centraal Planbureau (CPB) heeft dit recent aangetoond in een onderzoek naar woningprijzen. In de studie beargumenteert ze dat meer nieuwbouw de prijsgroei ook in stedelijk gebied verlaagt³.

Ook in Vlaanderen wordt in verschillende publicaties van het Steunpunt Wonen de aanbeveling gemaakt om het woonaanbod te laten uitbreiden in de centrale regio's van Vlaanderen. Vooral het aanbod aan ééngezinswoningen is te beperkt voor de vraag⁴. Een belangrijke randvoorwaarde bij een uitbreiding van het aanbod is dat de extra woningen aansluiten bij de kwalitatieve woonvraag en dat ze gebouwd worden op de plaatsen waar de vraagdruk zich bevindt (zie verder).

Om werkelijk een prijstemperend effect te hebben, is het noodzakelijk dat de nieuwe woningen ook terecht komen bij diegene waar de woonnood zich bevindt. Dit betekent dat de Stad moet focussen op gedomicilieerd wonen en grootschalige studentenhuisvesting, dus geen tweede verblijven, woning die ingehuurd worden door studenten of vakantiewoningen (AirBnB). Daarnaast moet leegstand ook nog steeds aangepakt worden.

Een aanboduitbreiding als hefboom voor de stadsbrede ambities

De hogervermelde verhaallijnen en de daaraan gekoppelde ambities, vertrekken van een toekomstig beleid dat voor een diversiteit aan doelgroepen een betaalbaar en kwalitatief aanbod wenst te voorzien op de woonmarkt. De zes verhaallijnen van de woonstudie kennen elk hun eigen uitwerking, maar tegelijk zijn ze onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De betaalbare woonstad bevat verschillende dimensies, maar heel veel aspecten zijn evenwel gelinkt aan het creëren van een aanbod: een aanbod van sociale woningen, een aanbod van betaalbare huurwoningen, een verbreding van het aanbod aan gezinsvriendelijk wonen, het voorzien in een aanbod aan (tijdelijke) woningen voor het voeren van een kwaliteitsbeleid, het reserveren van een woonaanbod voor de uitstroom van de tijdelijke woningen, het voorzien van een aanbod aan levensloopbestendige woonvormen voor de intergenerationele woonstad en het voorzien van een aanbod dat een gepaste plaats biedt aan studenten en toeristen.

Een voldoende grote uitbreiding van het aanbod, die voorziet in een divers en betaalbaar aanbod, is bepalend om bovengenoemde ambities waar te maken. In eerste instantie kan via aanboduitbreiding ingezet worden op een uitbreiding van het sociaal en betaalbaar huuraanbod en het voeren van een doeltreffend kwaliteitsbeleid. Aangezien het recht op een betaalbare en kwalitatieve woning via de Vlaamse Codex Wonen als basisrecht wordt erkend, en in de Codex ook benoemd wordt als een taak van de lokale overheid, kan het belang van de realisatie van deze groei niet voldoende onderstreept worden.

2 Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021). Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics. Leuven: Steunpunt Wonen. p. 109.

3 Olsen, J., Tijm, J. (2021). Stedelijk bouwen, agglomeratie-effecten en woningprijzen. Centraal Planbureau.

4 Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021). Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics. Leuven: Steunpunt Wonen.

1. *Het uitbreiden van het sociaal en betaalbaar huurpatrimonium in het kader van de betaalbare woonstad*
Zoals eerder vastgesteld, is de nood aan zowel sociale als betaalbare huurwoningen in Gent bijzonder hoog. Bovendien is deze nood tijdens recente jaren een stuk acuter geworden. Inwoners met een beperkt inkomen vinden steeds moeilijker een plek op de private huurmarkt en een groeiend aantal vindt er zelfs totaal geen meer. Tegelijk lopen de wachttijden voor een sociale woning heel hoog op. Om hier een antwoord op te bieden moet het betaalbare en sociale huurpatrimonium drastisch verhogen. Dit kan niet enkel op terreinen van de SHM's, de Stad of haar partners. Indien de Stad het aantal gerealiseerde woningen binnen private projecten kan verhogen, kan ze (via een onderhandelde oplossing of via een systeem van stedenbouwkundige lasten) een stuk van dit verhoogde aanbod inzetten voor de realisatie van betaalbare of sociale woningen. Op die manier wordt de groei van het sociaal en betaalbaar aanbod geënt op de totale groei in de stad.
2. *Inzetten van het uitgebreid aanbod aan betaalbare en sociale huurwoningen voor het kwaliteitsbeleid in kader van de kwalitatieve woonstad*
Kwaliteitsbewaking en handhaving vormt het sluitstuk van een degelijk kwaliteitsbeleid. Indien de Stad wantoestanden op de private huurmarkt wenst aan te pakken moet ze herhuisvestingsmogelijkheden hebben. Op dit moment beschikt de Stad over te weinig transitwoningen, en daar bovenop vooral over te weinig uitstroommogelijkheden uit deze transitwoningen om hier op een doeltreffende manier op in te zetten. Bovendien lopen de wachttijden binnen de sociale huisvesting dermate hoog op en bepalen specifieke Vlaams bepaalde toewijzingsregels wie al dan niet versneld sociaal kan huren. Indien het aanbod aan sociale of betaalbare woningen evenwel zou groeien, dan kan een aandeel van deze groei een oplossing bieden voor gezinnen die een onbewoonbaar verklaarde woning moeten verlaten. Het laten meeliften van de groei van de sociale en betaalbare huurwoningen op de groei van het totaal aantal woningen in de stad is dus van primordiaal belang in meerdere opzichten.
3. *Sturing geven aan de groei om te voorzien in een divers woonaanbod in kader van de intergenerationele woonstad*
Door het aanbod gericht te laten uitbreiden, kan er voorzien worden in specifieke woningtypes waar vandaag een tekort aan is. Zo dient te worden voorzien in een voldoende groot en divers aanbod aan gezinsvriendelijke woningen. Aanvullend wordt er voorzien in levensloopbestendige woningen. Dit kan de woonrotatie faciliteren en zo ééngezinswoningen vrijmaken om ze opnieuw beschikbaar te maken op de woningmarkt. Door deze gerichte uitbreiding van het aanbod bouwt de Stad aan een intergenerationele stad.

Een aanboduitbreiding als hefboom voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling in de regio

De hoge vraagdruk en de beperkte uitbreiding van het aanbod hebben als gevolg dat heel wat huishoudens zich verder van de stad vestigen. Dit is op plaatsen waar enerzijds eenzelfde type woning goedkoper is en anderzijds het nieuwbouwaanbod wel kan uitbreiden. De grote prijsstijging in het stedelijk gebied heeft hierdoor een ruimtelijk ongunstig effect. Huishoudens die niet in de stad terecht kunnen kiezen voor meer suburbane locaties, verder van de plekken met een hoge knooppuntwaarde en voorzieningenniveau.

Door het aanbod wel te laten uitbreiden op goed bereikbare plaatsen in de stad, kan er sturing worden gegeven aan het ruimtelijk beleid volgens de principes van nabijheid en bereikbaarheid op niveau van de regio. Dit heeft als doel de open ruimte te vrijwaren en de woonontwikkeling te concentreren op minder auto-afhankelijke locaties.

Naar een strategisch ruimtelijk gedifferentieerd woonbeleid

Het nastreven van een gerichte en langdurige groei van het woonaanbod in de stad heeft een aanzienlijke ruimtelijke impact. Met de doelstellingen inzake groei is het belangrijk ook het ruimtelijke aspect van het woonvraagstuk in beeld te brengen.

Deze studie heeft niet als doel het ruimtelijk beleid vast te leggen en te bepalen waar de stad wel of niet kan groeien. Wel wordt er hier verder gebouwd op de reeds bestaande ruimtelijke doelstellingen die zijn opgenomen in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent. De aanbevelingen die hieronder geformuleerd worden, hebben als doel om het woonbeleid ruimtelijk te differentiëren. De aanbevelingen zijn dus in de eerste plaats een detaillering van verstedelijkingsconcepten die reeds zijn uitgedacht voor de ontwikkeling van de stad.

Een gebiedsgerichte aanpak voor het woonbeleid

In voorgaande onderdelen werd reeds duidelijk gemaakt met welke kwantitatieve en kwalitatieve woonvraag de stad geconfronteerd wordt en welke uitdagingen vragen om een oplossing om zo invulling te geven aan de stadsbrede ambities.

Om in te spelen op de mismatches tussen vraag en aanbod is er nood aan een gerichte en langdurige groei van het woonaanbod met een bijkomende inzet op betaalbaar wonen voor de laagste inkomens in de stad. Daarbovenop ligt er een uitdaging in de transformatie van het bestaande aanbod. Dit is een tweeledige stadsbrede opgave maar de uitwerking ervan vraagt om een gebiedsgerichte aanpak.

Uiteraard wordt de aangroei en transformatie van het woonaanbod gestuurd door heel wat ruimtelijke parameters die het ontwikkelingspotentieel van een plek bepalen. Zo heeft de Stad in haar structuurvisie 2030 het grondgebied ingedeeld in vier deelruimten: de binnenstad, de kernstad, de groeistad en het buitengebied. In deze visie geeft de Stad aan dat ze de bijkomende groei hoofdzakelijk in de groeistad wil opvangen. Binnen deze groeistad zal de nabijheid en bereikbaarheid van fiets- en openbaar vervoersknooppunten en voorzieningen bepalend zijn voor het ontwikkelingspotentieel. Daarenboven zal de groei van het woonaanbod gebeuren in het bestaande ruimtebeslag. Er wordt met andere woorden geen nieuwe open ruimte aangesneden die nog niet voor wonen bestemd is.

De manier waarop de stad groeit wordt grotendeels in de structuurvisie bepaald. Waar en hoe een plaats wordt gegeven aan verschillende woningtypes en de daaraan gekoppelde doelgroepen wordt hier behandeld. Het is namelijk zo dat bepaalde woonmilieus meer of minder kansrijk zijn om plaats te bieden aan specifieke woningtypes en hun doelgroepen.

Verdeling van woningtypes per deelruimte

Volgens de inschatting van de realistische woonvraag moet het toekomstig aanbod voor 50% bestaan uit gezinsvriendelijke woningtypes en voor 50% uit compacte woningtypes om te beantwoorden aan de woonbehoeften van de ingeschatte huishoudensontwikkeling.

Bestaande instrumenten die ingrijpen op welke woningtypes worden voorzien in nieuwbouw

De ontwikkelingsmogelijkheden van deze woningtypes verschillen naargelang de ruimtelijke context. De Stad speelt hier momenteel al op in. In de *Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent* stelt de Stad de ambitie om bij woontwikkelingen vanaf 50 woonentiteiten minimum 1/3 grondgebonden woningen te voorzien in de groeistad en minimum 1/4 grondgebonden woningen in de kernstad en de binnenstad¹.

Bovendien past de Stad een woningtypetoets² toe om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit is geen verordenend instrument maar wel een beoordelingskader dat gebruikt wordt om duidelijk te definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn en waar ééngezinswoningen verplicht zijn. Hier maakt de Stad geen onderscheid tussen de groeistad, de kernstad en de binnenstad. Wel worden verschillende criteria toegepast die ingaan op de context van de ruimere omgeving van het perceel. Om het geschikte woningtype te bepalen wordt aan de hand van criteria een score toegekend aan het perceel. Hoe hoger de score, hoe meer het gewenst is om eengezinswoningen te voorzien. Er wordt onder andere gekeken naar de specifieke ligging langs bepaalde wegen (een perceel langs de stadsring of grote invalswegen heeft een andere ruimtelijke context dan een residentiële woonstraat). Ook wordt er gekeken naar de woningtypes op percelen in de directe omgeving. De panden op de aangrenzende percelen wegen afzonderlijk door voor de score. Hoewel de deelruimten niet expliciet zijn opgenomen, zullen de criteria er wel voor zorgen dat er een duidelijke differentiatie is tussen de deelruimten.

Naast de *woningtypetoets* en de ambities in de *Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent* voorziet de Stad ook in haar Algemeen Bouwreglement een differentiatie van de woningen die worden voorzien in meergezinswoningen. In deze stedenbouwkundige verordening is het voorschrift opgenomen dat elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen. Zo dienen er minstens 25% grote appartementen voorzien te worden (3- en meer slaapkamerappartementen) en maximaal 25% kleine appartementen (studio's en 1-slaapkamerappartementen). De overige 50% aan appartementen mogen als 2-slaapkamerappartement voorzien worden. Dit is een stadsbrede richtlijn waar geen onderscheid gemaakt wordt in deelruimten.

¹ Stad Gent, 2018. Ruimte voor Gent - Structuurvisie 2030. Stad Gent. p. 182.

² De Stad zal de woningtypetoets in 2023 aanpassen, rekening houdend met de visie van Ruimte voor Gent, en rekening houdend met de bevindingen van deze Woonstudie.

Een bijsturing van de verhouding tussen woningtypes op basis van de nieuwe inzichten

Uit de analyse is gebleken dat naar schatting 71% van het toekomstige aanbod zal gerealiseerd worden als appartementen en 29% als ééngezinswoningen.

Deze verhouding sluit niet aan bij de ingeschatte woonbehoeften als er van kan worden uitgegaan dat enkel de ééngezinswoningen aansluiten bij de woonbehoeften van gezinnen met kinderen.

Hierboven werd er reeds voor gepleit om het toekomstig woonaanbod beter af te stemmen op de ingeschatte huishoudensontwikkeling. Er is vooral een verschuiving nodig naar meer gezinsvriendelijke woningtypes. Zoals eerder werd aangehaald hoeven dit niet allemaal grondgebonden eengezinswoningen te zijn. Ook het gestapeld gezinsvriendelijk wonen kan hier een antwoord op bieden.

Hoewel er in de toekomst op stadsniveau nood is aan 50% gezinsvriendelijke woningtypes, zal het niet haalbaar zijn dit aandeel in alle deelruimten van de stad te realiseren. De ruimtelijke context van de kernstad en de binnenstad laat in veel gevallen niet toe om appartementen te voorzien met voldoende kwaliteiten voor het gezinsvriendelijk wonen (bijvoorbeeld een collectieve buitenruimte als aanvulling op de private buitenruimte), laat staan om eengezinswoningen te voorzien.

Rekening houdend met de ingeschatte huishoudensontwikkeling wordt er vanuit deze woonstudie voor gepleit om ook in de binnenstad en de kernstad een groter aandeel gezinsvriendelijke woningen na te streven dan wat er momenteel gepland wordt. Gezien de ruimtelijke context moet in deze deelruimten vooral gekeken worden naar de mogelijkheden van gezinsvriendelijk gestapeld wonen.

Er zijn verschillende scenario's mogelijk waarop het aandeel gezinsvriendelijke woningen van nieuwe projecten verschilt naargelang de deelruimte waarin ze zich bevinden. Hieronder wordt aan de hand van een voorbeeld aangetoond welke impact een grens van 25% gezinsvriendelijke appartementen in de binnenstad en de kernstad heeft op het nodige aandeel gezinsvriendelijke woningen in de andere deelruimten.

Volgens de inschatting van het gekende toekomstige aanbod tot 2030 zullen ongeveer 85% van alle nieuwe woningen in de binnenstad en kernstad appartementen zijn. Volgens de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement wordt opgelegd dat minstens 25% van de appartementen 3 of meer slaapkamers heeft. Dit zijn dan wel grote appartementen maar daarom nog geen gezinsvriendelijke appartementen.

De Stad zou ervoor kunnen kiezen om voor deze grote appartementen ook richtlijnen op te nemen inzake gezinsvriendelijk ontwerp³. Bijgevolg worden 25% van de appartementen in de kernstad en de binnenstad voorzien als gezinsvriendelijke woningen.

Er zijn echter al heel wat projecten waar geen bijsturing kan gegeven worden omdat ze al in aanbouw, vergund of deels vergund zijn. Het gaat om 1.781

³ Zie ook de ontwerpprincipes die in de stadsbrede doelstelling 2.2 werden toegelicht.

wooneenheden of 57% van het totale bouwpotentieel in de kernstad en de binnenstad.

Dit betekent dat er voor 43% van het bouwpotentieel in de binnenstad en kernstad wel nog bijsturing mogelijk is wat betreft woningtype. Daarvan wordt verwacht dat er 130 eengezinswoningen zullen worden gebouwd. Wanneer ook deze eengezinswoningen buiten beschouwing worden gelaten, kan gesteld worden dat er voor 39% van het totale bouwpotentieel in de stad nog bijsturing kan worden gegeven.

Indien 1/4 van deze 39% als een gezinsvriendelijke woning wordt ontwikkeld, kan gesteld worden dat ongeveer 10% van het totale bouwpotentieel in de binnenstad of de kernstad nog als gezinsvriendelijk appartement kan worden gebouwd.

Volgens de inschatting van het nieuw woonaanbod zouden er bovendien nog eens 19% eengezinswoningen gerealiseerd worden in de kernstad en de binnenstad. Als dit wordt opgeteld bij het potentieel aan gezinsvriendelijke appartementen, dan kan gesteld worden dat er een potentieel toekomstig aanbod zal zijn van ongeveer 29% gezinsvriendelijke woningen¹.

Wanneer slechts 29% van de te realiseren woningen in de kernstad en binnenstad gezinsvriendelijke woningtypes zijn, dan zal het aandeel in de andere deelruimten hoger dan 50% moeten zijn om op stadsbreedniveau te komen tot een 50/50-verhouding. Voor de groeistad en het buitengebied samen zou dit betekenen dat het potentieel aanbod (ongeveer 8.450 eenheden) moet verdeeld worden naar 58% gezinsvriendelijke woningen en 42% compacte woningen.

Indien de Stad het ABR zou aanpassen en zo sturing zou geven aan het gekende bouwpotentieel dat nog niet in aanbouw of vergund is, dan is er in de binnenstad en de kernstad een potentieel van 29% gezinsvriendelijke woningen. Dit is uiteraard een theoretisch cijfer. Indien er bouwpotentieel bijkomt in de kernstad en de binnenstad, neemt ook het aantal potentiële gezinsvriendelijke woningen toe. Door de onevenredige verdeling van het bouwpotentieel in de groeistad (70% van het totale potentieel in de stad) en in de kernstad en de binnenstad (samen 28% van het totale bouwpotentieel) hebben niet enkel de aandelen maar dus ook de aantallen een belangrijke impact. Belangrijk is dan ook dat de Stad een goede monitoring maakt van het potentiële aanbod en nagaat voor welke projecten het haalbaar is om nog sturing te geven aan de verhouding in woningtypes.

Conclusie

Bovenstaande berekening is vooral een theoretische oefening die afhankelijk is van heel wat onbekende variabelen zoals: nieuwe projectgronden die zich aandienen, projecten waar al dan niet nog sturing kan worden gegeven aan de verdeling in woontypologie, de vraag of het minimum van 25% gezinsvriendelijke appartementen kan gehaald worden in alle projecten in de binnenstad en kernstad. Wel toont het de interactie tussen de verschillende deelruimten en hun aandelen in gezinsvriendelijke woningtypes.

Uit de oefening valt wel af te leiden dat wanneer het aanbod in de kernstad en de binnenstad voor minstens 30% gezinsvriendelijk is, het aanbod in de

¹ Bovendien zijn er heel wat projecten waar nog geen richtcijfer is wat betreft aantal wooneenheden. Deze zitten dus nog niet in de aantallen van potentieel aanbod maar kunnen wel in de toekomst voorzien in bijkomende gezinsvriendelijke woningen.

groestad ongeveer voor 60% gezinsvriendelijk moet zijn om op stadsniveau de 50/50-verhouding te halen.

Het mag ook niet de bedoeling zijn om de uitbreiding van het gezinsvriendelijk aanbod volledig in de groestad te voorzien. Ook hier is er nood aan bijkomend aanbod voor andere doelgroepen. Het gaat dan vooral over het levensloopbestendig aanbod die het levenslang wonen in de eigen wijk moet faciliteren.

Ontwikkelingsperspectieven per type woonmilieu

Hierna worden zes woonmilieus besproken en hun respectievelijke ontwikkelingsperspectieven op vlak van wonen. De woonmilieus zijn aangeduid op de zogenaamde toekomstkaart wonen (zie Figuur 98 op pagina 221).

Stadsontwikkelingszones

De stadsontwikkelingszones zijn gebieden waar een nieuw stedelijk woonmilieu ontwikkeld wordt. Het betreft sites zoals de *Oude Dokken*, *omgeving RUP Afrikalaan*, *de Arsenaalsite*, *omgeving The Loop*, *Oude Bareel*, ... Door de grootschaligheid van deze ontwikkelingszones ligt hier heel wat potentieel om in te zetten op **innovatieve woonvormen**. Bovendien kan het wonen hier verweven worden met andere ruimtevragen.

- Op dit soort sites is de nodige ruimte aanwezig om maximaal in te zetten op het **gezinsvriendelijk gestapeld wonen**. Een gestapeld woonproject dat gezinsvriendelijk is, heeft een zekere schaal nodig om te kunnen voorzien in gedeelde en afsluitbare buitenruimtes. Dit is een belangrijke voorwaarde wanneer de individuele woningen een compacte individuele buitenruimte hebben en de gedeelde buitenruimte hierop de noodzakelijke aanvulling is.
Op dit soort sites gaat de klassieke tweedeling van appartement versus eengezinswoning dan ook niet meer op. Er zal eerder een opdeling moeten gemaakt worden tussen gezinsvriendelijke woning (appartement of grondgebonden) en andere woningtypes voor kleine huishoudens.
- Ook voor **woonvormen met alternatieve eigendomsstructuren** kan ruimte gemaakt worden op deze sites. Deze woonvormen kunnen typologisch uiteraard ook aansluiten op wat hierboven beschreven staat.
- Projecten die in deze zones gerealiseerd worden, kunnen via stedenbouwkundige lasten of via onderhandelingsstedenbouw ook voorzien in een bepaald aandeel sociale en betaalbare woningen. De studie die Stad Gent liet opmaken rond het toepassen van stedenbouwkundige lasten is nog lopende en moet nog een testfase doorlopen. Na deze testfase zal moeten blijken op welke manier de Stad stedenbouwkundige lasten kan hanteren, ook op projecten in deze stadsontwikkelingszones.

Knooppunten in de groeistad en het buitengebied

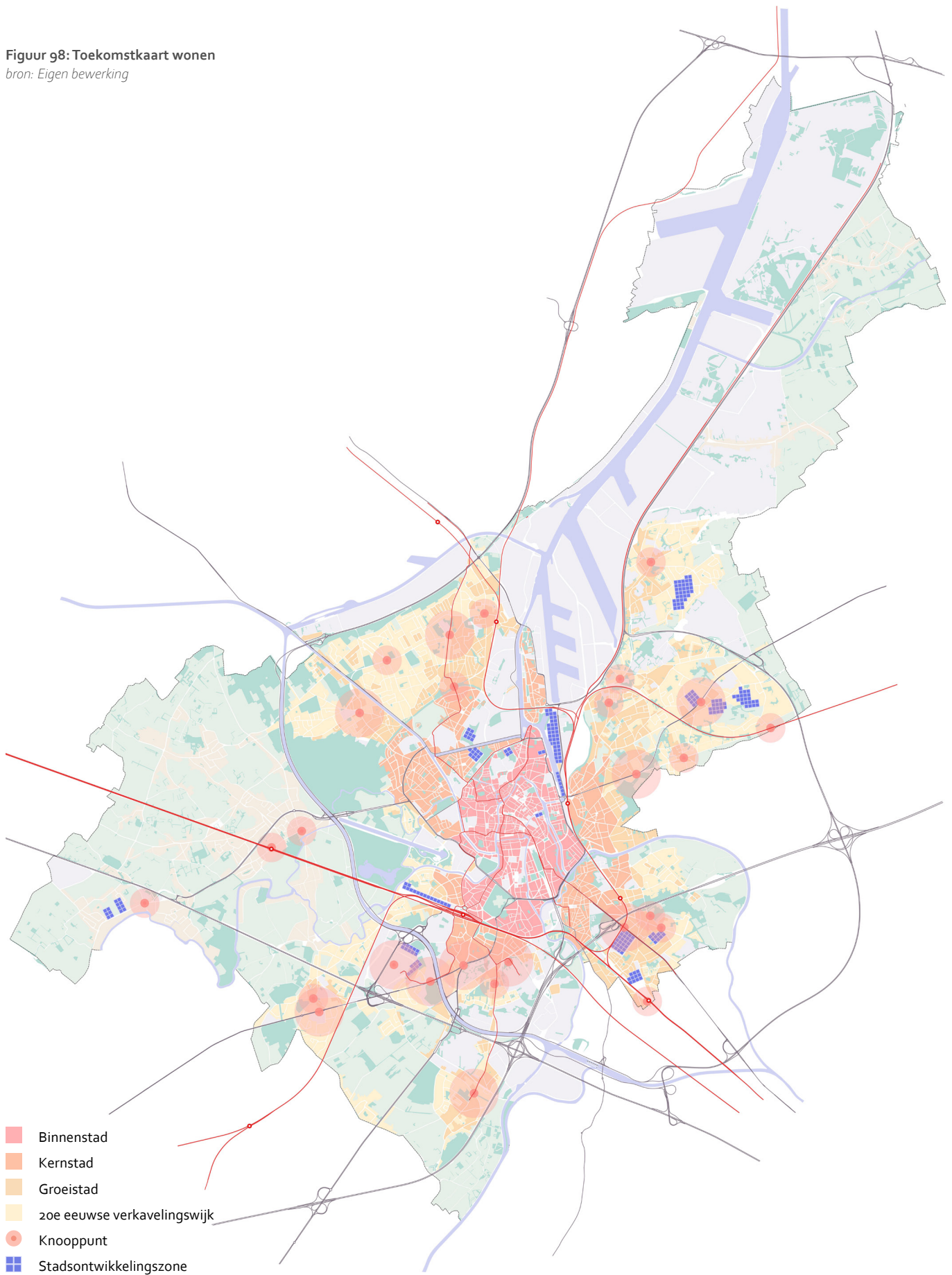
Vanuit ruimtelijk-duurzaam oogpunt is het interessant om nieuwe ontwikkelingen zoveel als mogelijk op te vangen op locaties in de nabijheid van voorzieningen en aan knooppunten van infrastructuur voor openbaar vervoer, fietsers en voetgangers. In haar structuurvisie 2030 heeft de stad deze strategische plekken aangeduid als ruimtelijke knooppunten¹. De ambitie bestaat erin om op een slimme manier te verdichten in de nabijheid van deze knooppunten.

Ook de uitbreiding van het woonaanbod wordt best zoveel als mogelijk aan deze knooppunten gerealiseerd. Daarbij dient de prioriteit vooral te liggen op

¹ Stad Gent, 2018. Ruimte voor Gent - Structuurvisie 2030. Stad Gent.

Figuur g8: Toekomstkaart wonen

bron: Eigen bewerking



het faciliteren van het levenslang wonen in de eigen wijk. De woonomgevingen aan de knooppunten zijn het meest aangewezen om er het principe '**ageing well in place**' mogelijk te maken. Hier wordt dan ook best zoveel als mogelijk ingezet op levensloopbestendige en betaalbare woonvormen voor ouderen.

De analyse van het geschat potentieel woonaanbod toonde aan dat van alle appartementen die mogelijks gerealiseerd worden in de groeistad en het buitengebied er 23% gelegen zijn aan de knooppunten¹. Dit is lager dan het aandeel eengezinswoningen. Van alle geschatte eengezinswoningen in de groeistad en het buitengebied wordt 29% gerealiseerd aan de knooppunten.

Vanuit de doelstellingen van levenslang wonen in de eigen wijk, wordt er in deze studie voor gepleit om het aandeel appartementen die bovendien levensloopbestendig zijn aan de knooppunten te verhogen.

De binnenstad

De binnenstad omvat de wijken Binnenstad, Macharius - Heirnis, Sluizeken - Tolhuis - Ham en Elisabethbegijnhof - Prinsenhof - Papegaai - Sint-Michiels. Ook delen van de wijken Watersportbaan - Ekkergerm en Stationsbuurt-Noord zijn gelegen in de binnenstad. In de stadsbrede analyse werd reeds aangetoond dat de binnenstad de grootste woodynamiek kent met het hoogste aandeel verhuisbewegingen in de stad. Dit centrumstedelijk woonmilieu kent ook het hoogste aandeel appartementen.

Zoals toegelicht wordt in de ruimtelijke structuurvisie 2030 - Ruimte Voor Gent hanteert de Stad in de binnenstad de verwevingsstrategie. Dit houdt in dat de Stad monofunctionaliteit wil weren in dit stadsdeel. Bij projectaanvragen zal de Stad er op toezien dat er een optimale mix aan functies (wonen, werken, cultuur, horeca, sport, ...) nagestreefd wordt. Naast wonen hebben meerdere andere functies een plaats in de binnenstad.

Een deel van de binnenstad valt binnen het toepassingsgebied van de Bouwblokvisie² van Stad Gent. Met deze visie wil de Stad meer ruimte creëren voor groen, publieke ruimte, werkgelegenheid en voorzieningen in de dichtbevolkte wijken van de stad. Dit wil de Stad bereiken door in de binnengebieden van bouwblokken te verluchten door meer in te zetten op vergroenen en verweven. Deze Bouwblokvisie vormt een leidraad voor nieuwe projecten om te komen tot een kwaliteitsvolle invulling in de binnengebieden. Wat betreft wonen wordt er voor gekozen dit niet meer of slechts in beperkte mate nog toe te laten in de binnengebieden. Zo wil de Stad extra bebouwing in de binnengebieden weren maar ook extra druk op de openbare ruimte, op mobiliteit en op bestaande voorzieningen voorkomen in de dichtbevolkte wijken. Bovendien wil de Stad zo meer ruimte reserveren voor kwetsbare stedelijke functies (groene ruimte, gemeenschapsvoorzieningen, sociaal wonen, bedrijvigheid, ...).

Uit de inventarisatie van geplande en gekende projecten bleek dat 90% van het geschat toekomstig woonaanbod in de binnenstad bestaat uit appartementen.

1 Dit wil zeggen dat ze binnen een buffer van 400m rond het knooppunt gelegen zijn.

2 Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning Stad Gent, (2021), Ontwerp Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen. Stad Gent. Online beschikbaar op: https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20210301_NO_OntwerpBouwblokvisie_CBS_goedgeuring_o.pdf.

De kernstad

De kernstad kenmerkt zich als woonomgeving door haar reeds hoge dichtheid. Vanuit de ruimtelijke doelstellingen wordt hier net als in de binnenstad dan ook gekozen voor meer verluchten. Op vlak van wonen kent dit woonmilieu specifieke uitdagingen zoals overbezetting van woningen, woningen die niet conform zijn aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Codex Wonen, matrassenverhuur, huisjesmelkerij en gentrificatie met de daaraan gekoppelde prijsdruk.

20e eeuwse verkavelingswijken (buiten de knooppunten)

Deze woonmilieus liggen bijna uitsluitend in de groeistad. In tegenstelling tot de kern- en binnenstad waar verdichting afgeremd wordt, dient verdichting hier net gefaciliteerd te worden. Specifiek gaat het hier over het woonweefsel dat zich buiten de knooppunten bevindt (zie hierboven).

De dichtheid in dit woonmilieu ligt beduidend lager dan die in de andere woonmilieus. Zo bedraagt de dichtheid in de 20e eeuwse verkavelingswijken gemiddeld 11 we/ha tegenover een gemiddelde dichtheid van 35 we/ha in alle woonmilieus in de stad. Er ligt hier dan ook een groot potentieel om de dichtheid te gaan verhogen. Daarbij moet er nagedacht worden hoe er anders kan worden omgegaan met het huidige grondgebruik van deze omgevingen in termen van woontypologieën, dichtheden, collectief gebruik van ruimte, mobiliteitsinrichting enz.

Ook in de groeistad is het aandeel appartementen in het geschat potentieel aanbod beduidend hoger dan wat gewenst is volgens de inschatting van de realistische woonvraag. Bovendien toonde de inventaris dat de ontwikkeling van heel wat nieuwbouw appartementen vaak bestaande (grote) ééngezinswoningen vervangen. Dit heeft een bijkomende impact op de beschikbaarheid van ééngezinswoningen in dit deel van de stad.

Stadsbrede doelstellingen

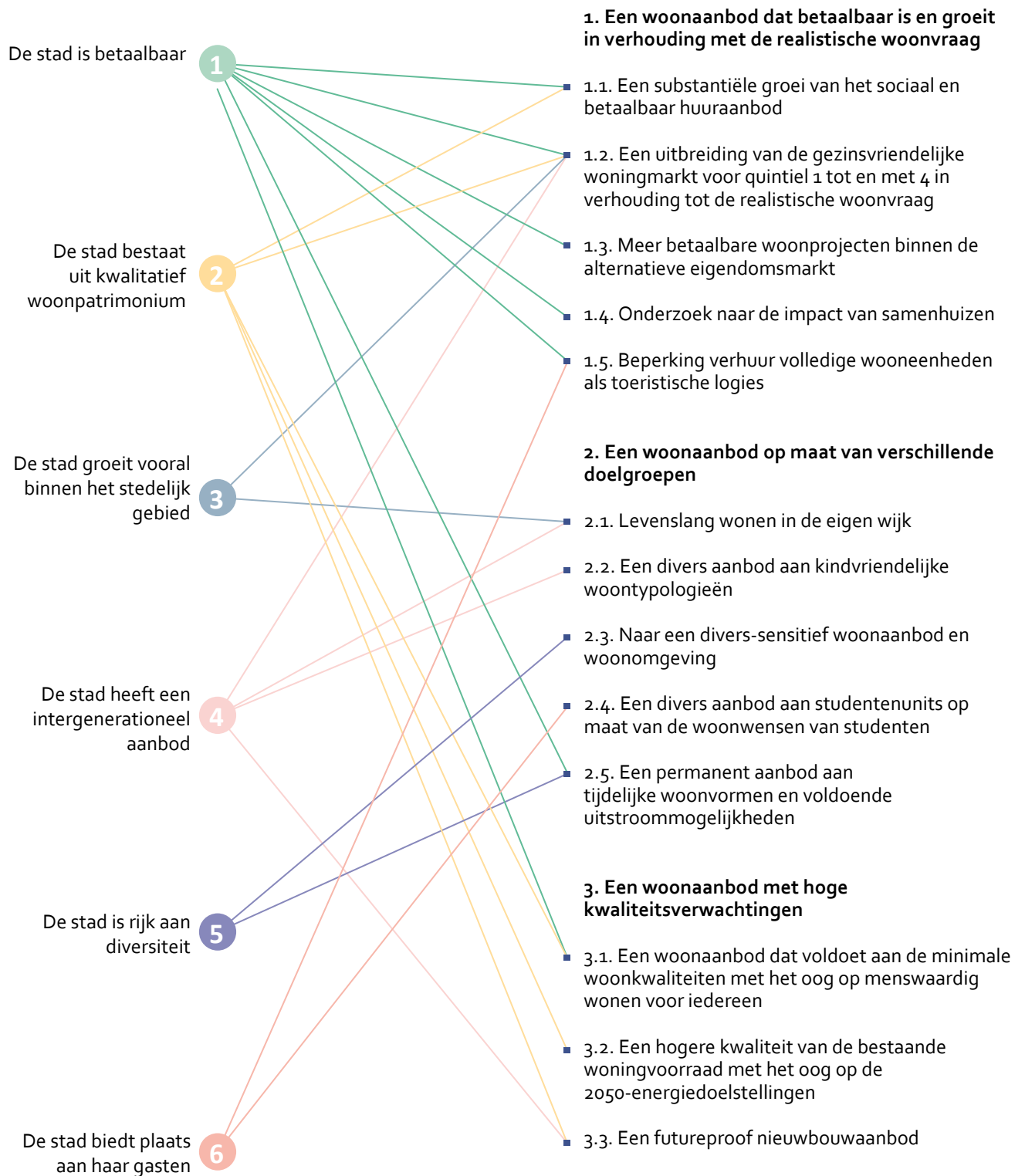
In de atlas van dit onderzoek werden aan de hand van zes verhaallijnen de belangrijkste thematische en stadsbrede uitdagingen voor de woonstad besproken. Uit deze zes verhaallijnen werden zes ambities geformuleerd. Deze ambities geven aan op welke uitdagingen er een antwoord moet geformuleerd worden.

In dit onderdeel worden aan de ambities doelstellingen gekoppeld. De doelstellingen geven verschillende oplossingsrichtingen aan. Met andere woorden zijn het strategieën die ingezet kunnen worden om invulling te geven aan de ambities.

De ambities en doelstellingen zijn niet één op één met elkaar verbonden. Een doelstelling kan impact hebben op meerdere ambities tegelijkertijd.

AMBITIES

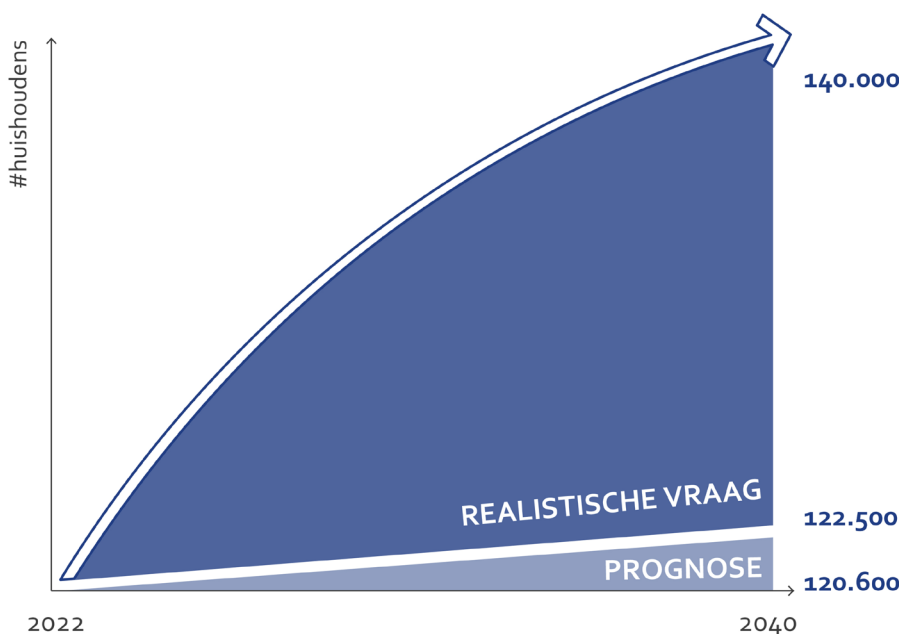
STADSBREDE DOELSTELLINGEN



1| Een woonaanbod dat betaalbaar is en groeit in verhouding met de realistische woonvraag

In de eerste set van stadsbrede doelstellingen staat het realiseren van een voldoende groot en betaalbaar aanbod centraal. De doelstellingen die hier volgen spelen hoofdzakelijk in op de eerste ambitie namelijk de stad is betaalbaar. Uiteraard zijn er ook koppelingen te maken met de andere ambities.

Figuur 99: Groei van het aantal huishoudens volgens de huishoudensprognoses (Statistiek Vlaanderen) en de realistische woonvraag (eigen bewerking) tussen 2022 en 2040
bron: Eigen bewerking



Volgens de huishoudensprognoses komen er tussen 2022 en 2040 ongeveer 2.100 huishoudens bij. Volgens de inschatting van de realistische woonvraag zullen dit er naar schatting 19.400 zijn. Om te beantwoorden aan de realistische woonvraag zal er een sterke uitbreiding moeten komen van het aanbod.

1.1 Een substantiële groei van het sociaal en betaalbaar huuraanbod

De stijging van de gemiddelde huur- en koopprijs van een woning zorgt er voor dat een steeds grotere groep inwoners in de stad geen woning kan kopen of huren. Tegelijkertijd is er ook een groeiende groep van personen op de wachtlijst van een sociale woning. Het creëren van een groot bijkomend aanbod aan sociale én betaalbare huurwoningen is prioritair.

Bijkomende groei van het sociaal en betaalbaar huuraanbod enten op de totale groei

De belangrijkste doelstelling is om de bijkomende groei van het sociaal en betaalbaar aanbod te enten op de totale groei door een deel van deze groei hiervoor in te zetten. Om het sociaal en betaalbaar aanbod te kunnen uitbreiden, dienen mogelijkheden gezocht te worden binnen projecten van private initiatiefnemers. De sterke aanboduuitbreiding op de private markt wordt zo als hefboom gebruikt om ook de doelstellingen voor het sociaal aanbod te realiseren. Hieronder worden twee pistes aangereikt. Daarnaast kan de Stad ook overwegen om meer gebruik te maken en het uitbreiden van de mogelijkheden van het voorkeurecht. Al is geweten dat de verkoopprijzen hoog zijn en dat daardoor het potentieel via het voorkeurecht klein is voor een lokale overheid die op deze percelen een betaalbaar woonaanbod wil realiseren.

Stedenbouwkundige lasten inzetten om een sociaal en/of betaalbaar huuraanbod te realiseren

Naar het voorbeeld van Brussel kan door middel van een systeem van stedenbouwkundige lasten een deel van de meerwaarde van private ontwikkelingen ingezet worden in functie van het realiseren van een sociaal en betaalbaar aanbod. Stad Gent heeft hiervoor een onderzoek lopende. Het is duidelijk dat dit geen evidente oefening is, vandaar dat het belangrijk zal zijn om dit voldoende te monitoren.

Daarnaast kan de Stad voor de grotere projecten gebruik maken van onderhandelingsstedenbouw, iets wat ze vandaag reeds doet. De klemtoon zou in de toekomst meer kunnen verschuiven naar sociale woningen.

Een RUP sociale of betaalbare woningen

Er moet onderzocht worden of de Stad nog sterker kan inzetten op sociale en betaalbare huurwoningen. Via een RUP kunnen sociale of betaalbare woningen afgedwongen worden. In een artikel in het tijdschrift TROS beargumenteerd Pieter-Jan Defoort dat dit kan, maar zeker geen sinecure is¹. In het verleden was de wettelijkheid hiervan vaak onderdeel van juridische discussies. Een aantal discussiepunten zijn weerlegd door de rechtspraak. Er wordt evenwel nog steeds op gewezen dat dit geen evidente oefening is. Er moet hiertoe in essentie aan drie voorwaarden voldaan worden.

¹ Defoort, Pieter-Jan, (2017). Sociale woningen in een RUP? Ja, maar ... TROS, 87.

- De behoefte moet aangetoond kunnen worden. Daarvoor wordt voldoende materiaal aangereikt in deze Woonstudie.
- De Stad moet aantonen dat met het inzetten van publieke gronden of gebouwen niet aan deze behoefte voldaan wordt en ze moet ook het huidige vastgoed hiervoor inzetten (tenzij dit ongeschikt blijkt voor sociale huisvesting).
- De voorwaarden (aantallen, % vloeroppervlakte, ...) die opgelegd worden moeten ook billijk zijn. Een eigenaar mag dus geen verlies lijden of met andere woorden een vastgoedproject moet nog steeds rendabel blijken. Dit laatste is moeilijk in te schatten, maar zou ondervangen kunnen worden door historisch vastgoedbezit zwaarder te belasten dan recent aangekochte gronden of gebouwen. Daarbij kan een systeem opgebouwd worden dat vertrekt vanuit de gestegen grond- en woningwaarde, alsook de evolutie van de bouwkosten.

Het gewest Brussel heeft dit recent toegepast voor de Heyvaertwijk en onderzoekt nu hoe ze dit over het hele gewest kan uitrollen. Dit kan ook binnen de Vlaamse ruimtelijke ordening. Voor Gent zou dit kunnen via een gebiedsdekkend thematisch RUP.

Snelheid maken in de renovatie en vervanging van het bestaande sociaal huurpatrimonium

Daarnaast is het noodzakelijk dat er snelheid wordt gemaakt in zowel de renovatie en vervanging van het bestaande sociaal patrimonium als in de ontwikkeling van nieuw aanbod, als Vlaanderen hier voor kiest. Dit lijkt in eerste instantie de hoofdfocus van de nieuwe eengemaakte woonmaatschappij Thuispunt Gent. Dit proces van ondersteuning of begeleiding moet gestroomlijnd worden binnen de stadsorganisatie.

Partners inschakelen voor de realisatie van nieuwe sociale woningen

Om bijkomend een groei aan sociale woningen te realiseren zal daarnaast beroep moeten gedaan worden op andere actoren via Vlaams aangestuurde systemen als 'aankoop goede woning' of constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO). Het is duidelijk dat de Stad Gent en al zijn partners ook deze tools moeten inzetten om het aantal en aandeel sociale woningen (alsook betaalbare huurwoningen) op te krikken. Vandaag wordt nog steeds vooral ingezet op de ontwikkeling van deze woontypes op eigen terreinen en worden de andere tools te weinig ingeschakeld in de brede stadsontwikkeling waarbij private actoren aan zet zijn. De Stad moet hier zijn scope verruimen.

De grondpositie van de Stad uitbreiden voor een betaalbaar en sociaal woonbeleid

Het beschikken over een grondpositie is één van de kritische succesfactoren voor het voeren van een sterk woonbeleid. Net als in andere Vlaamse steden is dit ook één van de achillespezen van het Gentse woonbeleid. Dit wordt ook erkend in het bestuursakkoord van de Stad Gent.

Ook in de beleidsnota wonen komt dit aan bod: *“Door het toenemende (nieuw) bouwtempo zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen in Gent tegen 2027*

geen bouwgronden meer hebben. [...] Daarom moeten we nu al bijkomend ontwikkelingspotentieel creëren. We werken hiervoor een ruimtelijke, financiële en vastgoedstrategie uit samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen. [...] We maken ook zelf geschikt vastgoed van de Groep Gent beschikbaar [...] De Groep Gent wil een strategisch grondbeleid gaan voeren en globaal haar grondpositie versterken.¹

Vanuit de doelstellingen voor het sociaal en betaalbaar woonbeleid is het logisch dat dit grondbeleid ook realiteit wordt. Vandaag is er het spanningsveld met de verwachte bijdrage van het grondbeleid aan de stadsfinanciën. Om een woonbeleid op lange termijn te kunnen uitzetten, is het uitbouwen van een grondpositie een cruciale succesfactor. Via de systemen van erfpacht en recht van opstal kan ook onderzocht worden hoe dit voor de stadsfinanciën haalbaar wordt.

De gronden waarover de Groep Gent zeggenschap heeft, zouden idealiter maximaal ingezet moeten worden voor het uitbreiden van het sociaal (en betaalbaar) huuraanbod.

De gronden van Groep Gent op Gents grondgebied moeten daarom behouden worden om zo efficiënt mogelijk de beoogde doelstellingen te bereiken. De Stad maakt een screening van alle goederen in haar patrimonium om na te gaan welke ontwikkelbaar zijn in functie van een groter, al dan niet sociaal woningaanbod. Dit moet uiteindelijk leiden tot een grondenbank voor sociaal en betaalbaar wonen. Op basis van deze screening wordt er vervolgens een (centraal) beheer voorzien voor deze gronden en eigendommen. De Stad Gent, sogent en Thuispunt Gent spelen hier een belangrijke rol in.

Aanbevelingen

- Maak in eerste instantie werk van één ruimtelijke, financiële en vastgoedstrategie in functie van sociaal en betaalbaar wonen. Deze strategie moet gericht zijn op het uitbreiden van het vastgoedpatrimonium dat inzetbaar is voor de uitbreiding van het betaalbaar woonaanbod en is jaarlijks te monitoren.
- Onderzoek hoe de groei van het aantal sociale en betaalbare huurwoningen kan geënt worden op de groei van het totale woonaanbod in Gent. Werk aan een strategie die grote aantallen kan opleveren.
- Ontwikkel stedenbouwkundige instrumenten die inzetten op extra sociale en betaalbare huurwoningen. Voer stedenbouwkundige planlasten in en onderzoek hoe een thematisch RUP voor extra aanbod kan zorgen.
- De Stad dient de groei van de sociale woningen te monitoren. Daarbij moet ze onderscheid maken tussen deze die er op eigen initiatief

¹ Dienst Wonen, Departement Stedelijke Ontwikkeling, (2021). Beleidsnota 2020-2025 Wonen, schepen Tine Heyse. Stad Gent.

komen en deze die gekoppeld worden aan een privaat project. Ontwikkel een projectdashboard als monitoringstool.

- Schakel partners (privaat en binnen de Groep Gent) in voor de realisatie van sociale woningen.
- Zet het Stedelijk Huurkantoor (HuurinGent) in om een maximaal aantal budgethuurwoningen op de huurmarkt te houden en te realiseren. Monitor de groei van het aantal budgethuurwoningen.
- Onderzoek of gronden en gebouwen van andere overheden, rechtspersonen van publiek recht en onderwijsinstellingen bij verkoop eerst kunnen aangeboden worden aan de Stad Gent. Dit om bijkomende groei te realiseren.
- Adviseer Vlaanderen om een methodiek uit te werken om de regionale vraag naar woningen in te schatten in functie van de evolutie van woningprijzen.

1.2 Een uitbreiding van de gezinsvriendelijke woningmarkt voor quintiel 1 tot en met 4 in verhouding tot de realistische woonvraag

Het aanbod aan gezinsvriendelijke woningen in de stad is schaars en groeit veel trager dan de 1- en 2-slaapkamerappartementen. In het kwalitatief onderzoek van deze studie werd de nadruk gelegd op het feit dat ook de betaalbaarheid van het bestaande gezinsvriendelijke aanbod een probleem is dat te vaak wordt onderschat. Verschillende oorzaken hebben er voor gezorgd dat het gezinsvriendelijk koop- en huur aanbod in de stad steeds minder betaalbaar is geworden, namelijk:

- De vraag naar gezinsvriendelijk wonen overstijgt het aanbod in een veelvoud wat betekent dat de concurrentie voor de gezinsvriendelijke woning bijzonder hard is;
- Een stijgend aantal huishoudens heeft met een onstabiel gezinsinkomen te maken;
- Stijgende grondstofprijzen die de keuze voor een opknapwoning (om zo de woonkost via renovatie te drukken) minder betaalbaar maken;
- Prijsstijging als gevolg van de professionalisering van opknapwoningen met een expliciet winstoogmerk;
- De concurrentie met studenten en cohousers die vaker het aanbod op grotere woningen winnen doordat ze de huurprijs kunnen delen;
- Door de toename van het telewerken is er een groeiende groep die op zoek is naar een woning met meerdere slaapkamers, zodat een slaapkamer dienst kan doen als bureauimte.

Naast de uitbreiding van het betaalbaar huren en het sociaal wonen, is er nood aan een algemene verhoging van het aanbod (huur en koop). Het betreft dan voornamelijk het gezinsvriendelijk woonaanbod. Het heeft immers geen zin om aan de onderzijde soelaas te proberen brengen, als de druk van bovenaf zo hoog blijft. Het verschil is wel dat bij het sociaal en betaalbaar huren de Stad middelen in brengt, nu ligt het initiatief bij de private sector. Dit wordt verder uitgewerkt in aanbeveling 2.2. Omwille van de rechtstreekse link met betaalbaarheid wordt dit hier ook reeds onder de aandacht gebracht, het gaat immers en over een typologie voor de doelgroep 'gezinnen met kinderen', en over grote aantallen aan te creëren wooneenheden.

Aanbeveling:

- Heb meer aandacht voor gezinsvriendelijk wonen (zie ook aanbeveling 2.2).
- Voer een onderzoek naar het beschikbaar huishoudinkomen van de Gentenaar en bepaal de quintielen zodat de huurprijs of leninglast voor de woning hiertegen kan afgezet worden.
- Verzamel data over de huurprijzen op wijkniveau.

1.3 Meer betaalbare woonprojecten binnen de alternatieve eigendomsmarkt

Het klassieke woonbezit is erop gericht dat de juridische woningeigendom één op één samenvalt met wie de woning bewoont. Alternatieve vormen van woningbezit bieden variaties op dit standaardmodel. Het voordeel van dit type formules voor de bewoners is dat men doorgaans betaalbaarheid biedt in de vorm van een lagere instapdrempel en tegelijk de woonzekerheid van de eigendomsmarkt garandeert. Een bijkomend voordeel voor de maatschappij is dat deze panden/gronden niet worden vervreemd en dus niet onderhevig zijn aan stijgende vastgoedprijzen of vastgoedspeculatie.

Het traditioneel eigenaarschap domineert de Belgische woningmarkt en alternatieve woonvormen waarbij gebruiksrechten en eigendomsrechten zijn opgesplitst, zijn weinig ingeburgerd. Deze verschillende vormen van alternatief woonbezit onderscheiden zich van elkaar op vlak van eigenaarschap versus bewoning, participatie in het project en meerwaarde bij verkoop.

- Een eerste dimensie is de verhouding tussen eigenaarschap van de woning en de effectieve bewoning. Bewoners kunnen eigenaar zijn van (een deel van) de woning (excl. grond), eigenaar van (een deel van) de woning (incl. grond) of kunnen eigenaar zijn van een aandeel dat hen woonrecht biedt.
- Een tweede dimensie die hieruit voortvloeit, is de participatie in het woonproject. De participatie kan beperkt zijn tot bewoners. Maar als eigendom en bewoning worden losgekoppeld, kunnen ook andere partijen instappen. Zo kan de overheid vertegenwoordigd zijn met bijvoorbeeld een grondinbreng. Tegenover de grondinbreng kan een minimale vergoeding staan (de "canon"). Een derde mogelijkheid is dat naast de bewoners en de overheid derden in het project participeren.
- Een derde dimensie heeft betrekking op de verkoopbaarheid van de woning. De vraag is hoe een eventuele meerwaarde bij verkoop verdeeld wordt tussen de bewoner, de woning of de woonorganisatie.

Wooncoöperaties en Community Land Trust (CLT) zijn 2 vormen van alternatieve woningeigendom. Van beide vormen zijn er reeds projecten ontwikkeld of in ontwikkeling in de stad. Zo is er de organisatie CLT Gent. Zij zullen een eerste woonproject realiseren met 34 woningen in de Goedendagstraat in de wijk Muide- Meulestede. Een Community land Trust neemt de juridische vorm aan van een stichting van openbaar nut die eigenaar is van de grond, die als vastgoedvehikel fungeert en die instaat voor het beheer van het geheel. De bewoners zijn eigenaar van hun woning en krijgen de grond in erfpacht. In Gent is er ook een CLT vzw opgericht. Deze focust op de community werking en de begeleiding van de bewoners.

Wooncoop is dan weer een voorbeeld van een wooncoöperatie die al verschillende woonprojecten realiseerde, ook in Gent. Wooncoöperaties zijn organisaties met een coöperatieve structuur die via aandeelhouderschap streven naar betaalbaarheid, de bewoners zijn aandeelhouder en huurder. De betaalbaarheid zit hem hier eerder in de lagere instapdrempel en de

meerwaarde die men verkrijgt uit de collectiviteit. De totale woonkost voor de bewoners leunt eerder aan bij de marktconforme kosten dan bij deze van de betaalbare of sociale huurwoningen.

Naar een opschaling van alternatieve woonvormen

De Stad kan er voor kiezen om, op basis van de lessen die men kan trekken uit de reeds gerealiseerde pilootprojecten, dit soort projecten op te schalen. De Stad kan dit soort projecten verder faciliteren door regelgeving met betrekking tot deze alternatieve woonvormen te verwerken in ruimtelijke instrumenten (zoals de stedenbouwkundige verordening of RUP's).

Het is duidelijk dat dit type van woonprojecten vandaag nog steeds niche zijn en slechts in beperkte mate voorkomen. De nood aan dit type van projecten is zeker minder urgent dan bijvoorbeeld het schrijnend gebrek aan tijdelijke woonvormen en bijhorende uitstroomcapaciteit naar sociale huisvesting. Toch is het aangewezen dit te faciliteren als Stad. Ofwel kan de Stad, net als bij CLT Gent financieel ondersteunen en eigen grond beschikbaar stellen, ofwel kan de Stad haar stedenbouwkundige processen afstemmen op de nieuwe woonvormen.

Aanbevelingen

- Maak werk van een proactieve en structurele benadering van de alternatieve eigendomsmarkt.
- Stimuleer dat er een substantieel aandeel woningen met een scheiding van grond en woning te koop worden aangeboden aan gezinnen met een bescheiden inkomen.
- Moedig aan dat een substantieel deel van de huurmarkt binnen een coöperatief model verhuurd wordt en hou rekening met gezinnen met een bescheiden inkomen die geen groot vermogen hebben om aandelen te kopen.
- Dienst Wonen fungeert als kenniscentrum voor alternatieve woonvormen.

1.4 Onderzoek naar de impact van samenhuizen

De Gentse woninghuurmarkt is sterk verhit. Samen met de onbetaalbaarheid van de volledige woningmarkt zijn de huurprijzen op de private huurmarkt heel sterk gestegen. Deze prijsstijging is echter nog meer uitgesproken omwille van een onderliggend fenomeen dat zelden besproken wordt op de beleidstafels. Het samenhuizen van studenten in reguliere woningen maakt deel uit van het stedelijk debat. Het samenhuizen gebeurt in Gent echter op een veel grotere schaal. In een groot deel van de Gentse huurmarkt huren personen zonder familiale of relationele band samen een woning. Dit gaat zelden over officieel geregistreerde cohousingprojecten. Dit zijn vaak starters op de woonmarkt waarbij één persoon de geregistreerde huurder is en waarbij er (doorgaans zonder geregistreerd contract) onderverhuurd wordt aan anderen.

Het fenomeen samenhuizen is sterk toegenomen vanuit een onbetaalbaarheid van de Gentse huurmarkt. Kostendelend samenwonen is vooral voor starters de eerste zelfstandige stap op de Gentse woningmarkt.

Omdat de huurprijs voor een studio of een 1-slaapkamerappartement naar de 500-600 euro steeg, was het op een gegeven moment voordeliger om samen een 3-slaapkamerappartement te huren voor bijvoorbeeld 900 euro. Op het moment dat eigenaars dit marktsegment aanvoelen, gaan zij hier ook op inspelen. Vandaag zijn de verhuurprijzen voor een 3-slaapkamerappartement gemakkelijk opgelopen naar 1250-1500 euro. Hierdoor is het betaalbaarheidseffect voor de samenhuizers grotendeels weg en ligt dit appartement ook ver buiten het bereik van het gemiddelde huishouden. Bovendien zal een eigenaar zelden geneigd zijn om zijn woning terug te huur te stellen voor één huishouden voor 900 euro. Vanuit deze optiek van betaalbaarheid is het toch aangewezen dit nader te bekijken. Vandaag wordt heel sterk gefocust op de "ongewenste inname" van de reguliere woonmarkt door de studenten, maar het hierboven beschreven fenomeen is waarschijnlijk minstens zo groot en minstens even hard prijsopdrijvend.

Bovendien gaat het hier ook over een grijze zone van de regelgeving. Volgens de Vlaamse Codex Wonen kan men vandaag ofwel een woning verhuren ofwel een kamer. In beide gevallen wordt er een conformiteit verwacht. Als de wooninspectie met dit type panden in aanraking komt waar mensen samenhuizen, classificeert zij dit steevast als kamerverhuur, terwijl deze woningen quasi nooit aan deze vereisten voldoen. Bovendien is het doorgaans een hele dure zaak om deze conformiteit als kamerwoning wel te behalen.

Daarnaast zit dit ook fiscaal in een grijze zone, door het feit dat dit over een niet geregistreerd fenomeen gaat, worden deze individuen de facto als één huishouden bekeken. In geval van een mogelijke werkloosheid of onbetaalde schulden van één van de bewoners heeft dit fiscale implicaties.

Bij het publiceren van gemiddelde huurprijzen gaat het om naakte huurprijzen zonder algemene kosten. Voor de huurder komt er in de feiten nog eens een maandelijks kost van gemiddeld 70 tot 150 euro per maand bovenop de huurprijs.

De omvang van samenhuizen en de effecten op de woningmarkt in beeld brengen

Het Gentse woonbeleid dient zich in eerste instantie bewust te zijn van de omvang van het fenomeen samenhuizen. Verschillende zaken moeten gedetailleerd onderzocht worden zoals: de omvang er van, het prijsopdrijvend effect, het grijze statuut, het type huishouden, de leeftijd en de financiële mogelijkheden van de bewoners, ...

Nadat het fenomeen in kaart is gebracht kan er antwoord worden gegeven op de volgende vragen: over hoeveel woningen gaat dit bij benadering? Waar bevinden deze zich? Welke bewoners kiezen voor deze woonvormen? Is dit enkel een keuze uit noodzaak van betaalbaarheid? Zijn er alternatieve woonoplossingen voor hen mogelijk? Denk bijvoorbeeld aan grootschalige studentenhuysvesting met een type 'studentenappartement' voor studenten, of bijvoorbeeld coöperatief wonen voor starters. Vervolgens moet er nagedacht worden over een benadering van dit thema. Omdat dit niet langer een randfenomeen is op de Gentse woonmarkt, dringt een aanpak zich op.

Aanbevelingen

- Breng het fenomeen samenhuizen in beeld en maak daarbij onderscheid tussen verschillende doelgroepen: starters, studenten, personen in armoede.
- Voer beleid op maat van de verschillende doelgroepen en hou rekening met de blijvende grote behoefte aan gezinswoningen.

1.5 Beperking verhuur volledige wooneenheden als toeristische logies

Gent wil een gastvrije stad zijn. Maar een steeds groter deel van de woonmarkt wordt ingenomen door toeristische logies. Het wordt problematisch wanneer woningen integraal uit de woningmarkt worden genomen omdat ze lucratiever als toeristische logie kunnen verhuurd worden. Een proces dat oorspronkelijk van start ging als een aanvullend alternatief op de hotelsector met couchsurfing of verhuur van een vrijstaande kamer, wordt steeds omvangrijker. Het spreekt voor zich dat een platform als AirBnB hierin een niet onbelangrijke rol inneemt.

Om te vermijden dat nog meer woningen uit de woonmarkt worden genomen en als toeristische logies worden verhuurd, moet er hierop worden ingespeeld. Vandaag is in het algemeen bouwreglement reeds opgenomen dat een woning niet langer in zijn volledigheid mag ingezet worden voor een horeca-functie zonder vergunning. Aangezien logies hiertoe behoren is deze beperking er de jure. De facto is ze dat evenwel niet. Er zit immers nog een achterpoortje op het systeem. Voor alle gebouwen in Vlaanderen geldt dat een tijdelijke gebruikwijziging van een gebouw, met een maximale duur van vier keer dertig dagen per jaar, vrijgesteld is van vergunning.

Om dit fenomeen toch te kunnen beperken moet in eerste instantie gehandhaafd worden. Vandaag verhuurt men het ganse jaar door en dus niet enkel tijdens 4 perioden van 30 aansluitende dagen. Hoe dit het best kan gebeuren dient juridisch onderzocht te worden. In tweede instantie is het ook aangewezen dit systeem fiscaal een pak minder interessant te maken. Er kan hiervoor gekeken worden naar systemen die in het buitenland zijn uitgewerkt. Het typevoorbeeld hier is de casus van Amsterdam.

Vergelijking met steden in andere landen is weliswaar moeilijk omdat de lokale bevoegdheden om eigen maatregelen uit te werken zeer verschillend kunnen zijn. Gent dient zich te houden aan het Vlaamse Logiesdecreet, aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en aan de Vlaamse Codex Wonen.

Door de uitzonderingsmaatregel voor tijdelijk gebruik is het Amsterdams systeem niet mogelijk. Maar toch zou de Stad kunnen onderzoek of een aantal bijkomende eisen kunnen opgelegd worden:

- Een verhuring afhankelijk stellen van een conformiteitsattest van het gebouw of de woning;
- Elke periode van vakantieverhuur wordt vóóraf gemeld bij de gemeente;
- Men mag enkel in de 4 aanéengesloten periodes van 30 dagen verhuren;
- Er is een handhavingssysteem, waarbij een substantiële boete voor verhuring zonder conformiteitsattest of melding vooraf het sluitstuk vormt.

Het is aangewezen dat de Stad Gent het woonpatrimonium beschermt. Deze benadering grijpt enkel in daar waar volledige woningen onttrokken worden aan de woonmarkt. Dit staat de verdere uitbouw van de stad als toeristische trekpleister met bijhorende toeristische logies uiteraard niet in de weg.

Aanbeveling

- Werk een aanpak voor toeristische logies uit waarbij de Stad vandaag reeds kan handhaven op de regelgeving uit het algemeen bouwreglement.
- Werk verdere voorwaarden uit voor verhuring van volledige wooneenheden voor toeristische doeleinden en handhaaf deze.

2| Een woonaanbod op maat van verschillende doelgroepen

Het toekomstig aanbod dat gerealiseerd wordt, dient niet enkel voldoende groot en betaalbaar te zijn maar ook aangepast aan de behoeften van de verschillende types huishoudens. Zoals eerder beschreven moet het toekomstige aanbod voldoende divers zijn. De volgende doelstellingen gaan in op de woonbehoeften van verschillende doelgroepen in de stad.

Er zijn heel wat verschillende soorten doelgroepen die gehuisvest worden in deze stad. In dit hoofdstuk wordt voornamelijk ingegaan op de diversiteit aan

doelgroepen uitgaande van verschillen in leeftijd (2.1), huishoudensgrootte (2.2) en herkomstdiversiteit (2.3). Daarnaast wordt specifiek ingegaan op de doelgroep studenten en de huishoudens in noodsituaties.

2.1 Levenslang wonen in de eigen wijk

Het huidige aanbod aan woningen in Gent bevat reeds een diversiteit gaande van appartementen en rijwoningen tot ruime verkavelingswoningen. Wanneer er gebiedsgericht wordt ingezoomd, is het aanbod aan woningen veeleer monotypologisch. In wijken als Drongen, Oostakker, Mariakerke en Zwijnaarde domineert de grondgebonden ééngezinswoning in open en halfopen bebouwing het woonaanbod. Deze typologie sluiten lang niet altijd meer aan bij de behoeften van de huidige bewoners en van de veranderende bevolking.

Deze 'verkavelingswoningen' zijn veelal gebouwd voor het huisvesten van een gezin met kinderen. Heel wat van deze woningen worden echter bewoond door een ouder koppel of een alleenstaande waarvan de kinderen het huis reeds hebben verlaten. Dit is het fenomeen van onderbewoning waarbij zogenaamde *empty nesters* blijven wonen in een woning die te groot is voor hun (veranderende) gezinssamenstelling. Onderzoek toont aan dat 40% van de woningen in Vlaanderen onderbezet zijn. Voor woningen die bewoond worden door 65-plussers stijgt dit aandeel tot 53%¹. Dit heeft als resultaat dat heel wat woningen geschikt voor gezinnen niet beschikbaar geraken op de woningmarkt.

Daarnaast is de woning vaak ook niet (meer) aangepast aan de woonbehoeften van de ouder wordende bewoners. De woningen zijn onvoldoende toegankelijk en aangepast voor personen met een verminderde mobiliteit. Hierdoor zijn de woningen weinig geschikt in het faciliteren van het zelfstandig thuis wonen van ouderen. Volgens de *Woonsurvey 2018: Wonen in Vlaanderen anno 2018*² is slechts 14,3% van de woningen in de grote steden aangepast aan het minder mobiel zijn van de bewoners. Bovendien is geweten dat het grootste deel hiervan eigenlijk niet meer (efficiënt en kwalitatief) aangepast kunnen worden aan de noden van de oudere bevolking.

Hoewel er geen cijfers op het niveau van Gent beschikbaar zijn, kan worden aangenomen dat ook in Gent heel wat mensen in een woning wonen die onderbezet is en niet is aangepast of niet aanpasbaar is aan de behoeften naar toegankelijkheid. Dit komt omdat de verhuisbereidheid van deze groep bijzonder laag is. Uit het Grote Woononderzoek 2013 blijkt dat 76,3% van de 65-plussers in Vlaanderen zeker niet bereid is te verhuizen uit hun woning. Slechts 10,6% geeft aan zeker of waarschijnlijk geneigd zijn te verhuizen. 65-plussers zijn van alle leeftijdsgroepen daarmee het minst geneigd te verhuizen. De geneigdheid om te verhuizen uit de buurt is nog lager. 81,3% van de 65-plussers wil zeker niet verhuizen uit de buurt³. Zoals hierboven reeds werd ingeleid is dit een uitdaging die zich voornamelijk in de suburbane verkavelingswijken voordoet.

1 Vanderstraeten L., Vanneste D. & Ryckewaert M. (2016), Grote Woononderzoek 2013. Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, -grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013, Steunpunt Wonen, Leuven, 81 p.

2 Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen. p. 26.

In het onderzoek wordt een woning beschouwd als aangepast aan de veranderende levensomstandigheden van de bewoners wanneer aan volgende 2 voorwaarden is voldaan: (1) de bewoners moeten geen drempels nemen of trappen doen om de woning te betreden; (2) de slaapkamer, badkamer en toilet zijn gelegen op het gelijkvloers, of eenzelfde niveau in een appartement en/of bereikbaar per lift.

3 Pannecoucke I. & De Decker P. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis, Steunpunt Wonen, Leuven, 63 p.

Bovendien is het nog belangrijk om te weten dat de verhuiscapaciteit bij bewoner-eigenaars veel lager ligt dan bij huurders. 64,2% van de bewoner-eigenaars is zeker niet bereid te verhuizen uit de woning. Bij huurders zakt dit percentage tot 32,8%¹. Het zijn ook vooral de 65-plussers die eigenaar zijn van hun woning.

Naarmate men ouder wordt, wordt de woning en de onmiddellijke woonomgeving steeds belangrijker. De vertrouwde woning waar men al lang woont, wordt bij velen geassocieerd met een gevoel van zekerheid, privacy en controle. De aanwezigheid van een vertrouwd sociaal netwerk speelt hierbij ook een belangrijke rol².

De lage verhuiscapaciteit heeft dus enerzijds te maken met de mate waarin men gehecht is aan de woning en de woonomgeving maar anderzijds ook met het feit dat het alternatief aanbod niet als aantrekkelijk en betaalbaar wordt beschouwd. Op dit eerste aspect kan de Stad moeilijk inspelen met haar beleid, op het tweede des te meer.

Doorstroming en woningrotatie

De vergrijzing van de Gentse bevolking is een specifieke uitdaging binnen het totale woonvraagstuk waar de Stad voor staat. Daarbij is het belangrijk een antwoord te vinden dat rekening houdt met de verschillende aspecten die hierboven beschreven zijn.

Deze doelstelling wordt dan ook benaderd vanuit het wonen. Er wordt een strikt onderscheid gemaakt met de zorgsfeer. Assistentiewoningen en woonzorgcentra zijn een belangrijke vervolgschakel. Maar de lacune in het woonbeleid is net een gepast antwoord op de fase daarvoor. De gemiddelde leeftijd waarop zorgbehoefte ontstaat, ligt op dit moment op 82 jaar. Omwille van een goede integratie, het opbouwen van een netwerk en het kunnen beschikken over de nodige vitaliteit om de verhuisbeweging aan te gaan, stelt men dat er idealiter 10 jaar hiervoor verhuist wordt naar een geschikte woning.

Het is zo dat er vanuit het Vlaams Welzijns- en Ouderenbeleid steeds meer focus wordt gelegd op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen van ouderen. Dit wordt in de literatuur ook wel 'ageing in place' genoemd³.

Voor heel wat ouderen is de zogenaamde 'ageing in place' niet mogelijk doordat in eerste instantie de woning niet fysiek aangepast of aanpasbaar is aan de noden van de bewoner. Om toch op een kwalitatieve manier zelfstandig thuis te wonen, zal het in vele gevallen dan ook noodzakelijk zijn om tijdig te verhuizen naar een toegankelijke woning. De verhuiscapaciteit is laag. Er is zeker nog nood aan het informeren en sensibiliseren van bewoners voor het tijdig verhuizen naar een aangepaste woning. Dit is een taak die zowel bij de lokale als gewestelijke overheid moet terecht komen.

Om een beleid te voeren dat inzet op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen, is het noodzakelijk dat er een alternatief aanbod aan toegankelijke woonvormen beschikbaar is. Dit gebeurt het best in de directe nabijheid van de knooppunten die werden aangeduid in kader van de *structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent*. In deze knooppunten zijn namelijk de woonondersteunende

¹ Ibid.

² Volckaert, E. & De Decker, P. (2019). Woonsituatie en -dynamieken bij ouderen. Een kwalitatieve studie naar de woonperspectieven van oudere huurders in de stad. Leuven: Steunpunt Wonen.

³ Volckaert, E. & De Decker, P. (2019). Woonsituatie en -dynamieken bij ouderen. Een kwalitatieve studie naar de woonperspectieven van oudere huurders in de stad. Leuven: Steunpunt Wonen.

voorzieningen aanwezig die noodzakelijk zijn om ook te voorzien in een levensloopbestendige woonomgeving. Een levensloopbestendige woning in een omgeving die niet levensloopbestendig is, zal dan ook geen oplossing bieden voor de hier genoemde uitdaging. Het is daarom belangrijk het levensloopbestendig uit te bouwen op plekken dichtbij openbaar vervoer en voorzieningen.

Dit aanbod wordt best gerealiseerd in alle wijken zodat ouderen levenslang kunnen thuis wonen in de eigen buurt dichtbij het vertrouwd sociaal netwerk. Dit moet de verhuisbereidheid ten goede komen. Dit betekent dat er ook levensloopbestendige woonvormen moeten worden voorzien op plaatsen waar dit vanuit ruimtelijke ordeningsperspectieven niet evident is, denk maar aan de kleine landelijke kernen in het buitengebied. Vooral hier dient dit te gebeuren in de directe nabijheid van de knooppunten. In het buitengebied is het aanbod aan voorzieningen en openbaar vervoer buiten de knooppunten te beperkt om het levensloopbestendig wonen op een duurzame manier te organiseren. In de knooppunten in het buitengebied zal het gaan om een aanbod aan levensloopbestendige woonvormen die zich wat betreft hun schaal zullen moeten aanpassen aan de dorps context.

De behoefte aan levensloopbestendig wonen is groot, gelet op de demografische samenstelling van de bevolking in het buitengebied. De ruimtelijke mogelijkheden zijn in vergelijking met andere deelgebieden beperkt in schaal en moeten daarom maximaal benut worden.

Wanneer er een betaalbaar en aantrekkelijk aanbod aanwezig is, kan het tijdig verhuizen gefaciliteerd worden. Dit betekent dat mensen doorstromen naar een woning die aangepast is aan hun huidige en/of toekomstige noden. Een grotere doorstroming zorgt ook voor meer rotatie op de woningmarkt. Dit houdt in dat wanneer ouderen verhuizen hun vaak onderbewoonde woningen vrij komen voor huishoudens die op zoek zijn naar dat woningtype.

Een alternatief aanbod in monotypologische woonwijken

Zoals hierboven aangehaald is de geneigdheid om te verhuizen uit de eigen buurt nog lager dan de geneigdheid om te verhuizen uit de eigen woning. Om een zo groot mogelijke doorstroming te stimuleren, is het dan ook belangrijk dat dit in elke wijk wordt mogelijk gemaakt.

Hierin ligt net de uitdaging voor de monotypologische suburbane verkavelingswijken. Hier is vaak onvoldoende een aanbod aanwezig dat beantwoordt aan de noden van ouderen of mensen met een verminderde mobiliteit in het algemeen. Uiteraard moet een buurt over de nodige omgevingskwaliteiten beschikken om het levenslang wonen er mogelijk te maken. Het gaat dan specifiek over de bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen en mobiliteit. Er wordt ook hier best gekeken naar de knooppunten wanneer levensloopbestendige woonvormen voorzien worden.

Levensloopbestendige woonvormen

Zoals eerder vermeld wordt een strikt onderscheid gemaakt met de zorgsfeer en wordt in deze doelstelling de klemtoon gelegd op de fase ervoor in het woonpad.

Het alternatief aanbod dat de doorstroming mogelijk moet maken is een aanbod dat levensloopbestendig is. Dit betekent dat ze 'onder andere geschikt

zijn voor ouderen' maar evenzeer bewoond kunnen worden door mensen die geen mobiliteitsvermindering kennen. De levensloopbestendige woning is een woningtype dat zo ontworpen is dat ze aangepast is of vlot aanpasbaar is aan de veranderende noden van ouder wordende bewoners of mensen met een verminderde mobiliteit. Het gaat dan voornamelijk om het creëren van extra ruimte.

De principes van levensloopbestendig wonen verplichten voor alle appartementen met 1 of 2 slaapkamers via het algemeen bouwreglement

De levensloopbestendige woning is geen woonproduct dat zich in de zorgsfeer hoeft te bevinden. Het is net interessant om deze woontypologie te verweven in de reguliere woningmarkt. Bovendien is een woning die levensloopbestendig is evenzeer geschikt voor een huishouden dat (nog) geen mobiliteitsbeperkingen kent. Daarom wordt vanuit deze Woonstudie dan ook voorgesteld om voortaan alle appartementen met 1 of 2 slaapkamers die gebouwd worden in de stad in te richten volgens de principes van levensloopbestendig wonen. Daarbij moet uiteraard verder gekeken worden dan de individuele woning zelf maar moeten ook de collectieve binnen- en buitenruimtes aan deze inrichtingsprincipes voldoen¹.

Bewoners informeren over levenslang wonen

Tot slot is het ook belangrijk dat de Stad haar inwoners informatie verschaft over levenslang wonen en hen hiervoor sensibiliseert. Het is hierbij van groot belang dat de Stad zich niet enkel richt op ouderen, maar dat alle leeftijdsgroepen worden betrokken bij het concept van levenslang wonen. De veertigers en vijftigers van vandaag zijn de ouderen van morgen.

Aangepaste woonvormen

Het is belangrijk om in beeld te brengen welke alternatieve woonvormen mogelijk zijn naast de eengezinswoning of het appartement. Hoe staat het met cohousen van ouderen in Gent? Kennen ouderen het model van een wooncoöperatieve of de vorm van zorgwonen waarbij een oudere inwoont bij familie? Zijn er ouderen voor wie hospitaalwonen een oplossing is?

1 De bestaande gewestelijke stedenbouwkundige verordening Toegankelijkheid bepaalt toegankelijkheidsnormen voor de publieke delen van gebouwen (waartoe ook de gemene delen van appartementen behoren). Daarin wordt bepaald dat: Art. 37. Bestaande provinciale stedenbouwkundige verordeningen en bestaande gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen met betrekking tot de geregelde aangelegenheid, houden op uitwerking te hebben bij de inwerkingtreding van dit besluit. Bovendien kan de huidige gewestelijke stedenbouwkundige verordening voortaan niet meer aangevuld of verder uitgevoerd worden met provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. Dit betekent dat de Stad geen bijkomende normen kan opleggen voor de publieke (of gemene) delen. Maar omdat het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening enkel de publieke (of gemene) delen betreft, kan de Stad dit wel nog voor de private delen.

Aanbevelingen

- De Stad stimuleert en sensibiliseert inwoners om tijdig te verhuizen naar een aangepaste woning. Hiervoor kan de Stad aangepaste woonvormen promoten bij haar bewoners.
- De Stad verplicht principes van levensloopbestendig wonen bij alle meergezinswoningen met 1 of 2 slaapkamers via haar Algemeen Bouwreglement.
- De Stad voorziet maximaal levensloopbestendige woningen in de knooppunten die benoemd zijn in Ruimte voor Gent.

2.2 Een divers aanbod aan kindvriendelijke woontypologieën

Heel wat gezinnen met kinderen verlaten jaarlijks de stad op zoek naar een andere woning. Uit een bevraging bij stadsverlaters is gebleken dat bijna 40% van de huishoudens die verhuizen uit Gent een gezin is met kinderen (koppel met kinderen of éénoudergezin met kinderen). Nog eens 15% van de stadsverlaters zijn koppels zonder kinderen binnen de leeftijdscategorie 18-29 jaar, een groep waarvan kan verondersteld worden dat een groot deel van hen na verhuis ook op korte termijn aan kinderen zal beginnen. Deze huishoudens verlaten de stad om verschillende redenen. Uit recent onderzoek (Van den Broeck & Dreessen, 2022) naar de verhuismotieven van stadsverhuizers is gebleken dat belangrijke motieven voor gezinnen met kinderen om te verhuizen uit de stad gelinkt zijn aan de zoektocht naar een tuin of meer buitenruimte, een wijziging van de gezinssituatie, het willen hebben van een kleinere of grotere woning en aspecten van de woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...).

Er is een overduidelijke mismatch tussen de vraag naar gezinsvriendelijke woningen en woonomgevingen en het beschikbare aanbod. Om een antwoord te bieden op deze uitdaging is het aangeraden dat de Stad sturing geeft aan het nieuw te bouwen aanbod. Dit kan ze doen door te onderzoeken welk instrument het best geschikt is om woonkwaliteiten van het gezinsvriendelijk wonen gerealiseerd te zien in een deel van het nieuwe woonaanbod.

Woonkwaliteiten voor kindvriendelijk wonen

Het moet duidelijk zijn dat het nastreven van een gezinsvriendelijke woningtypologie verder gaat dan de hoeveelheid kamers die voorzien worden. Uit het onderzoek van Van Broeck (2016) is gebleken dat de wens voor meer buitenruimte de belangrijkste reden is van verhuis bij Gentverlaters. Ook aspecten die betrekking hebben tot de woonomgeving zoals hinder (lawaai, stank, enz.) en onvoldoende groen in de buurt zijn belangrijke motieven voor het verlaten van de stad. Wanneer de Stad richtlijnen gaat afdwingen om gezinsvriendelijke woontypologieën gerealiseerd te zien, moet ze dus verder gaan dan het louter opleggen van een minimum aantal slaapkamers¹.

Het afdwingen van gezins- of kindvriendelijke woonkwaliteiten is bovendien een extra uitdaging binnen de context van compacter bouwen en efficiënt ruimtegebruik. Deze ruimtelijke doelstellingen dwingen de Stad om na te denken over gestapelde gezinsvriendelijke woontypologieën. Het familie-appartement is een woningtype dat in Gent een valabel alternatief kan vormen voor de grondgebonden ééngezinswoning met tuin, mits dat woningtype over de juiste kwaliteiten beschikt. Hieronder worden enkele woonkwaliteiten opgelijst die kunnen bijdragen tot het gezinsvriendelijk karakter van een woonproject.

1 Nu dwingt de Stad al een mix in meergezinswoningen af in woonprojecten in het art. 23 van het 'Algemeen Bouwreglement Stad Gent'.

Deze kwaliteiten werden verzameld uit twee studies omtrent gezinsvriendelijke en kindvriendelijke ruimtelijke kwaliteiten². De lijst is niet limitatief.

Kwaliteiten op niveau van de woning

- Er is een slaapkamer voor ieder kind (3-, 4-, 5, ...-slaapkamerwoningen).
- Elke woning heeft een private buitenruimte. Deze wordt indien mogelijk aangevuld met een gedeelde binnen- en/of buitenspeelruimte. Vooral voor gezinnen met jonge kinderen is dit wenselijk.
- Elke unit heeft vanuit de leefruimte of private buitenruimte zicht op de gedeelde buitenruimte.
- Ramen komen laag genoeg, zodat ook kinderen buiten kunnen kijken (bv. naar de gedeelde buitenruimte). Er is echter voldoende (transparante) beveiliging zodat jonge kinderen niet uit open ramen kunnen vallen.
- Naast slaapkamers moeten ook de badkamer en toiletten voldoende groot zijn om comfortabel één of meerdere kinderen te wassen en te verzorgen.
- De leefruimte en/of keuken worden het best naar de tuin, straat, publieke ruimte of semipublieke ruimte georiënteerd.

Kwaliteiten op niveau van het gebouw

- Het gebouw wordt georganiseerd in woonclusters van maximaal 12 huishoudens. Elke cluster heeft zijn eigen ingang en circulatieruimte.
- De verschillende wooncluster én individuele woningen zijn herkenbaar via het divers materiaalgebruik in gevels, deuren, en in gedeelde ruimtes en circulatieruimtes.
- De maximale bouwhoogte t.o.v. de gedeelde buitenruimte is 4 verdiepingen (tot dan is er visueel en auditief contact mogelijk). Bij hogere projecten wordt het gebouw per 4 verdiepingen opgeknipt en van eigen gestapelde buitenruimtes voorzien. Bovenliggende verdiepingen met kleinere appartementen kunnen uiteraard ook.
- De woning is goed toegankelijk met kinderwagens. Dit betekent dat er minstens een drempelloze toegang is van de straat tot aan de leefruimte.
- De gedeelde buitenruimte wordt voorzien van speelplekken. Speelplekken in het gebouw zijn een alternatief als er geen veilige buitenruimte is.
- De nachthal is afsluitbaar en kan als binnenspeelruimte dienst doen. Bij binnenspeelruimte is akoestiek immers van groot belang.
- Drempelruimtes (overgangszone tussen het private en het (semi-)publieke) worden op die manier ontworpen zodat ze kunnen toe-geëigend worden door de bewoners (bv. door het plaatsen van een bankje). Het gaat dan over de ruimte tussen de voordeur en de straat (bij ééngezinswoningen) of

² - HOGENT, 2019. Kindvriendelijke stapelbouwomgevingen, HOGENT, Gent.
 - Luyten, D., 2013. Naar meer gezinsvriendelijke woonwijken. Hoger Instituut voor Gezinswetenschappen.
 - Kind & samenleving, 2016. Kind- en gezinsvriendelijk bouwen, Brussel.
 - Camp, P., 2020. Daar woon ik! Hier wonen wij: gezinsvriendelijk wonen in Den Haag. Diepenmaat Uitgeverij & Ontwerp bureau.

de voordeur en de collectieve circulatieruimte in een meergezinswoning. Deze ruimtes worden door kinderen intensief gebruikt als 'speelruimte dicht bij huis'.

- Er is berging of ruimte voorzien voor kinderwagens, buggy's en kinderfietsjes. Dit kan ook een collectieve berging zijn in het gebouw.

Kwaliteiten op niveau van de woonomgeving

- Bredere voetpaden bieden de mogelijkheid om te spelen op straat. Autoluwe straten zijn een extra troef.
- Stoepen en straatmeubilair worden zodanig ontworpen dat ze impliciete spelprykkels vormen.

Kinderen worden groter

De term kindvriendelijk verwijst naar kinderen van peuter- en kleuterleeftijd tot en met de lagere school. Kinderen blijven geen kinderen en gezinsvriendelijke projecten houden best rekening met de pubers van morgen. Bovendien kan een gezin met kinderen bestaan uit kleine én grotere kinderen. Binnen het woonaanbod is nog weinig aandacht voor nieuw samengestelde gezinnen. Meergenerationele gezinnen komen al helemaal niet in beeld.

Aanbevelingen

- De Stad laat een studie opmaken en onderzoekt de ontwerpprincipes voor kindvriendelijk gestapeld wonen.
- De Stad past de woningtypetoets aan en neemt het familie-appartement op als een woningtypologie naast het klassieke appartement en de grondgebonden woning.
- De Stad past het Algemeen Bouwreglement aan en verplicht de principes van gezinsvriendelijk gestapeld wonen voor gezinsvriendelijke meergezinswoningen.

2.3 Naar een divers-sensitief woonaanbod en woonomgeving

Er is tot op vandaag in Vlaanderen weinig kennis over de woonsituatie bij mensen met een diverse herkomst. Zo is er weinig geweten over de woonwensen die mensen met een diverse herkomst hebben en de mate waarin deze kunnen gerealiseerd worden binnen het bestaande patrimonium. Zo gaat de toegenomen superdiversiteit gepaard met demografische verschillen die resulteren in woonbehoeftes die moeten rekening houden met andere gezinsgroottes of een hoger aandeel meergenerationele huishoudens onder één dak. Ook etnisch-culturele verschillen en de impact daarvan op de inrichting en gebruik van ruimtes is nog onvoldoende onderzocht. Ook over het gebruik van de woonomgeving en de wensen naar deze omgeving is er nog maar weinig geweten. De evolutie naar een superdiverse samenleving betekent dat ook de diversiteit binnen de diversiteit groeit. Daarom moet er niet enkel aandacht zijn voor de verschillen tussen gemeenschappen maar evenzeer voor de groeiende verschillen binnen gemeenschappen (bv. tussen eerste, tweede en derde generaties)¹.

Verder onderzoek is noodzakelijk om voorbij te gaan aan stereotiepe opvattingen die het discours rond superdiversiteit en ruimtegebruik beïnvloeden. Zo wordt herhaaldelijk gesteld dat inwoners met een diverse herkomst omwille van culturele redenen de straat meer als verblijfsruimte gebruiken. Daarbij kan de vraag gesteld worden of dit wel degelijk het gevolg is van een culturele invloed of dat het voortkomt uit een structurele noodzakelijkheid. Zo kan een te kleine buitenruimte of de afwezigheid ervan en een te kleine woning met eventueel een slecht binnenklimaat (specifiek op een warme zomerdag) de reden zijn dat vooral gezinnen met kinderen zich genoodzaakt voelen meer de openbare buitenruimte te gebruiken als ontmoetingsruimte en als speel- of leefruimte². In die zin heeft het ruimtegebruik niet te maken met diversiteit maar wel met de woonomstandigheden waar mensen in terecht komen³. In veel gevallen spelen andere dimensies dan diversiteit een veel belangrijkere rol zoals hooggeschoold versus laaggeschoold, arm versus rijk, eerste generatie versus tweede generatie, ...⁴

1 Prof. Dr. Dirk Geldof (Hoofddocent Faculteit Ontwerpwetenschappen Universiteit Antwerpen, Onderzoeker Kenniscentrum Gezinswetenschappen Odissee) (2018), (Compacter) wonen in een context van superdiversiteit, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

2 Vandekerckhove B., Geldof D., De Decker P., Vanhaeren R., Van Damme W., Van Hulle M., Schillebeeckx E., Balcaen R., (2022), Atlas Superdiversiteit Vlaanderen - Toekomstverkenningen: Ruimtelijke verkenning van een superdiverse samenleving. Deel 5: Kwalitatief onderzoek - Ruimtelijke impact in niet-grootstedelijke omgevingen ; uitgevoerd in opdracht van Departement omgeving. p. 27.

3 Belloni, M. (2018), HOMInG interview with Dirk Geldof. https://erchoming.files.wordpress.com/2018/09/geldof-interview_last.pdf

4 Prof. Dr. Dirk Geldof (Hoofddocent Faculteit Ontwerpwetenschappen Universiteit Antwerpen, Onderzoeker Kenniscentrum Gezinswetenschappen Odissee) (2018), (Compacter) wonen in een context van superdiversiteit, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

“Zeer sterk veralgemenend leeft het beeld dat mensen met een migratieachtergrond meer en intenser gebruik maken van de publieke ruimte dan autochtone Vlamingen of Belgen. [...] Deze aangevoelde verschillen met de autochtone Belgen worden dan al snel aan culturele verschillen toegeschreven. Toch geven de lokale actoren aan dat de werkelijkheid complexer is. Slechts voor een deel vloeit intenser of anders gebruik van de publieke ruimte voort uit etnisch- culturele verschillen. [...] is het daarom cruciaal om te benadrukken dat de ruimtelijke impact en de uitdagingen voor het (lokale) ruimtelijke beleid niet enkel – en vaak zelfs niet in de eerste plaats – te maken hebben met de etnische-culturele achtergrond van de nieuwkomers in een wijk of in een gemeente”.

- Vandekerckhove B. et al. (2022), Atlas Superdiversiteit Vlaanderen - Toekomstverkenningen: Ruimtelijke verkenning van een superdiverse samenleving. Deel 5: Kwalitatief onderzoek - Ruimtelijke impact in niet-grootstedelijke omgevingen ; uitgevoerd in opdracht van Departement omgeving. p. 27.

Er is zeker binnen de Vlaamse context bijkomend onderzoek nodig naar de implicaties van de groeiende superdiversiteit op het ruimtegebruik en de woonpatronen. De behoeften van bestaande bewoners zijn vaak beter gekend. De processen van superdiversificering zorgen er voor dat de Stad voor de uitdaging staat om de woonnoden van nieuwkomers te verkennen. Daarbij moet er rekening worden gehouden met het feit dat nieuwkomers vaak nog minder opgenomen zijn in bestaande netwerken en dat taal- en cultuurverschillen een invloed hebben. Bijkomend hebben ruimtelijk onderzoekers overwegend een witte middenklasse-achtergrond, waardoor ze vanuit hun persoonlijke en professionele leefwereld vaak minder inzicht hebben in ruimtelijke noden van deze groepen. In een context van superdiversiteit is het ook bij klassieke inspraakprocessen belangrijk dat inwoners met een migratieachtergrond, zowel diegenen die al lang in de stad wonen als nieuwkomers, betrokken worden¹.

Het onderzoek *Ruimtelijke verkenning van een superdiverse samenleving* in opdracht van het Departement Omgeving geeft het belang aan van het herkennen en erkennen van etnische verschillen wanneer ruimtelijke noden van groepen met een diverse herkomst in beeld worden gebracht. Tegelijkertijd wordt gesteld dat *“het in contexten van superdiversiteit onhaalbaar en niet vruchtbaar is om vanuit (homogeen veronderstelde) etnische groepen te blijven vertrekken”*².

De uitdaging voor een woonbeleid ligt er dan ook in de noodzaak in te zien van een divers-sensitief woonaanbod en een woonomgeving waarbij rekening wordt gehouden met verschillende achtergronden zonder te vervallen in ‘stereotiepe’ woningtypes die volledig afgestemd zijn op één woocultuur. Identiteiten van bewoners zijn namelijk meervoudig. Ze veranderen doorheen de tijd (ouder worden, andere gezinssituatie, andere werksituatie) en daarmee veranderen ook de woonbehoeften. Daarmee overstijgen ze de louter etnische

1 Vandekerckhove B., Geldof D., De Decker P., Vanhaeren R., Van Damme W., Van Hulle M., Schillebeeckx E., Balcaen R., (2022), Atlas Superdiversiteit Vlaanderen - Toekomstverkenningen: Ruimtelijke verkenning van een superdiverse samenleving; uitgevoerd in opdracht van Departement omgeving

2 Vandekerckhove B., Geldof D., De Decker P., Vanhaeren R., Van Damme W., Van Hulle M., Schillebeeckx E., Balcaen R., (2022), Atlas Superdiversiteit Vlaanderen - Toekomstverkenningen: Ruimtelijke verkenning van een superdiverse samenleving. Deel 5: Kwalitatief onderzoek - Ruimtelijke impact in niet-grootstedelijke omgevingen ; uitgevoerd in opdracht van Departement omgeving. p. 5.

achtergrond.

Er is weinig onderzoek in Vlaanderen en ook internationaal dat ingaat op de kenmerken van een stedelijk woonaanbod binnen een context van superdiversiteit. Het Weense woonproject "Wohnen mit scharf!", dat deel uitmaakt van een grootschalig stadsvernieuwingsproject, werd ontworpen met specifieke aandacht voor de diverse herkomst van de bewoners. Tijdens het ontwerpproces leerden de ontwerpers dat ze niet moesten voorzien in verschillende grondplannen om tegemoet te komen aan de behoeften van bewoners met verschillende woonculturen. De manier waarop de bewoners zich konden identificeren met het gebouw en de mogelijkheden voor ontmoeting bleken wel belangrijk te zijn³. Onderzoek in de Vlaamse context toont dan weer het belang aan van overgangszones of drempelruimtes tussen de private, semi-publieke en publieke ruimte maar ook in de woning zelf⁴. Verder onderzoek moet gebeuren naar hoe flexibiliteit als ontwerptool een antwoord kan bieden op de diversiteit aan woonbehoeften⁵.

Ook de vaak statische visie op woonmobiliteit sluit niet aan bij de context van supermobiliteit⁶ dat een onderdeel is van superdiversiteit. Vanuit de dominante (sociale) huisvestingsmodellen wordt gestreefd naar een zekere woonstabiliteit voor de bewoners. Te vaak verhuizen wordt veelal als nadelig gezien voor de bewoner en de gemeenschap. Dergelijke houding inzake woonstabiliteit past niet meer binnen de context van veel superdiverse stadswijken⁷. Verhuizen kan positief zijn als het zowel een vrijwillige keuze van het gezin is als dat de sociale netwerken (in de nabijheid) niet doorbroken worden. De woonstabiliteit houdt verband met toenemende financiële mogelijkheden en vooral met het onderscheid in eigenaarschap of huurder zijn. Onderzoek naar de Gentse beweegredenen van woonmobiliteit kan meer inzicht geven. Vooral private huurders met een beperkt inkomen en een migratieachtergrond zijn tijdens de lange wachttijd voor een sociale woning vaak genoodzaakt om meermaals te verhuizen, ofwel omdat de woning waarin zij wonen verkocht wordt, grondig gerenoveerd of tegenovergesteld onbewoonbaar verklaard werd. Nieuwkomers wonen meestal in onzekere omstandigheden en kennen vermoedelijk de grootste verhuismobiliteit.

De noodzaak om na te denken over divers-sensitief ontwerp breidt zich ook uit naar de inrichting van de publieke ruimte in de woonomgeving. Hier is het belangrijk flexibel maar ook meerlagig te ontwerpen zodat de ruimte door verschillende groepen op verschillende manieren gebruikt kan worden. In de buitenlandse literatuur heeft het werk van Simon Pemberton⁸ een substantiële bijdrage geleverd aan de opvattingen over divers-sensitief ruimtelijk ontwerp. Pemberton geeft aan dat ruimtelijk ontwerp in een superdiverse context uitgaat van (1) (h)erkenning, (2) herverdeling en (3) ontmoeting mogelijk maken. (1) Het eerste concept gaat uit van de nood om (h)erkenning te geven aan de specifieke noden van individuen of groepen en te proberen in hun

3 Smisek, P. (2023). 'WOHNEN MIT SCHARF!' BY SUPERBLOCK. Beschikbaar op: <https://www.frameweb.com/article/architecture/wohnen-mit-scharf-by-superblock>.

4 De Vos, E., Geldof, D., (2019), The layered threshold as a mediating figure in the homes of migrants and newcomers. Towards a diversity-sensitive design. Working paper series.

5 Rian, I. M. (2011). Multicultural Flexible Housing: Addressing the Need and Scope of Flexible Housing in Cosmopolitan Indian Cities. In 5th International Conference & Workshop On Built Environment In Developing Countries, Penang. Beschikbaar online [https://www.researchgate.net/publication/235754363_Multicultural_Flexible_Housing_Addressing_the_Need_and_Scope_of_Flexible_Housing_In_Cosmopolitan_Indian_Cities].

6 Supermobiliteit verwijst naar het fenomeen dat er vaker dan vroeger verhuisd wordt en dat specifiek migranten frequenter verhuizen omwille van nieuwe werk- en woonopportuniteiten.

7 Walters, G. (2015). The challenges of superdiversity for social housing. Birmingham, IRIS Working Paper Series, no. 5/2015

8 Pemberton, S. (2020). Urban planning and the challenge of superdiversity. In Superdiversity, Policy and Governance in Europe (pp. 168-191). Policy Press.

ruimtebehoeften te voorzien. (2) Het tweede concept gaat over het zoeken naar evenwichten tussen diverse ruimteclaims. Belangrijk hierbij is dat in contexten van superdiversiteit de (semi-)publieke ruimte niet langer voor één specifieke etnische of dominante groep ontworpen kan worden. De ruimte moet de 'integratie' van alle gebruikers toelaten, en niet slechts van bepaalde groepen. (3) Het derde concept gaat over het mogelijk maken van ontmoetingen tussen individuen met onderling verschillende identiteiten. Ontmoeting mogelijk maken in de (semi-)publieke ruimte hoeft zelfs niet te impliceren dat er een sociale interactie moet zijn.

“Mensen kunnen een ruimte delen zonder in gesprek te gaan. Minimaal moet gedeeld gebruik van een ruimte kunnen zonder conflicten. Verschillende gebruikers moeten zich er thuis kunnen voelen, en dus ook 'veilig'. Het beheer van de ruimte moet wederzijds respect en respect voor het (semi-)publieke domein mee mogelijk maken. Dat kan gaan van onderhoud (afval vermijden, herstellingen doorvoeren wanneer nodig) over mede-eigenaarschap stimuleren, informele sociale controle ondersteunen tot indien nodig meer formeel toezicht”.

- Vandekerckhove B. et al. (2022), Atlas Superdiversiteit Vlaanderen -

Toekomstverkenningen: Ruimtelijke verkenning van een superdiverse samenleving. Deel 5: Kwalitatief onderzoek - Ruimtelijke impact in niet-grootstedelijke omgevingen ; uitgevoerd in opdracht van Departement omgeving. p. 5.

In het antropologisch onderzoek van Arnold Reijndorp in Nieuw Gent¹ kwam naar voor dat gedeeld gebruik van de publieke ruimte kan betekenen dat verschillende groepen dezelfde ruimte gebruiken op een ander tijdstip van de dag of op een ander moment van de week.

Belangrijk om te concluderen is dat er tot op vandaag nog te weinig geweten is over de woonwensen en de woonculturen van de groeiende groep mensen met een diverse herkomst. In sommige gevallen zal het nog steeds noodzakelijk zijn om specifiek aandacht te hebben voor etnisch-culturele verschillen zodat achterstelling kan weggewerkt worden en kwaliteitsvol wonen kan mogelijk gemaakt worden voor iedereen. Tegelijkertijd moet er net minder aandacht zijn voor specifieke herkomsten door in te zetten op een divers-sensitief beleid dat uitgaat van een flexibel woonaanbod en woonomgeving. Daarbij zijn de principes van levenslang wonen, gezinsvriendelijk, betaalbaar wonen en kwaliteitsvol wonen telkens van toepassing. Tot slot is ook aandacht nodig voor expats die hun weg naar tewerkstelling in Gent vinden en om verschillende redenen niet altijd een gepast woonaanbod vinden. Het kan dat ook deze groep door de groeiende mondialisering toeneemt.

1. Reijndorp A., (2017), Deelrapport sociale factor revitalisatie Nieuw Gent.

Aanbevelingen

- De Stad onderzoekt de woonwensen en woonbehoeften van mensen met een diverse herkomst.
- De Stad onderzoekt op welke manier er extra inspanningen kunnen geleverd worden om mensen met een diverse herkomst meer te betrekken bij inspraakprocessen.
- De Stad onderzoekt op welke manier een meer dynamische kijk op huisvesting beter aansluiting vindt bij de context van superdiversiteit en supermobiliteit.

2.4 Een diverser aanbod aan studentenunits op maat van de woonwensen van studenten

Gent is een studentenstad. Met 80.000 hoger-onderwijsstudenten is het zelfs de grootste studentenstad van Vlaanderen. De aanwezigheid van de onderwijsinstellingen zorgen voor een enorm 'human capital' die de stad ook economisch geen windeieren heeft gelegd. Tegelijk zorgt de studentenpopulatie voor een grote druk op de Gentse stedelijke structuur. Dit heeft ook zijn effect op de Gentse woningmarkt. De druk op de woningmarkt in Gent stijgt, ook door de toename van het aantal studenten. In 20 jaar kwamen er in Gent 34.000 studenten bij, terwijl er in dezelfde periode slechts 3.800 erkende studentenunits bijkwamen. Kotstudenten betrekken daarom in toenemende mate eengezinswoningen en appartementen. Volgens het recent onderzoek '*Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad*'¹ worden naar schatting 3.700 woningen op de reguliere woningmarkt ingenomen door studenten. Bovendien betreffen dit vaker de ietwat goedkopere woningen met gemiddeld meer slaapkamers. Dit is een aanbod waar de huurmarkt net heel hard nood aan heeft. Op basis hiervan stelde de Stad de doelstelling dat de Gentse studentenhuisingmarkt moet uitbreiden met 10.000 nieuwe koten. Dit is onder andere nodig om de ingenomen particuliere (huur-) woningen terug vrij te maken. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de zeer waarschijnlijke stijging van het aantal kotstudenten de komende decennia. Deze doelstelling resulteert tegelijk in veelvuldige debatten over:

- de aantallen en spreiding aan studentenkamers;
- de typologie aan studentenkamers;
- en de handhaving op de oneigenlijke bewoning binnen de reguliere woonmarkt.

Het aantal van 10.000 koten vloeit voort uit een inschatting van hoeveel studenten vandaag op de reguliere woningmarkt wonen. Indien het aantal studenten hoger onderwijs verder zal stijgen, zal ook dit nog verder toenemen.

De nieuwe studentenkamers moeten de woningen die op de reguliere woningmarkt worden ingenomen, vrijmaken. Het is ten eerste de vraag of dit spontaan zal gebeuren. De studenten die huren op de reguliere markt doen dit immers ook om samen met een aantal zelf gekozen leeftijdsgenoten hun eigen plek met leefruimte en keuken te hebben. Er zal dus ook een typologische verschuiving nodig zijn, waarbij ook een dergelijk aanbod wordt opgenomen. Het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad maakt dit stedenbouwkundig reeds mogelijk. Binnen grootschalige studentenhuising kunnen studentenappartementen voorzien worden. Het is evenwel duidelijk dat het eenvoudigweg voorzien in een nieuw aanbod, niet zal volstaan. Ook het handhaven van het verhuren zonder vergunning of registratie zal noodzakelijk zijn. De Stad wenst in eerste instantie stimulerend te werk te gaan door actief in te zetten en aan te schrijven in buurten waar een nieuw aanbod wordt voorzien. Op termijn zal een strikte handhaving of heffing evenwel sowieso noodzakelijk zijn. Verdere aanbevelingen rond studentenhuising

1 Desseyne, J., Vanderlinden, E., Huysmans, S. (2021), *Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad: visienota*. Stad Gent.

en een meer gedetailleerde omschrijving zijn te vinden in de studie 'Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad'. Op basis van de studie en een brede stakeholderbevraging heeft de Dienst Wonen van de Stad een actienota opgemaakt rond studentenhuisvesting. Het college van burgemeester en schepenen nam de beslissing om dit actieplan uit te voeren. Vier prioritaire acties komen naar voor: aanbod ontwikkelen, kaders optimaliseren, controleren en handhaven en overleg en regie.

Aanbevelingen

- De aanbevelingen omtrent studentenkamers zijn te vinden in de studie 'Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad' en de actienota die daaruit voortvloeide.
- Momenteel maakt de UGent een visie op voor een ruimtelijke reorganisatie, een structuurvisie 2050. Dat zal heel wat impact hebben op de stad. De clustering van 3 campussen is er een onderdeel van. Het is belangrijk om nu reeds betrokken te worden bij de uitwerking van het proces zodat de impact op studentenhuisvesting al vroeg in het proces duidelijk wordt².
- Maak een duidelijk overzicht van de bestaande en toekomstige studentenhuisvesting.

² Ugent, (2023). UGent hertekent universitaire campussen in ambitieus toekomstplan. Universiteit Gent. Geraadpleegd op 27 maart 2023, van <https://www.ugent.be/nl/actueel/toekomstplan-ugent-verbeeldt.htm>

2.5. Een permanent aanbod aan tijdelijke woonvormen en voldoende uitstroommogelijkheden

Tijdens de gesprekken doorheen het onderzoek is duidelijk geworden dat er in de stad sprake is van een grote en permanente vraag naar woonvormen voor zij die omwille van acute woonsituaties geen plaats vinden op de reguliere of sociale woonmarkt.

Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen opvang en tijdelijke huisvesting. Opvang gaat over zij die niet uit een concrete woonsituatie komen en waarbij er ook nog geen vooruitzicht is waar zij op langere termijn naar toe kunnen gaan of zelfs welke de geschikte woonvorm is. Dit gaat vaak over mensen die met meerdere problemen kampen.

Tijdelijke huisvesting is bedoeld voor personen die uit een woonsituatie komen en in afwachting van een definitieve: woonoplossing een noodwoning nodig hebben. Ze komen zonder woning te staan door een acute situatie zoals brand, uithuiszetting, onbewoonbaarverklaring op burgemeestersbevel (Artikel 135),

...

Momenteel beschikt de stad over 40 transitwoningen die ter beschikking worden gesteld als tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden omdat ze hun woning in Gent wegens een welbepaalde acute noodsituatie of wegens bepaalde redenen in relatie tot de basiswoonkwaliteit moeten verlaten, voor zover er op dat moment geen andere tijdelijke huisvesting mogelijk is.

Transitwoningen worden ter beschikking gesteld voor doelgroepen die zich in één van de volgende situaties bevinden, waardoor ze hun woning moeten verlaten:

Primaire doelgroepen, zonder onderlinge rangorde:

- Een acute noodsituatie zoals o.a. brand, ontploffing, overstroming;
- Een onbewoonbaarverklaring op basis van artikel 135, §2 Nieuwe Gemeentewet, waarbij in het burgemeestersbesluit is opgenomen dat het gebouw moet verlaten worden binnen een bepaalde termijn of wanneer het gebouw onmiddellijk werd ontruimd;

Secundaire doelgroepen, met onderlinge rangorde:

- De woning moet in het kader van een actie huisjesmelkerij ontruimd worden, waarbij het parket een herhuisvesting opdraagt;
- De sociale huurwoning moet tijdelijk verlaten worden om de dringende uitvoering van prioritaire werken mogelijk te maken;
- De woning is op basis van de Vlaamse Codex Wonen:
 1. ongeschikt en onbewoonbaar verklaard en moet tijdelijk of definitief verlaten worden door de huurder;

2. ongeschikt verklaard en moet tijdelijk of definitief verlaten worden door de huurder;
- De huurder of eigenaar-bewoner moet, in het kader van een begeleid renovatietraject, de woning tijdelijk en voor een beperkte periode verlaten wegens ingrijpende werken in functie van de basiswoonkwaliteit.
 - Een specifieke, problematische situatie op het vlak van basiswoonkwaliteit die om een dringende en tijdelijke herhuisvesting vraagt.

Van de 40 transitwoningen zijn er 15 in eigendom van de Stad, de andere woningen worden gehuurd van de diverse SHM's. 5 woningen worden telkens voorbehouden voor acute noodsituaties (bv. een brand). Daarnaast is er 1 woning die steeds wordt ingezet voor huurders of eigenaar-bewoners die deel uitmaken van het begeleid renovatieproject 'Gent Knapt Op'. Uit gesprekken met het team Woonadvies en Woonondersteuning van de Dienst Wonen is gebleken dat de overige woningen bijna uitsluitend ingezet worden voor onbewoonbaarverklaringen op basis van artikel 135, §2 Nieuwe Gemeentewet. Voor de overige situaties is er vaak geen transitwoning meer beschikbaar.

Om meer proactief aan de slag te gaan, moet het aanbod aan tijdelijke woonoplossingen sterk uitgebreid worden. De uitbreiding van dit aanbod dient op korte termijn substantieel te zijn. Dit is niet alleen belangrijk om een sterk doelgroepenbeleid te kunnen voeren, maar is vandaag ook de achillespees van het Gentse woonkwaliteitsbeleid.

De verhoging van een aanbod aan tijdelijke bewoning heeft slechts zin als er ook meer ruimte is voor begeleiding naar een definitieve woonoplossing en er ook voorzien wordt in een wooncapaciteit die een uitstroom mogelijk maakt. Deze moet gezocht worden binnen de sociale huisvestingssector. Het is natuurlijk wel zo dat de wachttijden voor de toegang tot de sociale huisvesting vandaag heel hoog oplopen. Indien de Stad er evenwel in slaagt het aantal sociale woningen fors te laten groeien (zie hoger) dan moet hier een deel van weerhouden worden voor de uitstroom uit de transitwoningen. Indien de Stad werk wil maken van een activerend woonbeleid waarbij kwaliteitsbewaking, aanpak problematische verhuur en huisjesmelkerij echt geactiveerd kan worden, dan is dit een conditio sine qua non.

Binnen het kader van het project leegstand hebben Thuispunt Gent en de Stad een overeenkomst dat er 40 woningen ter beschikking worden gesteld waarbij het CAW instaat voor de begeleiding van de bewoners. Dit werkt aanvullende op de transitwoningen, maar eigen aan dit traject is dat er veel meer begeleiding van de huurders bij komt kijken en dit dus veel dichter ligt bij 'opvang' dan bij de tijdelijke bewoning. De toewijzing in het project leegstand gebeurt voor een ruimer aantal situaties dan de focus op woonkwaliteit bij de transitwoningen. Tijdens de gesprekken binnen het kwalitatief onderzoek werd meerdere keren verwezen naar het tijdelijk opvanginitiatief *Perspectief Wonen Lübecksite Gent*. Het initiatief, in samenwerking met Caritas Vlaanderen, biedt een tijdelijke opvang van maximum drie jaar aan alleenstaanden en gezinnen met een Intra-Europese achtergrond uit preciaire mobiele woonomstandigheden. Het doel is om deze mensen goede en stabiele woon- en leefomstandigheden te bieden die hen in staat stellen een toekomst op te bouwen. Ook dit valt eerder onder opvang dan onder tijdelijke bewoning. Uit de gesprekken van het kwalitatief onderzoek bleek dat dit initiatief als zeer waardevol werd beschouwd door respondenten en dat het opportuun zou zijn dat dergelijke oplossingen langer gegarandeerd worden. Doorstromen naar de reguliere woonmarkt vraagt voor deze gezinnen extra tijd.

In het bovenstaand project wordt de tijdelijke opvang voorzien door middel van wooncontainers. Het zou zeker waardevol zijn om te onderzoeken of een dergelijk tijdelijk aanbod deel kan uitmaken van de verschillende stadsvernieuwingsprojecten.

Aanbevelingen

- Breid het aanbod aan tijdelijke woonoplossingen uit.
- Voorzie hierbij voldoende capaciteit voor verhuur, onderhoud en extra begeleiding.
- Creëer voldoende betaalbare woningen die uitstroom mogelijk maakt.

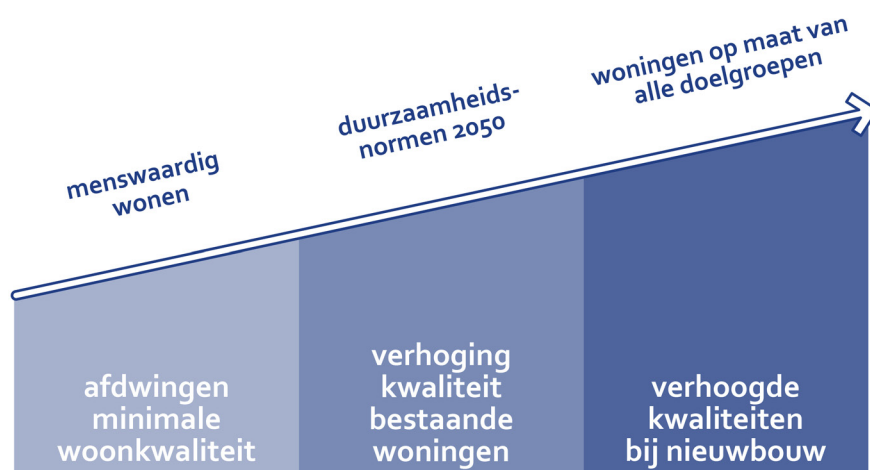
3| Een woonaanbod met hoge kwaliteitsverwachtingen

Het woonpatrimonium en dan specifiek het huuraanbod kent grote kwaliteitsuitdagingen. Er zijn nog heel veel Gentenaren die vandaag niet kunnen beschikken over een kwalitatieve woning aan een voor hen haalbare prijs. Hier bovenop komen de nieuwe duurzaamheidsnormen (het Renovatiepact) voor 2050 die vragen dat tegen die deadline iedere woning zo energiezuinig is als een nieuwe woning en volledig voldoet aan de minimale woningkwaliteit (conform de Vlaamse Codex Wonen). Daarnaast hebben de verschillende doelgroepen ook specifieke kwaliteitseisen. Deze werden in het vorige onderdeel besproken.

Dit vraagt een inzet op kwaliteitsverhoging op drie fronten. Het eerste front focust op het afdwingen van conformiteit met de minimale kwaliteitseisen in functie van menswaardig wonen. Het tweede front gaat in op verhoogde kwaliteiten van de bestaande woningvoorraad inzake energiezuinigheid. Het derde front gaat in op verhoogde kwaliteiten bij nieuwbouw in functie van een woningaanbod op maat van alle doelgroepen.

Figuur 100: Kwaliteitsverhoging aangestuurd vanop drie fronten

bron: Eigen bewerking



3.1 Een woonaanbod dat voldoet aan de minimale woonkwaliteiten met het oog op menswaardig wonen voor iedereen

Kwaliteit van de woningvoorraad wordt in dit onderzoek benaderd vanuit drie facetten. Onder deze doelstelling wordt de eerste van deze drie toegelicht. Dit gaat over de minimale woonkwaliteiten conform de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen bepaald in de Vlaamse Codex Wonen.

In 2021 waren er in Gent 1.334 wooneenheden opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Deze woningen werden ongeschikt of onbewoonbaar verklaard omdat ze na controle op basis van de Vlaamse Codex Wonen te veel of te ernstige gebreken bleken te hebben, en mogen dan niet meer verhuurd worden. De geïnventariseerde woningen geven maar een beperkt beeld van de kwaliteitsproblematiek, die zich vooral op de huurmarkt stelt. Volgens het Grote Woononderzoek (2013) woont slechts de helft van de huurders in een centrumstad als Gent in een goede woning, 30% in een 'matige' woning en 20% in een slechte tot zeer slechte woning¹.

Door de oververhitting van de huurmarkt is er weinig tot geen druk op kwaliteitsvol onderhoud en renovatie. In het kwalitatief onderzoek van deze studie werd aangegeven dat verhuurders steeds huurders vinden ongeacht de staat van de woning.

Veel huurders worden bij wijze van spreken gedwongen om de lat laag te leggen als het gaat over de kwaliteit van hun woning, terwijl ze toch nog een relatief hoge huurprijs zullen betalen. De meest kwetsbare alleenstaanden en gezinnen lopen op die manier het grootste risico om in onveilige, ongezonde woningen te belanden.

Het mag dus duidelijk zijn dat heel wat Gentenaars vandaag niet kunnen beschikken over een kwalitatieve woning aan een voor hen betaalbare prijs. Om de minimale woonkwaliteit van het woonaanbod aan te pakken kan een gemeente inzetten op handhaving enerzijds en begeleiding van eigenaars of verhuurders om hun pand te renoveren anderzijds. Beiden gaan hand in hand. Aangezien kwetsbare doelgroepen meer kansen hebben om een woning te vinden op de huurmarkt, moet de Stad er over waken dat haar beleidsacties er niet toe leiden dat de huurmarkt kleiner of duurder wordt.

De Stad zet hier reeds sterk op in, via een nauwe samen- en wisselwerking tussen de Woonwyzers en het Verhuurderspunt bij de Dienst Wonen, de Dienst Toezicht en de Energiecentrale. Er is een kosteloos advies- en begeleidingsaanbod voor woningrenovaties, op maat van verschillende doelgroepen, met aandacht voor zowel de basiskwaliteit als de energiezuinigheid van woningen. Met het SVK Gent (weltra onderdeel van de woonmaatschappij Thuispunt Gent) en het stedelijk verhuurkantoor Huuringent zijn afspraken gemaakt over de conformiteit bij nieuwe inhuurnemingen. Zoals verder nog aan bod komt in aanbevelingsluik 3.2, wordt de renovatie van Gentse huurwoningen sinds 2021 extra gestimuleerd door een fikse stedelijke subsidie die ook aan maximale huurprijzen is gekoppeld.

¹ Van den Broeck K. (2015), Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners, Steunpunt Wonen, Leuven, 98 p.

Daarnaast bieden de Stad Gent en OCMW Gent met Gent Knapt Op een unieke financiële, technische en sociale ondersteuning aan kwetsbare eigenaars-bewoners, als zij zelf onvoldoende middelen hebben om hun woning in slechte staat aan te pakken (zgn. 'noodkopers' of 'noodeigenaars').

Een gedwongen verhuis van de huurder van een onveilige woning kan in sommige gevallen ook vermeden worden door een efficiënte inzet van het zogenaamde snelherstel. Snelherstel is een handhavingsinstrument dat op korte termijn (binnen de twee weken) kan worden toegepast, in acute situaties waarin de veiligheid van de bewoners in het gedrang komt. Met snelherstel kan de Stad eenvoudige gebreken die toch een groot veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden voor de huurder, zelf herstellen en zo onbewoonbaarheid en dus herhuisvesting vermijden.

En toch blijft de opgave om de globale woningkwaliteit in Gent te verbeteren heel groot. Onderstaande voorbeelden gaan dieper in op hoe de Stad toch nog meer grip zou kunnen krijgen op het segment van de huurmarkt die de kwaliteitsnormen niet haalt. Het gaat hier met andere woorden over een groter proactief beleid. Er wordt hier niet dieper ingegaan op de verschillende stappen en procedures die lopen in functie van een melding of klacht, noch op het vele ondersteunings- en begeleidingswerk dat de Stad vandaag reeds aanbiedt aan eigenaars, verhuurders en huurders. Op dit vlak levert de Stad reeds veel werk en is de voornaamste bezorgdheid die tijdens de Woonstudie naar boven kwam het gebrek aan tijdelijke herhuisvestingsmogelijkheden en de uitstroom uit deze woningen.

De achillespees van de woningkwaliteitsbewaking is dus de potentiële noodzaak om de bewoner/huurder van een slechte woning te herhuisvesten. Zoals aangegeven in aanbevelingsluik 2.5 zijn er in Gent nog niet zo veel transitwoningen. Bovendien zijn de uitstroommogelijkheden na een tijdelijke herhuisvesting in de praktijk heel beperkt. De voorrang sociale huur biedt na onbewoonbaarverklaring slechts in een klein aantal van de gevallen een oplossing (en dan vooral voor alleenstaanden en kleine gezinnen). Het recht op een huursubsidie wordt beperkt tot de meest ernstige gebreken en gekoppeld aan een verhuis naar een volledig conforme woning. Daarom moedigt de Stad bij renovaties een aanpak aan die doorlopende bewoning toelaat of geen volledige verhuis vereist. Er is sinds 2022 ook een nieuwe subsidie voor huurdersondersteuning. De Stad zou zelfs nog meer ondersteuning kunnen bieden aan (ver)huurders zoals bijvoorbeeld het zoeken naar aannemers of verhuizers, eventueel met inzet van sociale economie.

Proactieve aanpak voor de handhaving van woningkwaliteit

Detectie bij de toewijzing van een sociale woning

Er gebeuren jaarlijks zo'n 350-tal toewijzingen, interne mutaties niet meegerekend, van een sociale woning aan een nieuwe huurder in Gent. Veel van deze nieuwe huurders komen uit een kwetsbare woonsituatie.

De Stad zou er een punt van kunnen maken om bij de toewijzing de kwaliteit van de woning die verlaten wordt te controleren. Het grote voordeel van deze benadering is dat er bij eventuele ongeschikt- en of onbewoonbaarverklaringen geen problematiek van herhuisvesting ontstaat. Bijkomend weten we ook dat er hiermee de facto gefocust wordt op een segment aan de onderkant van de private huurmarkt waar de meer kwetsbare huurders vaak terecht komen en waar slechtere woonomstandigheden vaker voorkomen.

Een dergelijke aanpak hebben de gemeenten Herzele en Zottegem ontwikkeld in samenspraak met SHM Denderstreek. Deze gemeenten werken hier samen met de maatschappij om de kwaliteit van private huurwoningen te verbeteren. Dat gebeurt door bij de nieuwe huurders er op aan te dringen om een proactieve controle toe te laten. Woningen die gecontroleerd worden en wel in orde blijken te zijn, kunnen een conformiteitsattest verkrijgen. Op deze manier kan de Stad een nieuwe verhuur van een niet-conforme woning verhinderen en de eigenaar aanzetten tot kwaliteitsverbetering, vooraleer hij de woning opnieuw verhuurt.

Detectie via verplicht conformiteitsattest

Het conformiteitsattest is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoont dat een woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet. De aanvraag gebeurt in principe op vrijwillige basis, maar gemeenten kunnen beslissen om het conformiteitsattest voor huurwoningen te verplichten. In Gent is er voorlopig nog geen verplicht conformiteitsattest, maar wordt de invoering onderzocht. Het conformiteitsattest is wél een voorwaarde in Gent om een stedelijke renovatiepremie voor huurwoningen te ontvangen of een vrijstelling voor een studentenkamer te krijgen voor de belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister.

Het systeem van de conformiteitsattesten vormt het sluitstuk voor het borgen van de woonkwaliteit (bij verhuring). Om een ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde woning terug te verhuren is sowieso een conformiteitsattest nodig, maar door Vlaanderen niet verplicht. Daarnaast kan de Stad dit systeem verder uitrollen waarbij iedere verhuring gepaard gaat met een woningcontrole. Aangezien het conformiteitsattest een geldigheidsduur heeft van tien jaar, zal een pand dat herverhuurd wordt binnen deze periode niet aan een nieuwe woningcontrole worden onderworpen.

Dit kan wel een bijzonder intensieve aanpak zijn. Waarbij men er zich ook rekenschap moet van geven dat veel van de woningen die gecontroleerd worden geen kwaliteitsproblemen hebben. Vandaar het idee om in Gent te starten met een gerichte en gefaseerde aanpak. Dit moet toelaten om met het systeem op te starten zonder de stedelijke diensten te overstelpen of moeilijk beheersbare effecten op de huurmarkt te veroorzaken. De Stad heeft hier een aantal vrijheidsgraden en kan zich inspireren op voorbeelden van andere gemeenten. Het bouwjaar van de woning kan voor Gent een nuttig aanknopingspunt zijn, al dan niet in combinatie met een gebiedsgerichte aanpak (verenigbaar met het gelijkheidsbeginsel). Een bijkomende piste is om het verplicht conformiteitsattest te koppelen aan nieuwe verhuringen, zodat de nodige werken beter gepland kunnen worden. Enerzijds kan zo vermeden worden dat de zittende huurder opgezegd wordt omdat de verhuurder wil renoveren en anderzijds kan gegarandeerd worden dat de nieuwe huurder recht heeft op de Vlaamse huursubsidie of huurpremie.

Als dit wordt uitgerold moet er wel bijzonder veel aandacht naar huurders en verhuurders gaan. Daarnaast worden ook best de respectievelijke sectoren en koepelorganisaties betrokken. Zoniet ga je waar je normaliter als Stad doorgaans tracht te ondersteunen en te ontzorgen net het omgekeerde doen. Het reeds bestaande aanbod voor begeleide renovaties via het Gentse Verhuurderspunt, gekoppeld aan de stedelijke subsidie, vormt een belangrijke flankerende maatregel. Daarnaast blijft het zaak om erover te waken dat de invoering van het verplicht conformiteitsattest niet tot verdringing van de meest kwetsbare huurders of tot de structurele inkrimping van de private huurmarkt leidt.

De echt malafide verhuurders zullen zich door dit systeem mogelijk niet snel laten corrigeren, maar ze komen wel veel duidelijker in beeld waardoor er ook gerichter kan worden opgetreden.

Indien de Stad dit zou opnemen moet dit ook gepaard gaan met een uitgebreide, voorbereidende communicatiecampagne zodat iedereen (en zeker de verhuurders) weet dat men met dit systeem geconfronteerd zal worden. Het is belangrijk dit heel proactief te benaderen omdat een woningcontrole bij een nieuwe verhuring vaak een controle is van een reeds bewoonde woning.

Vanuit dit perspectief is het aangewezen dat eigenaars maximaal geïnformeerd en betrokken worden zodat ze hun woning eerst volledig op orde stellen en een conformiteitsattest aanvragen vóór de start van de eerste of een nieuwe verhuring.

Bijzondere aandachtspunten zijn verder de aanpak van appartementsgebouwen, waar woningkwaliteitsproblemen ook bij de gemeenschappelijke delen kunnen liggen waardoor de individuele verhuurder niet verder kan zonder de vereniging van mede-eigenaars. Dit geldt ook voor werken die vergunningsplichtig zijn of bijvoorbeeld voor huurwoningen met een erfgoedwaarde. Deze scenario's worden daarom best meteen meegenomen in het procedurekader voor de gefaseerde invoering van het conformiteitsattest.

Tot slot blijkt het in de praktijk vaak moeilijk om tijdig bekwame aannemers te vinden voor grote werken of kleinere herstellingen. Dit kan een belangrijke overweging zijn in de bepaling van termijnen en in het kader van flankerend beleid en dienstverlening.

Detectie via proactieve controles en steekproeven

De Stad neemt vandaag reeds zelf het initiatief om proactieve woningcontroles en steekproeven uit te voeren. Hiervoor is geen specifieke motivatie nodig. Voor het betreden van de woning is het noodzakelijk om een akkoord te hebben van de huurder. De betrokken partijen moeten ook goed ingelicht worden over de procedure en de mogelijke consequenties.

Deze strategie kan gebiedsgericht toegepast worden, in bepaalde stadsdelen, buurten, straten of straatsegmenten. Zo is er een gecoördineerd project gestart om de woningkwaliteit en de leegstand op de as van de Bevrijdingslaan en de Phoenixstraat (Brugse Poort) in Gent beter in beeld te krijgen en aan te pakken. Een flankerend aanbod van renovatiebegeleiding blijft zeker aangewezen. Ook voldoende huurderondersteuning en (tijdelijke) herhuisvestingscapaciteit zijn kritische factoren.

Detectie via een partnerschap van woonwelzijnsactoren

Verskillende stedelijke diensten komen op het terrein en kunnen signalen detecteren of zaken vaststellen bij het betreden van woningen: woondiensten, welzijnsdiensten, politie, ... Zonder enige twijfel stellen zij vandaag in eerste lijn zaken vast of zien ze gebreken zonder hier een gevolg aan te geven. Ze handelen uiteraard ook vaak vanuit een vertrouwensrelatie met hun klanten. De Dienst Toezicht van de Stad Gent tracht dit spoor verder te activeren omdat men vermoedt dat hier een grote potentie in zit. Dit blijkt vandaag evenwel niet eenvoudig, mogelijk kan dit verder geactiveerd worden door een gedeeld monitoringsysteem, een vorm van meldingsplatform of een eenvoudig

aanspreekpunt. Signalen zouden zo nog beter kunnen doorgegeven worden en dan kunnen andere diensten ingeschakeld worden als voelsprietten op het terrein. Hiervoor zijn er wel een aantal randvoorwaarden, waar de Dienst Toezicht vandaag reeds op inzet:

- Woonwelzijnsactoren moeten op de hoogte zijn van wat de minimumvereisten zijn. Eventueel kan dit aangereikt worden aan de hand van een checklist of meldingsfiche (verkorte versie van inspectie) of via gerichte infosessies.
- Er moet ook afstemming georganiseerd worden: wat kan de Stad van welzijnsactoren verwachten? Welke info hebben ze nodig? Hoe reiken we dit aan? Hoe kan zo'n informatie-uitwisseling werken? Hoe krijgen zij feedback? Dit is mogelijk privacygevoelig dus ook hier moeten grenzen afgebakend worden: wanneer kan info doorgegeven worden en wanneer niet?
- Het is ook belangrijk dat de welzijnsactoren zich bewust zijn van de mogelijke gevolgen als ze een situatie overmaken en er een eventuele ongeschikt- of onbewoonbaarheid uit volgt. Dit gebeurt op dit moment reeds door alle maatschappelijk werkers en andere eerstelijns werkers van een korte leidraad te voorzien over de procedure.

Bijkomend inzetten via sociaal beheersrecht

Om leegstand en verkrotting effectiever te bestrijden, en zowel de kwaliteit als het aanbod op de woning(huur)markt te verhogen, wil de Stad Gent gebruik maken van het sociaal beheersrecht zoals voorzien in de Vlaamse Codex Wonen. Het instrument kan toegepast worden op woningen die minstens 2 jaar zijn opgenomen in het leegstandsregister, het register van verwaarloosde gebouwen en woningen op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De Stad kan bijkomende selectiecriteria bepalen.

Concreet kan de Stad de woning onder bepaalde voorwaarden 9 jaar of langer in beheer nemen, herstellen en als sociale huurwoning terug op de markt brengen tot de kosten zijn terugverdiend. De houder van het zakelijk recht (volle eigenaar, opstalhouder, erfpachter, vruchtgebruiker) behoudt zijn zakelijk recht, maar verliest gedurende deze periode het genots- en beheersrecht.

Het is een 'uiterste remedie', wanneer andere middelen (zoals de leegstandsbelasting) niet volstaan om de eigenaars tot de nodige actie te bewegen. Dat de Stad de decretale mogelijkheid heeft om een woning zelf in beheer te nemen, te renoveren en te verhuren moet een ontradend effect hebben op zij die baat denken te hebben bij leegstand en verkrotting.

De Stad rekent er op dat communiceren met eigenaars over de mogelijke uitoefening van het sociaal beheersrecht, hen tot actie zou bewegen (renoveren, verkopen, ...). Dit blijkt ook uit ervaringen van Antwerpen en Leuven. In Gent krijgen de eigenaars van woningen die mogelijk in het vizier van sociaal beheer komen via het Verhuurderspunt eerst nog een voortraject aangeboden om alle opties te bespreken. Ze kunnen ook kosteloos renovatieadvies en -begeleiding krijgen en een aanvraag indienen voor een stedelijke subsidie voor de renovatie van huurwoningen.

Bij de start van de nieuwe Gentse aanpak rond sociaal beheer met voortraject, kwamen er volgens de gestelde criteria meteen zo'n 200 langdurig leegstaande woonentiteiten in beeld (waarvan ongeveer de helft appartementen of

studio's op eenzelfde pandadres). De eigenaars zullen op gefaseerde wijze aangeschreven en opgevolgd worden, met het sociaal beheer als stok achter de deur.

Aanbevelingen

- Breid tijdelijke herhuisvesting voor zittende huurders uit. Anders hypothekeert dit het woningkwaliteits- en renovatiebeleid, zeker als er ingrijpende werken nodig zijn.
- Werk een gezamenlijke aanpak en samenwerkingsakkoord uit tussen Thuispunt Gent en de Dienst Toezicht over het activeren van woningcontroles bij de huidige private huurwoning van de toekomstige sociale huurders, op het moment van toewijzing.
- Werk een beheersbare, gefaseerde aanpak uit om het conformiteitsattest voor huurwoningen te verplichten, met aandacht voor zowel de verhuurder als de huurder en in goed overleg met de koepelorganisaties.
- Zet gerichte, proactieve acties op voor woningcontroles van problematische pockets in de stad, en zorg daarbij voor de nodige coördinatie en ondersteuning van de betrokken diensten.
- Werk een gezamenlijke aanpak en samenwerkingsakkoord uit tussen eerstelijnsdiensten en woonwelzijnsactoren en de Dienst Toezicht over het ondersteunen van huurders en het melden van problematische woonsituaties.
- Zet verder in op de uitbouw van het Verhuurderspunt en blijf ondersteunende renovatietrajecten aanbieden.
- Ga voor een geïntegreerde aanpak van het verbeteren van de woonkwaliteit en het verduurzamen van de woningen. Werk hiervoor een logische samenwerking uit tussen Dienst Wonen, Dienst Milieu en Klimaat en de Energiecentrale.
- Versterk de samenwerking tussen de Energiecentrale en de Woonwijzers.
- Bouw de Woonwijzers verder uit als laagdrempelig aanspreekpunt voor huurders en bewoners die vragen hebben over de kwaliteit van hun woning.
- Voer een kwalitatief onderzoek uit naar de kwaliteit van de Gentse woningen in de verschillende wijken. Doe dit eventueel samen met het hernieuwen van de studie over de energetische staat van de woningen.
- Zet het instrument van snelherstel efficiënt in om de gedwongen verhuis van huurders uit onveilige woningen te vermijden.
- Start in de strijd tegen leegstand en verkrotting een gerichte activerende aanpak op, met de uitoefening van het sociaal beheersrecht als stok achter de deur.
- Waak er over dat de stedelijke beleidsacties er niet toe leiden dat de huurmarkt kleiner of duurder wordt. Dit omdat kwetsbare doelgroepen meer kansen hebben om een woning te vinden op de huurmarkt.

3.2 Een hogere kwaliteit van de bestaande woningvoorraad met het oog op de 2050-energiedoelstellingen

Het verduurzamen van de woningvoorraad en dan in het bijzonder het energiezuinig of zelfs energieneutraal maken ervan is reeds lang een belangrijk aandachtspunt. De nieuwe duurzaamheidsnormen (conform het Renovatiepact) voor 2050 vragen dat tegen die deadline iedere woning zo energiezuinig is als een nieuwe woning. Om aan de doelstelling te voldoen dient ofwel elk onderdeel van de woning te voldoen aan aparte eisen of dient de woning het label A of A+ te halen. Een label A of A+ staat voor een EPC-score van maximaal 100 kWh/m² (via EPC bestaande bouw) of een E-peil van maximaal E6o (via EPB-aangifte nieuwbouw of ingrijpende energetische renovatie).

De huidige energiecrisis stelde de uitdagingen nog meer op scherp. Bovendien is met de start van de Vlaamse renovatieverplichting voor residentiële gebouwen op 1 januari 2023 – gekoppeld aan geldboetes van 500 euro tot 200.000 euro – nu ook echt een dwingend tijdsplan ingezet waarbij nieuwe eigenaars van bestaande woningen en appartementen een grondige energetische renovatie zullen moeten uitvoeren. De te behalen EPC-norm wordt daarbij stelselmatig opdreven tot het beoogde A-label in 2050.

Met de Vlaamse Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening werd ook het financiële ondersteuningsmodel voor woningrenovaties grondig hervormd, met daarnaast nog andere incentives zoals een verlaagd BTW-tarief voor woningrenovaties, een fiscaal voordeel voor de renovatie van SVK-huurwoningen, ...

Zoals reeds vermeld onder aanbevelingsluik 3.1, voert de Stad Gent op lokaal vlak al langer een intensief ondersteunend en ontzorgend beleid voor woningrenovaties, op maat van verschillende doelgroepen. De laatste jaren wordt daarbij zo veel mogelijk gestreefd naar een gecombineerde aanpak van energiezuinigheid en basiswoningkwaliteit. Dit via de Energiecentrale voor eigenaar-bewoners, of via het Verhuurderspunt (in samenwerking met de Energiecentrale en Dienst Toezicht) voor eigenaar-verhuurders. Iedereen kan in Gent kosteloos beroep doen op deze diensten: van energiescans tot renovatieadvies op maat en begeleiding om aannemers te vinden, offertes op te vragen, werken op te volgen, facturen te beoordelen en premieaanvragen in te dienen.

Voor de zogenaamde 'noodkopers' of 'noodeigenaars' is er het unieke aanbod van Gent Knapt Op met renovatiebudgetten tot 45.000 euro uit een rollend fonds (eventueel in combinatie met beperkte lening), gekoppeld aan intensieve technische en sociale begeleiding. Voor andere kwetsbare doelgroepen is er een samenwerking tussen de Energiecentrale, de Woonwyzers en andere partners om zo goed mogelijk op maat te ondersteunen.

Op het vlak van de stedelijke subsidiëring van woningrenovaties werd na de premie woonkwaliteit van 2014-2021 gekozen voor een aanpak die zich specifiek op de renovatie van (private) huurwoningen richt, omdat deze bijna 40% van de Gentse woonmarkt uitmaakt waar de uitdagingen op zowel kwaliteits- als energetisch vlak nog bijzonder groot zijn. Werken om

huurwoningen minimaal in overeenstemming te brengen met de normen van de Vlaamse Codex Wonen (gestaafd met conformiteitsattest) en energetische investeringen (waaronder ook zonnepanelen op huurwoningen), worden in Gent beloond met subsidies van 6.000 tot 15.000 euro bovenop de Vlaamse steunmaatregelen (naargelang de grootte van de woning en verhuring op de private markt dan wel via het Sociaal Verhuurkantoor Gent of het stedelijk verhuurkantoor Huuringent). In relatie tot de uitdagingen op het vlak van betaalbaar wonen in Gent, koppelt de Stad hieraan wel de voorwaarde om de gerenoveerde woning minstens 9 jaar te blijven verhuren aan een maximale huurprijs (afhankelijk van type, grootte en EPC van de woning).

Verder bestaan er in Gent nog andere relevante subsidielijnen, voor de renovatie en verfraaiing van handelspanden (voor panden met gedeeltelijke woonfunctie desgevallend combineerbaar met de andere premie) en de restauratie van waardevolle gebouwen.

Hoewel de huidige Gentse aanpak reeds heel intensief en gedifferentieerd is om zo veel mogelijk doelgroepen te bereiken, te ondersteunen en de woningvoorraad 'futureproof' te maken, zal dit mogelijk nog niet volstaan om iedereen in functie van de 2050-doelstellingen aan boord te krijgen. Zo zijn de budgetten van Gent Knapt Op bijvoorbeeld te beperkt om van slechte woningen meteen heel energiezuinige woningen te maken. Er is bovendien een grote groep eigenaars-bewoners die (net) buiten de criteria van Gent Knapt Op valt en toch niet in staat is om de nodige renovatiewerken met eigen kapitaal en/of een lening te financieren. Wat de nodige investeringen in huurwoningen betreft, zal zelfs de Gentse premiebonus wellicht niet altijd volstaan om het 'split incentive dilemma' te overwinnen. En verder zijn er nog de specifieke uitdagingen voor appartementen (collectieve aanpak die ook op maat van de eigenaars/bewoners moet gebeuren) en de vele Gentse woningen die onder een erfgoedbescherming vallen, wat grondige energetische renovaties kan bemoeilijken.

Duurzaam omgaan met energie betekent niet alleen energiezuinigheid, maar ook de transitie van fossiele naar niet-fossiele brandstoffen en de inzet van innovatieve technieken op individueel en collectief niveau. In Gent zijn al een aantal systemen in voege waarbij woningen op die manier verwarmd worden. We denken aan het warmtenet van Luminus (Ham) dat sociale woningen verwarmt en ook de Tondelierwijk met 530 woningen van warmte zal voorzien, het warmtenet Nieuwe dokken geëxploiteerd door coöperatie Ducoop met 400 woningen en de Cohousing Bijgaardehof waar een collectief verwarmings- en koelsysteem 59 gezinnen en een wijkgezondheidscentrum bedient. Een dergelijke collectieve aanpak is een belangrijk ander spoor naast het individueel renoveren van de woningen en vraagt ook andere voorzieningen.

Ook op het vlak van 'duurzaam bouwen' beweegt veel: de ontwikkeling van duurzame of circulaire materialen (bv. de circulaire steen 'Carbstone' gelegd in een Gents voetpad en de circulaire beton URBCON, toegepast in een Gentse school) en circulaire, modulaire bouwmodules, toe te passen bij renovatie of nieuwbouw (bv. de inschuifwoning ontwikkeld door vakgroep Duurzaam Bouwen KUL en partners in Ledeberg en het lopend project ImpaC3t met Stad Gent en bedrijven actief in dit segment).

Het streven naar duurzame en doorgedreven woningrenovatie heeft financiële effecten zowel op de kostprijs van de renovatie als op de verkoop-/huurprijs van de verbeterde woning. Wat het eerste punt betreft, zijn reeds heel wat Vlaamse en stedelijke financiële stimuli aangehaald. Toch leren Gentse ervaringen en actuele studies dat het bestaand instrumentarium niet altijd toereikend is en

andere systemen onderzocht dienen te worden op hun toepasbaarheid. Het effect op de prijs van de panden vraagt onderzoek naar extra maatregelen in het kader van betaalbaarheid. Zoals bijvoorbeeld het opzetten van samenwerkingsverbanden met 'partners van een kwaliteitsvolle en betaalbare woonstad', de huurprijsstijging relateren aan energieprijzdaling, maximale of geconventioneerde prijzen invoeren of goedkopere bouwmodules gebruiken, ...

Dit is zeker niet enkel een lokaal verhaal en er kan niet verwacht worden dat de Stad in het licht van de 2050-doelstellingen eigenhandig alle lacunes van het Vlaamse beleid en steunmaatregelen dicht. Maar het zal de komende jaren wel zaak blijven om de impact van de huidige aanpak zorgvuldig te blijven evalueren, de beschikbare middelen complementair en gericht in te zetten en vooral naar kwetsbare doelgroepen toe zo outreachend en innovatief mogelijk te blijven werken. Er moet over gewaakt worden dat de renovatieverplichting de bestaande issues rond betaalbaarheid en verdringing op de woningmarkt niet verder versterkt.

Aanbevelingen

- Stippel een langetermijnbeleid uit voor duurzame woningrenovaties, vanuit een geïntegreerde visie en met gebundelde krachten vanuit de verschillende betrokken beleidsdomeinen.
- Evalueer het bestaande financiële instrumentarium en onderzoek met partners oplossingen voor alle betaalbaarheidsvraagstukken.
- Werk samen met diensten en actoren die inzetten op innovatieve systemen van niet-fossiele energieopwekking en verbind dit aan een zo groot mogelijk aantal woningen. Integreer circulaire oplossingen (hergebruik van materialen, circulaire materialen en bouwmodules) in renovatietrajecten. Weeg telkens af of dit de betaalbaarheid ten goede komt of niet te zwaar belast.
- Bevorder zo veel mogelijk woningrenovaties. Integreer trajecten voor de verbetering van de minimale woonkwaliteit en voor het behalen van de energiedoelstellingen om te komen tot duurzame woningrenovaties voor iedereen. Benader de eigendomsmarkt en de huurdersmarkt hierbij met een aanpak op maat, met bijzondere aandacht voor kwetsbare Gentenaars.
- Versterk in functie van de klimaatdoelstellingen en de renovatieverplichting de werking van de Energiecentrale alsook de nodige samen- en wisselwerking met de woondiensten en andere partners en stakeholders.
- Zet in op de collectieve renovaties en op renovaties van appartementen. Verklein de complexiteit van renovatie bij panden met gemengde functies, bij panden in een erfgoedcontext enzovoort.
- Evalueer stelselmatig de bestaande aanpak, stuur waar nodig bij en werk nieuwe beleidsinitiatieven, instrumenten en partnerschappen uit om de ambities op langere termijn voor iedereen haalbaar én betaalbaar te maken.

3.3 Een futureproof nieuwbouwaanbod

Naast het afdwingen van minimale woonkwaliteiten en het verhogen van de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad is het aangewezen dat er ook hoge kwaliteitsverwachtingen worden gesteld aan de nieuw te bouwen of te verbouwen woningen. Dit gaat verder dan enkel het verhogen van de energetische kwaliteit. Via een gericht kwaliteitsbeleid kan er gewerkt worden aan een nieuwbouwaanbod dat geschikt is voor de diversiteit aan doelgroepen in de stad. Er kan nu geanticipeerd worden op een woonaanbod dat toekomstbestendig is voor de demografische tendensen. In de bovenstaande doelstellingen worden woonkwaliteiten voor specifieke doelgroepen besproken zoals het *levenslang wonen in de eigen wijk* (zie 2.1) en *een divers aanbod aan kindvriendelijke woontypologieën* (zie 2.2). De Stad kan er voor kiezen om de inrichtingsprincipes voor deze woontypologieën op te nemen in haar Algemeen Bouwreglement. Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 2 van deze aanbevelingen, maar omwille van de evidente link met woonkwaliteit wordt het hier nog eens vermeld.

Aanbevelingen

- Zie hoofdstuk 2.

Wijkspecifieke doelstellingen

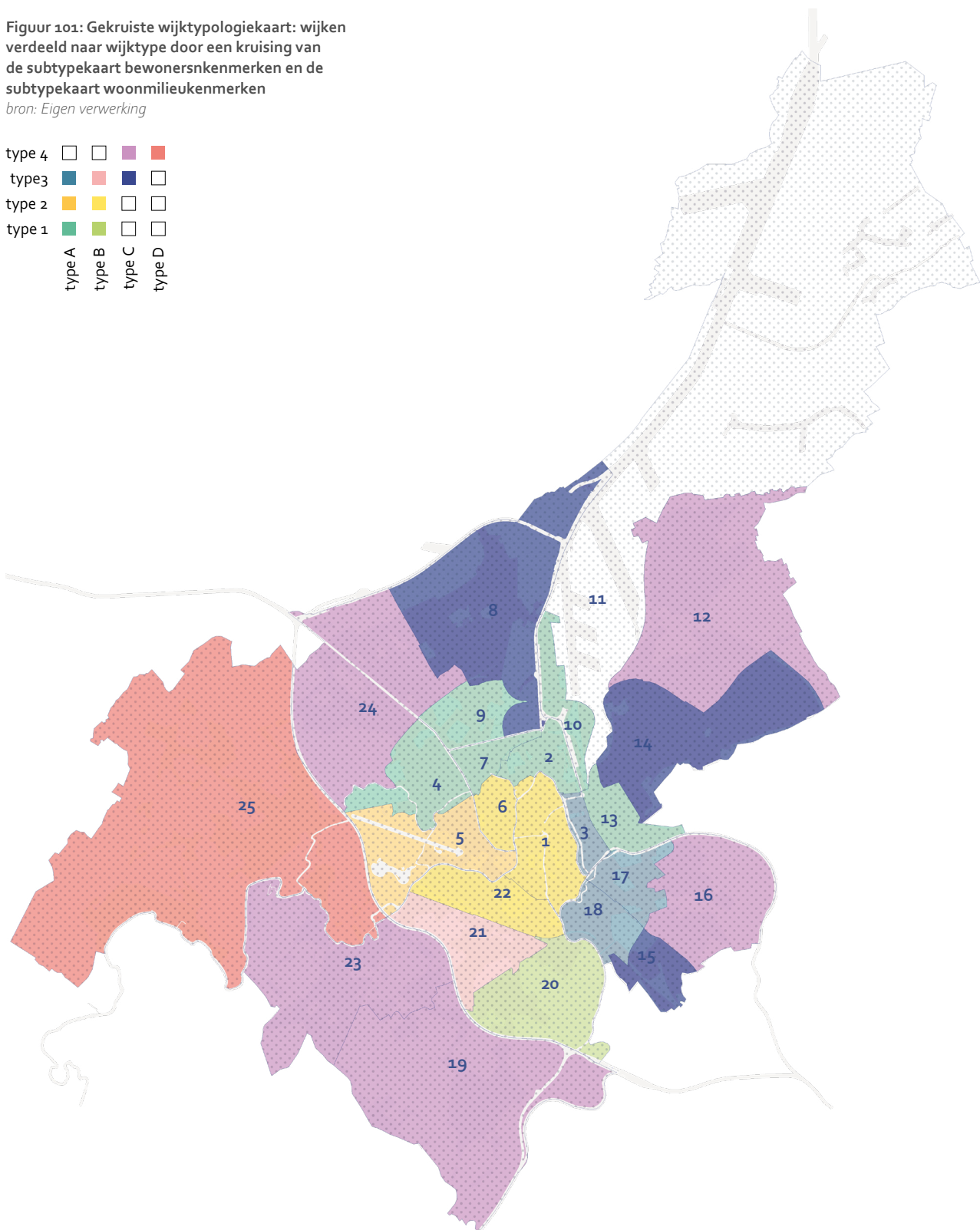
Zoals hierboven werd beschreven, kenmerkt de woonstad zich door haar verschillende deelruimten (binnenstad, kernstad, groeistad en buitengebied) die elk een ander ontwikkelingsperspectief toegekend kregen. Binnen deze deelruimten is er nog een grote differentiatie. Op vlak van woonaanbod en demografische kenmerken is er bijvoorbeeld een sterk verschil tussen de wijken Stationsbuurt-Noord en Sluizeken-Tolhuis-Ham, beiden gelegen in de binnenstad. Deze verschillen werden in de atlas reeds benoemd en gaven aanleiding tot de opmaak van de wijktypologiekaart.

In dit onderdeel wordt er verder gewerkt op de verschillende wijktypes. Afhankelijk van de kenmerken van de bewoners en het woonaanbod kennen de wijken specifieke woonuitdagingen. In dit onderdeel wordt per wijktipe ingegaan op deze specifieke uitdagingen. In principe wordt er altijd van uit gegaan dat alle stadsbrede doelstellingen op alle wijken toepasbaar zijn. Aanvullend wordt onderzocht welke specifieke klemtonen gelegd moeten worden om de stadsbrede doelstellingen te verfijnen. Zo wordt nagegaan om de stadsbrede doelstellingen in meer of mindere mate af te stemmen op de woonnoden van het desbetreffende wijktipe.

Figuur 101: Gekruiste wijktypologiekaart: wijken verdeeld naar wijktype door een kruising van de subtypekaart bewonerskenmerken en de subtypekaart woonmilieukenmerken

bron: Eigen verwerking

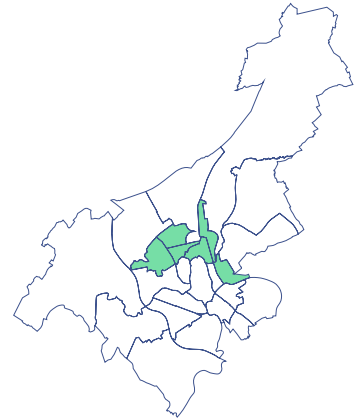
type 4				
type 3				
type 2				
type 1				
	type A	type B	type C	type D



- | | | | |
|---|-----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 1. Binnenstad | 7. Rabot - Blaisantvest | 14. Sint-Amandsberg | 21. Stationsbuurt-Zuid |
| 2. Sluizeken - Tolhuis - Ham | 8. Wondelgem | 15. Moscou - Vogelhoek | 22. Stationsbuurt-Noord |
| 3. Macharius - Heirnis | 9. Bloemekenswijk | 16. Gentbrugge | 23. Sint-Denijs-Westrem - Afsnee |
| 4. Brugse Poort - Rooigem | 10. Muide-Meulestede - Afrikalaan | 17. Oud - Gentbrugge | 24. Mariakerke |
| 5. Watersportbaan - Ekkergem | 11. Gentse Kanaaldorpen en -zone | 18. Ledeborg | 25. Drongen |
| 6. Elisabethbegijnhof - Papegaai - Prinsenhof - Sint-Michiels | 12. Oostakker | 19. Zwijnaarde | |
| | 13. Dampoort | 20. Nieuw Gent - UZ | |

Jonge, diverse en hoogdense wijken in de 19e eeuwse gordel (type 1A)

Sluizeken - Tolhuis - Ham, Brugse Poort - Rooigem, Muide - Meulestede - Afrikalaan, Bloemekenswijk, Dampoort en Rabot - Blaisantvest



Dit type wijk kent van alle types het grootste aandeel jongeren: namelijk een gemiddelde van 22,7%. Ook kent dit type wijk het tweede hoogste aandeel grote huishoudens (4 of meer personen in het huishouden). 22% van alle private huishoudens zijn huishoudens met 4 of meer personen. Het aandeel ouderen in dit wijktype is het laagst van alle wijken. Deze wijken scoren ook het hoogst op de parameter diversiteit met een gemiddeld aandeel van 58% inwoners die een niet-Belgische herkomst hebben. Deze wijken zijn dus jonge en diverse wijken met veel grote huishoudens.

Het aandeel ééngezinswoningen in gesloten bebouwing is zeer hoog met een aandeel van 96%. Bovendien onderscheiden deze 19e-eeuwse wijken zich van de andere 19e-eeuwse wijken (type 3A) door hun hoger aandeel woongelegenheden in appartementen. Bovendien zijn het de meest dense wijken in de stad met een gemiddelde inwonersdichtheid van 81 inwoners per ha ruimtebeslag.

1. Een woonaanbod dat betaalbaar is en groeit in verhouding met de realistische woonvraag

Sociale verdringing tegengaan

Sociale verdringing vormt een belangrijke uitdaging in wijktype 1A. In de wijken die tot dit type behoren, woont een groot aandeel van de minder bemiddelde Gentse bevolking. Er is een grote spreidstand tussen overbewoonde en/of weinig kwalitatieve woningen enerzijds en nieuw- of renovatiebouw voor hoge inkomensquintielen (en gericht op koop) anderzijds. Door druk van hogere prijssegmenten op de markt worden de woningprijzen de hoogte opgedreven. Hierdoor worden lagere inkomensgroepen uit de wijk verdrongen. Gentrificatie is hier dan ook voelbaar. Het is ook mogelijk dat deze buurten te duur zijn geworden voor huishoudens die er zonder gentrificatie wel waren komen wonen. Dit noemt Dreesen¹ in een onderzoek naar gentrificatie in Vlaanderen *uitsluitende verdringing*. Om dit vast te stellen is er gedetailleerder onderzoek nodig naar de verhuisbewegingen en de welvaart van de bewoners in deze wijken.

Wanneer huishoudens met lagere inkomens vertrekken uit gentrificerende buurten verplaatst armoede zich naar goedkopere woningen elders in de stad of buiten de stad. Onderzoek naar gentrificatie en verdringing in Vlaanderen² toont aan dat private huurders met lage inkomens een dubbel zo grote kans

¹ Dreesen, S. (2019). Gentrificatie en verdringing in Vlaanderen. Leuven: Steunpunt Wonen

² Ibid.

hebben om naar benadeelde buurten (t.o.v. hun oorspronkelijke buurt) te verhuizen. Bovendien zouden de wijken waar ze naartoe verhuizen op hun beurt kunnen gentrificeren waardoor de armere huishoudens opnieuw (al dan niet gedwongen) moeten verhuizen. Bovendien wordt hen ook de voordelen van gentrificatie (zoals meer en betere voorzieningen) ontzegd. Recent onderzoek heeft aangetoond dat deze positieve effecten van gentrificatie in de buurt de negatieve overtreffen voor armere huishoudens. Gentrificatie werkt welvaartsverbeterend voor deze armere huishoudens³.

Er zijn dus verschillende redenen om arme huishoudens te ondersteunen om in gentrificerende wijken te blijven wonen of om er naartoe te verhuizen. Er kan verder onderzocht worden welke instrumenten hiervoor het meest geschikt zijn. In zijn onderzoek naar gentrificatie stelt Dreesen⁴ de piste voor van een ruimtelijk gedifferentieerde huursubsidie over stadswijken heen. De effecten hiervan, bijvoorbeeld prijsopdrijving van huurprijzen, dienen verder onderzocht te worden.

Een andere oplossingsrichting kan gevonden worden in het effect dat het nieuw woonaanbod kan hebben. Door een goed evenwicht te bewaren in betaalbare woningen in de wijk kunnen er voldoende alternatieven geboden worden om naar te verhuizen.

2. Een woonaanbod op maat van alle doelgroepen

Een infrastructuur voor sociale stijging

In de stadsbrede doelstellingen werd reeds de prioriteit aangestipt van de nood aan extra tijdelijke woonvormen. Het huidige aanbod aan transitwoningen wordt nu hoofdzakelijk ingeschakeld voor het oplossen van crisissituaties. Voor andere doelgroepen is er vaak geen transitwoning meer beschikbaar. Een van de situaties waarvoor een transitwoning mogelijks ter beschikking wordt gesteld, is wanneer een woning in het kader van een actie huisjesmelkerij moet worden ontruimd. Voor doelgroepen die zich in deze situatie bevinden is er zoals net gezegd vaak geen transitwoning meer beschikbaar.

Huisjesmelkerij is een probleem dat zich in grote mate in dit type wijk voordoet. Ook tijdens het kwalitatief onderzoek werd dit aangehaald. Ook het fenomeen van 'matrassenverhuur' kwam meermaals aan bod als een praktijk die zich in deze wijken voordoet⁵. Om een antwoord te bieden op dit probleem moet het aanbod aan transitwoningen uitbreiden. Momenteel zijn er slechts 40 transitwoningen in de stad. Het is aangewezen om deze transitwoningen ook in de wijk zelf te voorzien. De aanwezigheid van het reeds opgebouwde sociale netwerk kan een belangrijke rol spelen in het proces van sociale stijging. Bovendien worden deze wijken ook gekenmerkt door gentrificatie. Dit proces levert de wijk ook heel wat voordelen op die ook ten goede kunnen komen aan mensen die uit een kwetsbare woonsituatie gehaald worden en opvang krijgen (zie ook de wijkspecifieke doelstelling 'sociale verdringing tegengaan').

Een bijkomend aandachtspunt is dat deze wijken zich ook als aankomstwijk aanbieden door onder andere hun goedkoop woonaanbod. Er zijn dan ook heel wat nieuwkomers (onder andere uit het buitenland) die in deze wijken het slachtoffer worden van bovengenoemde praktijken. Ook voor deze groep

3 Van Dijk, W. (2019). The socio-economic consequences of housing assistance. University of Chicago Kenneth C. Griffin Department of Economics job market paper, 0-46 I-xi, 36.

4 Dreesen, S. (2019). Gentrificatie en verdringing in Vlaanderen. Leuven: Steunpunt Wonen

5 Endeavour, (2023). Woonstudie Gent: kwalitatief onderzoek - Verslagen van de interviews en workshops.

is het wenselijk om transitwoningen in de wijk zelf te voorzien. In deze wijken is namelijk een aankomstinfrastructuur aanwezig. Deze infrastructuur biedt opportuniteiten voor nieuwkomers en zij vestigen zich dan ook vaak in deze wijken¹. Het gaat dan vooral om de aanwezigheid van sociale netwerken gebaseerd op gedeelde nationaliteit, etniciteit of religie, (transnationale) netwerken van zelforganisatie en gespecialiseerde voedingswinkels². Door de aanwezigheid van deze infrastructuur zijn deze wijken vaak beter uitgerust om nieuwkomers op te vangen³. Om die reden is het ook cruciaal dat wanneer nieuwkomers in een kwetsbare positie tijdelijk worden opgevangen in een transitwoning, deze woning zich dichtbij de voorzieningen bevindt die hen kansen biedt voor sociale mobiliteit⁴.

Het actief opsporen van slechte woonsituaties door de Stad vereist extra aandacht in deze aankomst wijken. Er zit namelijk een continue flux van bewoners op dit patrimonium. Dit is een van de redenen waardoor bewoners minder geneigd zijn zelf initiatief te nemen om een klacht in te dienen.

Een gezinsvriendelijk aanbod in de stadsontwikkelingszones

In deze wijken is in hoofdzaak de bouwblokvisie van de Stad van toepassing. Met dit instrument wordt prioriteit gegeven aan het ontlichten en ontpitten van de woonwijken. Er zijn echter strategische sites aanwezig waarin op grote schaal woningen ontwikkeld kunnen worden. Dit zijn de stadsontwikkelingszones die in het vorige onderdeel werden beschreven. Voor deze wijken gaat het dan specifiek over de Oude Dokken, de herontwikkeling van de Afrikalaan en omgeving en de FNO-site. Deze sites bieden de ruimtelijke schaal om gestapelde gezinsvriendelijke woningen te realiseren. Aandacht voor een gediversifieerd en gezinsvriendelijk aanbod is belangrijk en kan gerealiseerd worden in de stadsontwikkelingszones.

3. Een woonaanbod met hoge kwaliteitsverwachtingen

Minimale woonkwaliteit aanpakken op straatniveau

In deze wijken is er een urgente opgave op vlak van minimale woonkwaliteit. Er zijn heel wat noodkopers die in deze wijken wonen en extra begeleiding nodig hebben voor de renovatie van hun woning. Momenteel gaat de Stad actief aan de slag om de minimale woningkwaliteit van huurwoningen in een straat in de wijk Brugse Poort - Rooigem te controleren. De Stad kan deze methode evalueren en vervolgens ook elders in de stad toepassen.

Het is wenselijk om deze gerichte aanpak prioritair in te zetten in deze wijken. Deze prioritaire aanpak dient uiteraard gecombineerd te worden met de andere acties die kwaliteitsverhogend werken. Deze werden in het hoofdstuk van de stadsbrede doelstellingen toegelicht. Zo kan de Stad ook inzetten op het controleren van woningen wanneer deze vrijkomen, bijvoorbeeld in het geval van de doorstroming naar een sociale woning. Het lanceren van

1 Making Heimat DAM, (2022). *The arrival city is ...* Making Heimat. <http://www.makingheimat.de/en/the-arrival-city-is>.

2 Debruyne, P., Meeus, B. (2018). Wie de stad niet door de lens van superdiversiteit bekijkt, kan er geen gemeenschap van maken. MO. 5 oktober 2016. <https://www.mo.be/analyse/de-superdiverse-stad-wordt-steds-complexer-en-gelaagder-en-daar-kunnen-we-wat-mee>.

3 Schillebeeckx, E. (2017). Aankomst wijken. Meer dan aankomst alleen. Agora. Magazine voor sociaalruimtelijke vraagstukken, 33(4), 8-11.

4 Making Heimat DAM, (2022). *The arrival city is ...* Making Heimat. <http://www.makingheimat.de/en/the-arrival-city-is>.

een toegankelijk meldplatform helpt om een duidelijk zicht te krijgen op de problematieken.

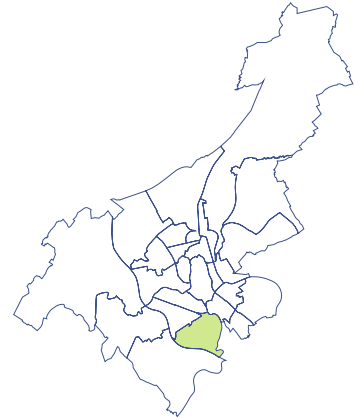
Subsidies bij de juiste mensen brengen

Deze wijken kennen ook nog een hoog aandeel woningen met een lage kwaliteit. Ook in deze wijk speelt de uitdaging om de reeks aan premies en subsidies bij de juiste mensen te brengen.

Hier moet de Stad vooral inzetten op de bestaande systemen van Gent Knapt Op en de begeleiding van de Energiecentrale. Deze moeten door de gebiedswerkers kenbaar gemaakt worden bij doelgroepen die moeilijk te bereiken zijn.

Sociale woonwijk Nieuw-Gent (type 1B)

Nieuw-Gent - UZ



De kenmerken van deze wijk worden hoofdzakelijk bepaald door de aanwezigheid van de sociale woonwijk Nieuw-Gent. De wijk kent een hoog aandeel jongeren en het op één na hoogste aandeel inwoners met een niet-Belgische herkomst. Enkel de wijken uit type 1A kennen een hoger aandeel.

De wijk heeft, met een percentage van 75,6%, het hoogste aandeel huurders van alle wijken. Van dit aandeel zijn er in de wijk 58% sociale huurders, opnieuw het hoogste cijfer in de stad op wijkniveau. Verder kenmerkt de wijk zich door haar hoog aandeel appartementen. Enkel de wijktypologie 2A heeft meer woonegelegenheden in appartementen.

1. Een woonaanbod dat betaalbaar is en groeit in verhouding met de realistische woonvraag

Het sociaal aanbod met een doordachte stedenbouwkundige inpassing integreren in de wijk

Met 2.061 sociale huurwoningen kent deze wijk het hoogste aantal sociale huurwoningen in de stad. 15% van alle sociale huurwoningen in Gent bevinden zich in deze wijk. Bovendien zijn er nog eens 56 bijkomende appartementen gepland.

De uitbreiding van het sociale aanbod is een goed gegeven. Bovendien zouden er op deze sites nog andere woningtypes bij kunnen komen buiten de sociale huurmarkt. Dat mag wel nooit ten koste gaan van het huidige aantal sociale woningen.

Renovatie van sociale huurwoningen met aandacht voor gezinsvriendelijk wonen

Nieuw-Gent is een van de prioritaire sociale woonwijken die een renovatie-opgave ondergaat. De zes woontorens (Saturnus, Mercurius, Jupiter, Orion, Aurora en Milenka) worden vervangen door nieuwe kwaliteitsvolle sociale woningen. Er worden ongeveer evenveel sociale woningen teruggebouwd als er nu zijn. Tegen 2030 moeten de zes woontorens vervangen zijn door nieuwe appartementsgebouwen.

Bij de vervangingsbouw komen er meer woningen voor gezinnen. Belangrijk hierbij is dat er niet enkel appartementen gebouwd worden met meerdere slaapkamers maar dat er ook andere kindvriendelijke kwaliteiten op niveau van de woning, het gebouw en de woonomgeving gerealiseerd worden. De stadsbrede doelstelling 2.2 (een divers aanbod aan kindvriendelijke woontypologieën) geeft een overzicht van noodzakelijke kwaliteiten voor gezinsvriendelijk wonen.

2. Een woonaanbod op maat van alle doelgroepen

Aandacht voor de ruimtelijke integratie van grootschalige studentenhuisvesting in het bestaande weefsel

In deze wijk staan heel wat projecten voor grootschalige studentenhuisvesting op de voorlopige planning. Uiteraard moeten de projecten nog een vergunningsverleningsproces doorlopen. Bovendien kunnen bestaande initiatieven verdwijnen en kunnen er projecten bijkomen. Voorlopige cijfers geven aan dat er tussen de 400 en 500 studentenkamers bijkomen. Nieuw-Gent - UZ is zo na Sint-Denijs-Westrem-Afsnee de wijk is met het hoogste aantal bijkomende studentenkamers. Daarmee overstijgt het geplande aanbod aan studentenkamers ook ruim het geplande aanbod aan reguliere woningen dat naar schatting 190 wooneenheden bedraagt.

De toevoeging van studentenkamers zal ongetwijfeld een impact hebben op de wijk. Dit is zeker het geval wanneer de studentenkamers bewoond zullen worden door nieuwe studenten en niet door studenten die nu al in de wijk wonen (bv. in oneigenlijk gebruikte gezinswoningen).

Het is dan ook noodzakelijk om voldoende aandacht te hebben voor de ruimtelijke inpassing van deze projecten in de wijk. Zal dit de druk op voorzieningen zoals winkels en openbaar groen verhogen? Welke impact zal dit hebben op mobiliteit? De impact op de wijk moet onderzocht worden zodat de Stad kan anticiperen op bijkomende ruimtelijke noden. De Stad kan dit het best opnemen als een onderdeel van de wijkstructuurschets. Dit is een instrument waarmee de Stad op wijkniveau een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief uitwerkt.

Verhuisbeweging stimuleren van studenten op de reguliere woningmarkt naar grootschalige studentenhuisvestingscomplexen via handhaving

Exacte cijfers zijn er niet maar zoals eerder gezegd huurt naar schatting 25% van de kotstudenten een woning op de reguliere markt. Hoewel deze studenten zich vooral vestigen in de centrumwijken, toont Figuur 52 op pagina 117 dat er heel wat studenten zich op de reguliere woningmarkt begeven rond de campus UZ.

Om de oneigenlijke inname van reguliere woningen door studenten tegen te gaan kan de Stad nog meer inzetten op handhaving. Deze actie werd opgenomen in de actienota van het onderzoek 'Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad'¹ en wordt al uitgevoerd door de Stad. Via gerichte controles kan onwettige studentenhuishuisvesting gedetecteerd worden. Tegelijkertijd kan de Stad inzetten op sensibilisering om zo een verhuisbeweging te stimuleren naar de nieuwe grootschalige studentenhuishuisvestingscomplexen.

Grootschalige studentenhuishuisvesting stimuleren op campussen van hoger onderwijsinstellingen

Volgens een schatting van de Stad zijn er 10.000 extra studentenkamers nodig om te beantwoorden aan de huidige vraag. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de zeer waarschijnlijke stijging van het aantal kotstudenten de komende decennia. Naar schatting is er nu reeds een

¹ Desseyn, J., Vanderlinden, E., Huysmans, S. (2021), Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad: visienota. Stad Gent.

potentieel van ongeveer 4.400 bijkomende studentenkamers in grootschalige studentenhuisvestingscomplexen. Het betreft weliswaar veel projecten die nog niet vergund zijn. Het gaat dus om een voorlopig cijfer. Er is nood aan extra bouwpotentieel om te voorzien in meer studentenkamers.

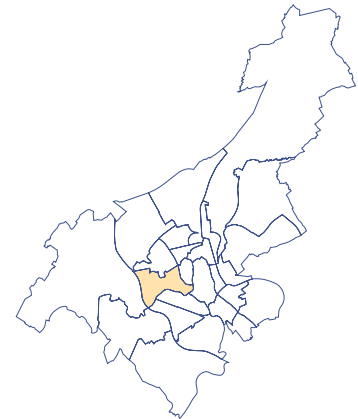
Uit de inschattingen blijkt dat er in deze wijk al een groot aantal studentenkamers bijkomt. Dit is ook een goede ruimtelijke keuze aangezien hier heel wat campussen van hoger onderwijsinstellingen zijn. Bovendien kan onderzocht worden of er op de grootschalige campussen nog extra ruimte kan gemaakt worden voor bijkomende studentenkamers. Het gaat dan specifiek over de campus *Universitair Ziekenhuis* en de campus *Vesalius HOGENT*.

3. Een woonaanbod met hoge kwaliteitsverwachtingen

Voor deze wijk worden geen specifieke klemtonen gelegd inzake kwaliteitsverwachtingen. De stadsbrede doelstellingen zijn uiteraard van toepassing op deze wijk. Voor de transformatie van het sociaal huurpatrimonium zijn uiteraard de sociale huisvestingsmaatschappijen aanzet. Voor het private patrimonium voorzien de Stad en de reeks aan Vlaamse premies de nodige begeleiding en financiële ondersteuning.

Watersportbaan-Ekkerghem (type 2A)

Watersportbaan - Ekkerghem



Deze wijk bestaat uit twee zeer verschillende buurten. De buurt Watersportbaan kenmerkt zich door zijn hoogbouw met sociale huurwoningen en grootschalige onderwijs-, sport- en zorgvoorzieningen. De buurt bevindt zich in de deelruimte groeistad. Ekkerghem is een buurt deels gelegen in de binnenstad en deels gelegen in de kernstad. De buurt verschilt sterk van de buurt Watersportbaan door het oudere patrimonium en de overwegend gesloten bebouwing. De buurt is volledig gelegen binnen het toepassingsgebied van de bouwblokvisie. Vergroenen en verweven in de binnengebieden is hier dan ook prioritair.

De wijk typeert zich door haar zeer groot aandeel kleine huishoudens. 54% van alle huishoudens bestaat uit 1 persoon. Enkel de wijktypologie 1B heeft een nog groter aandeel kleine huishoudens. Verder is het aandeel jongeren laag en het aandeel ouderen in vergelijking met de andere wijken in de kernstad hoog. De wijk kent een zeer hoog aandeel huurders en kent van alle wijken het hoogste aandeel appartementen.

1. Een woonaanbod dat betaalbaar is en groeit in verhouding met de realistische woonvraag

Renovatie sociale huurwoningen prioritair aandachtspunt

Er zijn heel wat sociale huurwoningen in de wijk die gerenoveerd of vervangen moeten worden. Het betreft onder andere de appartementsgebouwen in de Nekkersberglaan (132 woningen) en de Jubileumlaan (289 woningen). De renovatie van sociale woningen is een prioritair aandachtspunt. Daarbij is het behoud en mogelijks zelf de stijging van het aantal sociale woningen een van de belangrijkste werkpunten. Daarnaast kan er nagedacht worden hoe de buurt Watersportbaan ruimtelijk kan transformeren zodat er meer woonweefsel ontstaat. Zo kan er meer ruimte komen voor voorzieningen, buurtondersteunende functies en ook private woningen.

Naar het voorbeeld van de transformatie van de woontoners in Nieuw-Gent, moet ook hier nagedacht worden over nieuwe gezinsvriendelijke woontypologieën ter vervanging van de bestaande torens.

2. Een woonaanbod op maat van alle doelgroepen

Een infrastructuur voor sociale stijging

In de stadsbrede doelstellingen werd reeds de prioriteit aangestipt van de nood aan extra tijdelijke woonvormen. Het huidige aanbod aan transitwoningen wordt nu hoofdzakelijk ingeschakeld voor het oplossen van crisissituaties. Voor andere doelgroepen is er vaak geen transitwoning meer beschikbaar. Een van de situaties waarvoor een transitwoning mogelijks ter beschikking wordt

gesteld, is wanneer een woning in het kader van een actie huisjesmelkerij moet worden ontruimd. Voor doelgroepen die zich in deze situatie bevinden is er zoals net gezegd vaak geen transitwoning meer beschikbaar.

Huisjesmelkerij is een probleem dat zich in grote mate in dit type wijk voordoet. In het kwalitatief onderzoek binnen deze woonstudie werd tijdens de interviews aangehaald dat de wijk Ekkergem verschillende situaties van matrassenverhuur en onderverhuur van garages kent¹. Om een antwoord te bieden op dit probleem moet het aanbod aan transitwoningen uitbreiden. Momenteel zijn er slechts 40 transitwoningen in de stad. Het is aangewezen om deze transitwoningen ook in de wijk zelf te voorzien. De aanwezigheid van het reeds opgebouwde sociale netwerk kan een belangrijke rol spelen in het proces van sociale stijging. Bovendien worden deze wijken ook gekenmerkt door gentrificatie. Dit proces levert de wijk ook heel wat voordelen op die ook ten goede kunnen komen aan mensen die uit een kwetsbare woonsituatie gehaald worden en opvang krijgen (zie ook de wijkspecifieke doelstelling 'sociale verdringing tegengaan').

Een bijkomend aandachtspunt is dat deze wijken zich ook als aankomstwijk aanbieden door onder andere hun goedkoop woonaanbod. Er zijn dan ook heel wat nieuwkomers (onder andere uit het buitenland) die in deze wijken het slachtoffer worden van bovengenoemde praktijken. Ook voor deze groep is het wenselijk om transitwoningen in de wijk zelf te voorzien. In deze wijken is namelijk een aankomstinfrastructuur aanwezig. Deze infrastructuur biedt opportuniteiten voor nieuwkomers en zij vestigen zich dan ook vaak in deze wijken². Het gaat dan vooral om de aanwezigheid van sociale netwerken gebaseerd op gedeelde nationaliteit, etniciteit of religie, (transnationale) netwerken van zelforganisatie en gespecialiseerde voedingswinkels³. Door de aanwezigheid van deze infrastructuur zijn deze wijken vaak beter uitgerust om nieuwkomers op te vangen⁴. Om die reden is het ook cruciaal dat wanneer nieuwkomers in een kwetsbare positie tijdelijk worden opgevangen in een transitwoning, deze woning zich dichtbij de voorzieningen bevindt die hen kansen biedt voor sociale mobiliteit⁵.

Het actief opsporen van slechte woonsituaties door de Stad vereist extra aandacht in deze aankomstwijken. Er zit namelijk een continue flux van bewoners op dit patrimonium. Dit is een van de redenen waardoor bewoners minder geneigd zijn zelf initiatief te nemen om een klacht in te dienen.

Verhuisbeweging stimuleren van studenten op de reguliere woningmarkt naar grootschalige studentenhuysvestingscomplexen via handhaving

Exacte cijfers zijn er niet maar zoals eerder gezegd huurt naar schatting 25% van de kotstudenten een woning op de reguliere markt. Figuur 52 op pagina 117 toont een concentratie van studenten die 'op kot' zitten in reguliere woningen rond de Campus Coupure van de Universiteit Gent.

- 1 Endeavour, (2023). Woonstudie Gent: kwalitatief onderzoek - Verslagen van de interviews en workshops.
- 2 Making Heimat DAM, (2022). *The arrival city is ...* Making Heimat. <http://www.makingheimat.de/en/the-arrival-city-is>.
- 3 Debruyne, P., Meeus, B. (2018). Wie de stad niet door de lens van superdiversiteit bekijkt, kan er geen gemeenschap van maken. MO. 5 oktober 2016. <https://www.mo.be/analyse/de-superdiverse-stad-wordt-steeds-complexer-en-gelaagder-en-daar-kunnen-we-wat-mee>.
- 4 Schillebeeckx, E. (2017). Aankomstwijken. Meer dan aankomst alleen. Agora. Magazine voor sociaalruimtelijke vraagstukken, 33(4), 8-11.
- 5 Making Heimat DAM, (2022). *The arrival city is ...* Making Heimat. <http://www.makingheimat.de/en/the-arrival-city-is>.

Om de oneigenlijke inname van reguliere woningen door studenten tegen te gaan kan de Stad nog meer inzetten op handhaving. Deze actie werd opgenomen in de actienota van het onderzoek 'Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad'⁶ en wordt al uitgevoerd door de stad. Via gerichte controles kan onwettige studentenhuisvesting gedetecteerd worden. Tegelijkertijd kan de Stad inzetten op sensibilisering om zo een verhuisbeweging te stimuleren naar de nieuwe grootschalige studentenhuisvestingscomplexen. Volgens de voorlopige woonprogrammatische wordt verwacht dat er in de wijk ongeveer 330 studentenkamers in grootschalige studentenhuisvestingscomplexen bijkomen. Ook in de aanpalende wijk Elisabethbegijnhof - Prinsenhof - Papegaaï - Sint-Michiels staan er voorlopig verschillende projecten met studentenhuisvesting op de planning.

3. Een woonaanbod met hoge kwaliteitsverwachtingen

Minimale woonkwaliteit aanpakken in segmenten van straten

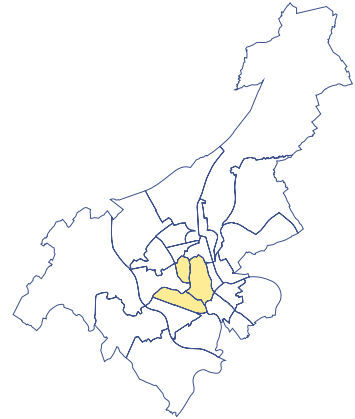
Ook al liggen de prioriteiten op vlak van woningkwaliteit vooral in de wijken van type 1A, toch kent ook deze wijk uitdagingen omtrent het aanpakken van de minimale woonkwaliteit. Het zal dan specifiek gaan over straatsegmenten die prioritair aan te pakken zijn.

In de meest problematische straatsegmenten is het aangeraden de minimale woningkwaliteit te controleren. De Stad heeft hier reeds een pilootproject voor opgestart. Deze gerichte aanpak dient uiteraard gecombineerd te worden met de andere acties die kwaliteitsverhogend werken. Deze werden in het hoofdstuk van de stadsbrede doelstellingen toegelicht. Zo kan de Stad ook inzetten op het controleren van woningen wanneer deze vrijkomen, bijvoorbeeld in het geval van de doorstroming naar een sociale woning. Het lanceren van een toegankelijk meldplatform helpt om een duidelijk zicht te krijgen op de problematieken.

6 Desseyn, J., Vanderlinden, E., Huysmans, S. (2021), Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad: visienota. Stad Gent.

Dynamische wijken in de binnenstad (type 2B)

Elisabethbegijnhof - Papegaai - Prinsenhof - Sint-Michiels, Binnenstad, Stationsbuurt - Noord



Deze wijken onderscheiden zich van de andere wijken in de stad door hun zeer hoge verhuisdynamiek en hun zeer groot aandeel kleine huishoudens. Het aandeel jongeren in dit type wijk is het laagst van heel de stad.

Dit type wijk kent het op twee na hoogste aandeel appartementen. Enkel de wijken 'Watersportbaan-Ekkerghem' en 'Nieuw-Gent UZ' hebben een hoger relatief aantal woonegelegenheden in appartementen. De inwonersdensiteit per hectare ruimtebeslag is hoog maar lager dan die van de 19e-eeuwse wijken uit type 1A.

1. Een woonaanbod dat betaalbaar is en groeit in verhouding met de realistische woonvraag

Een groter betaalbaar en sociaal huuraanbod in de duurste wijken van de stad

De wijken in dit type kennen de hoogste verkoopprijzen voor huizen met 2 of 3 gevels. In 2020 stond de binnenstad op plaats 1 met een mediaanprijs van 408.000 euro gevolgd door Stationsbuurt-Noord en Elisabethbegijnhof - Papegaai - Prinsenhof - Sint-Michiels op een gedeelde tweede plaats met een mediaanprijs van 390.000 euro.

Deze hoge prijzen hebben een belangrijke impact op kwetsbare huurders in deze wijken. Wanneer kwetsbare bewoners naar een huurwoning moeten zoeken in deze wijk, is er vaak geen gepast aanbod aanwezig. Er is daarom nood aan een betaalbaar alternatief voor deze doelgroep.

Hoewel het niet evident is, is het behouden en uitbouwen van een betaalbaar woonaanbod een prioriteit in deze wijk. De Stad kan hier op toezien door eigen vastgoed hiervoor in te zetten. Ook kan de Stad hoge verwachtingen stellen ten aanzien van private ontwikkelingen over de integratie van sociale en betaalbare woningen.

2. Een woonaanbod op maat van alle doelgroepen

Verhuisbeweging stimuleren van studenten op de reguliere woningmarkt naar grootschalige studentenhuusvestingscomplexen via handhaving

Exacte cijfers zijn er niet maar zoals eerder gezegd, huurt naar schatting 25% van de kotstudenten een woning op de reguliere markt. Figuur 52 op pagina 117 toont een kaart van studenten die 'op kot' zitten in reguliere

woningen. Hier vallen de concentraties in Stationsbuurt-Noord (omgeving Zwijnaardsesteenweg) en de Binnenstad op.

Om de oneigenlijke inname van reguliere woningen door studenten tegen te gaan kan de Stad nog meer inzetten op handhaving. Deze actie werd opgenomen in de actienota van het onderzoek 'Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad'¹ en wordt al uitgevoerd door de Stad. Via gerichte controles kan onwettige studentenhuisvesting gedetecteerd worden. Tegelijkertijd kan de Stad inzetten op sensibilisering om zo een verhuisbeweging te stimuleren naar de nieuwe grootschalige studentenhuisvestingscomplexen. Volgens de voorlopige woonprogrammatische wordt verwacht dat er in de drie wijken samen ongeveer 870 studentenkamers in grootschalige studentenhuisvestingscomplexen bijkomen. Ook in de aanpalende wijken staan er voorlopig verschillende projecten met studentenhuisvesting op de planning.

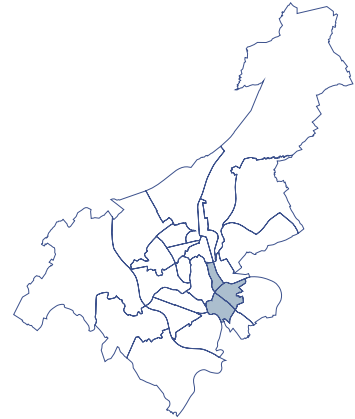
3. Een woonaanbod met hoge kwaliteitsverwachtingen

Voor deze wijk worden geen specifieke klemtonen gelegd inzake kwaliteitsverwachtingen. De stadsbrede doelstellingen zijn uiteraard van toepassing op deze wijk. Voor de transformatie van het sociaal huurpatrimonium zijn uiteraard de sociale huisvestingsmaatschappijen aanzet. Voor het private patrimonium voorzien de Stad en de reeks aan Vlaamse premies de nodige begeleiding en financiële ondersteuning.

¹ Desseyn, J., Vanderlinden, E., Huysmans, S. (2021), Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad: visienota. Stad Gent.

Dense wijken in de 19e-eeuwse gordel met een grote diversiteit, veel jongeren en weinig ouderen (type 3A)

Oud-Gentbrugge, Ledeborg en Macharius-Heirnis



Deze wijktypologie heeft overeenkomsten met het type 1A maar heeft een beduidend lager aandeel inwoners met een niet-Belgische herkomst en een lager aandeel grote gezinnen. Op vlak van woonmilieukenmerken zijn de overeenkomsten sterker. Wat de bewonerskenmerken aantonen werd ook tijdens het kwalitatief onderzoek aangehaald. Deze wijken hebben de laatste jaren een gentrificatie doorgemaakt en dit heeft zich sterker vertaald in de cijfers dan de andere 19e-eeuwse wijken uit type 1A. Stadsvernieuwingprojecten als Ledeborg Leeft hebben hiertoe bijgedragen.

1. Een woonaanbod dat betaalbaar is en groeit in verhouding met de realistische woonvraag

Sociale verdringing tegengaan

Sociale verdringing vormt een belangrijke uitdaging in wijktype 3A. In de wijken die tot dit type behoren, woont een groot aandeel van de minder bemiddelde Gentse bevolking. Er is een grote spreidstand tussen overbewoonde en/of weinig kwalitatieve woningen enerzijds en nieuw- of renovatiebouw voor hoge inkomensquintielen (en gericht op koop) anderzijds. Door druk van hogere prijssegmenten op de markt worden de woningprijzen de hoogte opgedreven. Hierdoor worden lagere inkomensgroepen uit de wijk verdrongen. Gentrificatie is hier dan ook voelbaar. Het is ook mogelijk dat deze buurten te duur zijn geworden voor huishoudens die er zonder gentrificatie wel waren komen wonen. Dit noemt Dreesen¹ in een onderzoek naar gentrificatie in Vlaanderen *uitsluitende verdringing*. Om dit vast te stellen is er gedetailleerder onderzoek nodig naar de verhuisbewegingen en de welvaart van de bewoners in deze wijken.

Wanneer huishoudens met lagere inkomens vertrekken uit gentrificerende buurten verplaatst armoede naar goedkopere woningen elders in de stad of buiten de stad. Onderzoek naar gentrificatie en verdringing in Vlaanderen² toont aan dat private huurders met lage inkomens een dubbel zo grote kans hebben om naar benadeelde buurten (t.o.v. hun oorspronkelijke buurt) te verhuizen. Bovendien zouden de wijken waarnaartoe ze verhuizen op hun beurt kunnen gentrificeren waardoor de armere huishoudens opnieuw (al dan niet gedwongen) moeten verhuizen. Bovendien wordt hen ook de voordelen van gentrificatie (zoals meer en betere voorzieningen) ontzegd. Recent onderzoek heeft aangetoond dat deze positieve effecten van gentrificatie in de

¹ Dreesen, S. (2019). Gentrificatie en verdringing in Vlaanderen. Leuven: Steunpunt Wonen

² Ibid.

buurt de negatieve overtreffen voor armere huishoudens. Gentrificatie werkt welvaartsverbeterend voor deze armere huishoudens³.

Er zijn dus verschillende redenen om arme huishoudens te ondersteunen om in gentrificerende wijken te blijven wonen of om er naartoe te verhuizen. Er kan verder onderzocht worden welke instrumenten hiervoor het meest geschikt zijn. In zijn onderzoek naar gentrificatie stelt Dreesen⁴ de piste voor van een ruimtelijk gedifferentieerde huursubsidie over stadswijken heen. De effecten hiervan, bijvoorbeeld prijsopdriving van huurprijzen, dienen verder onderzocht te worden.

Een andere oplossingsrichting kan gevonden worden in het effect dat het nieuw woonaanbod kan hebben. Door een goed evenwicht te bewaren in betaalbare woningen in de wijk kunnen er voldoende alternatieven geboden worden om naar te verhuizen.

2. Een woonaanbod op maat van alle doelgroepen

Mismatch tussen het groot aanbod aan ééngezinswoningen en het ontbreken van voldoende kindvriendelijke (publieke) ruimte

Dit wijktype kent na wijktype 1A de hoogste inwonerdensiteit per hectare ruimtebeslag. De wijken Macharius-Heirnis en Ledeberg staan op plaats 5 en 6 wat betreft het hoogste aandeel verharding t.o.v. het ruimtebeslag. Volgens de Survey Stadsmonitor kent dit wijktype ook een gemiddeld lager aandeel huishoudens die beschikt over een tuin.

Ondanks de investeringen in de publieke ruimte vanuit stadsvernieuwingsprojecten zoals 'Ledeberg Leeft' is er nog steeds een duidelijke mismatch tussen het hoog aandeel jongeren en gezinnen met kinderen enerzijds en het ontbreken van voldoende kindvriendelijke publieke ruimte anderzijds. Aanvullend kwam tijdens het kwalitatief onderzoek binnen deze woonstudie naar boven dat er specifiek in Ledeberg nood is aan meer kwalitatieve ontmoetingsplekken in de buurt.

Indien stedenbouwkundige lasten worden opgelegd aan projecten in deze wijk, zouden die ten volle benut moeten worden om te investeren in kindvriendelijke publieke ruimte. Bovendien heeft de Stad met de Bouwblokvisie reeds een zeer effectief instrument om in te zetten op deze doelstelling.

Een infrastructuur voor sociale stijging

In de stadsbrede doelstellingen werd reeds de prioriteit aangestipt van de nood aan extra tijdelijke woonvormen. Het huidige aanbod aan transitwoningen wordt nu hoofdzakelijk ingeschakeld voor het oplossen van crisissituaties. Voor andere doelgroepen is er vaak geen transitwoning meer beschikbaar. Een van de situaties waarvoor een transitwoning mogelijks ter beschikking wordt gesteld, is wanneer een woning in het kader van een actie huisjesmelkerij moet worden ontruimd. Voor doelgroepen die zich in deze situatie bevinden is er zoals net gezegd vaak geen transitwoning meer beschikbaar.

Huisjesmelkerij is een probleem dat zich in grote mate in dit type wijk voordoet. Ook tijdens het kwalitatief onderzoek werd dit aangehaald. Ook het

³ Van Dijk, W. (2019). The socio-economic consequences of housing assistance. University of Chicago Kenneth C. Griffin Department of Economics job market paper, 0-46 i-xi, 36.

⁴ Dreesen, S. (2019). Gentrificatie en verdringing in Vlaanderen. Leuven: Steunpunt Wonen

fenomeen van 'matrassenverhuur' kwam meermaals aan bod als een praktijk die zich in deze wijken voordoet¹. Om een antwoord te bieden op dit probleem moet het aanbod aan transitwoningen uitbreiden. Momenteel zijn er slechts 40 transitwoningen in de stad. Het is aangewezen om deze transitwoningen ook in de wijk zelf te voorzien. De aanwezigheid van het reeds opgebouwde sociale netwerk kan een belangrijke rol spelen in het proces van sociale stijging. Bovendien worden deze wijken ook gekenmerkt door gentrificatie. Dit proces levert de wijk ook heel wat voordelen op die ook ten goede kunnen komen aan mensen die uit een kwetsbare woonsituatie gehaald worden en opvang krijgen (zie ook de wijkspecifieke doelstelling 'sociale verdringing tegengaan').

Een bijkomend aandachtspunt is dat deze wijken zich ook als aankomstwijk aanbieden door onder andere hun goedkoop woonaanbod. Er zijn dan ook heel wat nieuwkomers (onder andere uit het buitenland) die in deze wijken het slachtoffer worden van bovengenoemde praktijken. Ook voor deze groep is het wenselijk om transitwoningen in de wijk zelf te voorzien. In deze wijken is namelijk een aankomstinfrastructuur aanwezig. Deze infrastructuur biedt opportuniteiten voor nieuwkomers en zij vestigen zich dan ook vaak in deze wijken². Het gaat dan vooral om de aanwezigheid van sociale netwerken gebaseerd op gedeelde nationaliteit, etniciteit of religie, (transnationale) netwerken van zelforganisatie en gespecialiseerde voedingswinkels³. Door de aanwezigheid van deze infrastructuur zijn deze wijken vaak beter uitgerust om nieuwkomers op te vangen⁴. Om die reden is het ook cruciaal dat wanneer nieuwkomers in een kwetsbare positie tijdelijk worden opgevangen in een transitwoning, deze woning zich dichtbij de voorzieningen bevindt die hen kansen biedt voor sociale mobiliteit⁵.

Het actief opsporen van slechte woonsituaties door de Stad vereist extra aandacht in deze aankomstwijken. Er zit namelijk een continue flux van bewoners op dit patrimonium. Dit is een van de redenen waardoor bewoners minder geneigd zijn zelf initiatief te nemen om een klacht in te dienen.

3. Een woonaanbod met hoge kwaliteitsverwachtingen

Minimale woonkwaliteit aanpakken op straatniveau

In deze wijken is er een urgente opgave op vlak van minimale woonkwaliteit. Er zijn heel wat noodkopers die in deze wijken wonen en extra begeleiding nodig hebben voor de renovatie van hun woning. Momenteel gaat de Stad actief aan de slag om de minimale woningkwaliteit van huurwoningen in een straat in de wijk Brugse Poort - Rooigem te controleren. De Stad kan deze methode evalueren en vervolgens ook elders in de stad toepassen.

Het is wenselijk om deze gerichte aanpak prioritair in te zetten in deze wijken. Deze prioritaire aanpak dient uiteraard gecombineerd te worden met de andere acties die kwaliteitsverhogend werken. Deze werden in het hoofdstuk van de stadsbrede doelstellingen toegelicht. Zo kan de Stad ook inzetten

- 1 Endeavour, (2023). Woonstudie Gent: kwalitatief onderzoek - Verslagen van de interviews en workshops.
- 2 Making Heimat DAM, (2022). *The arrival city is ...* Making Heimat. <http://www.makingheimat.de/en/the-arrival-city-is>.
- 3 Debruyne, P., Meeus, B. (2018). Wie de stad niet door de lens van superdiversiteit bekijkt, kan er geen gemeenschap van maken. MO. 5 oktober 2016. <https://www.mo.be/analyse/de-superdiverse-stad-wordt-steds-complexer-en-gelaagder-en-daar-kunnen-we-wat-mee>.
- 4 Schillebeeckx, E. (2017). Aankomstwijken. Meer dan aankomst alleen. Agora. Magazine voor sociaalruimtelijke vraagstukken, 33(4), 8-11.
- 5 Making Heimat DAM, (2022). *The arrival city is ...* Making Heimat. <http://www.makingheimat.de/en/the-arrival-city-is>.

op het controleren van woningen wanneer deze vrijkomen, bijvoorbeeld in het geval van de doorstroming naar een sociale woning. Het lanceren van een toegankelijk meldplatform helpt om een duidelijk zicht te krijgen op de problematieken.

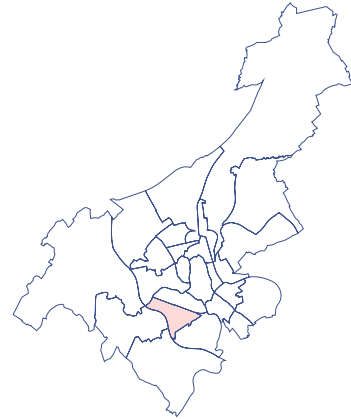
Subsidies bij de juiste mensen brengen

Deze wijken kennen ook nog een hoog aandeel woningen met een lage kwaliteit. Ook in deze wijk speelt de uitdaging om de reeks aan premies en subsidies bij de juiste mensen te brengen (zie ook type 1A).

Hier moet de Stad vooral inzetten op de bestaande systemen van Gent Knapt Op en de begeleiding van de Energiecentrale. Deze moeten door de gebiedswerkers kenbaar gemaakt worden bij doelgroepen die moeilijk te bereiken zijn.

Stationsbuurt-Zuid (type 3B)

Stationsbuurt-Zuid



De wijk Stationsbuurt-Zuid krijgt ook een eigen wijktype toebedeeld. Dit is een jonge wijk waar veel grote gezinnen wonen. De herkomstdiversiteit is er middelmatig. Hierin is de wijk vergelijkbaar met buitenwijken zoals Oostakker of Wondelgem. Toch komen er in het aanbod minder eengezinswoningen voor. Een groot aandeel appartementen typeert deze wijk. Ook komt hier een vrij groot aandeel huurders voor. Dit is atypisch voor een wijk met grote gezinnen en verklaart waarom Stationsbuurt-Zuid zich onderscheidt van de andere wijken.

1. Een woonaanbod dat betaalbaar is en groeit in verhouding met de realistische woonvraag

Een groter betaalbaar en sociaal huuraanbod in de duurste wijken van de stad

Deze wijk kent na de wijken Binnenstad, Stationsbuurt-Noord en Elisabethbegijnhof - Papegaai - Prinsenhof - Sint-Michiels de hoogste verkoopprijzen voor huizen met 2 of 3 gevels in 2020. In 2021 steeg de wijk naar de derde plaats met een mediaanprijs 433.000 euro.

Hoewel er geen data over de huurprijzen beschikbaar zijn op wijkniveau, kan verwacht worden dat ook deze hier veel hoger zijn dan het stadsgemiddelde. Deze hoge prijzen hebben een belangrijke impact op kwetsbare huurders in deze wijken. Door de hoge prijzen is het voor heel wat mensen onmogelijk om in de wijk te blijven wanneer zij uit moeten verhuizen. Er is daarom nood aan een extra betaalbaar alternatief voor zij die in de eigen wijk willen blijven wonen.

Hoewel het niet evident is, is het behouden en uitbouwen van een betaalbaar woonaanbod een prioriteit in deze wijk. De Stad kan hier op toezien door eigen vastgoed hiervoor in te zetten. Ook kan de Stad hoge verwachtingen stellen ten aanzien van private ontwikkelingen over de integratie van sociaal en betaalbare woningen.

2. Een woonaanbod op maat van alle doelgroepen

Aandacht voor de ruimtelijke integratie van grootschalige studentenhuisvesting in het bestaande weefsel

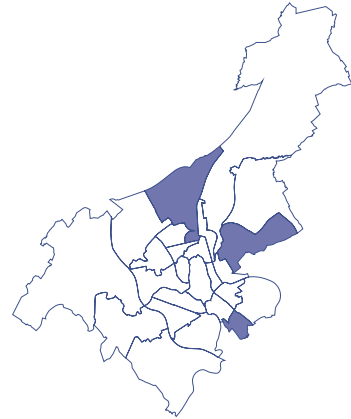
In deze wijk staan heel wat projecten voor grootschalige studentenhuisvesting op de planning. De wijk staat op de vijfde plaats van het aantal bijkomende studentenkoten in geplande projecten. Ook in deze wijk is het inpassen van deze projecten in het bestaande weefsel van de wijk een aandachtspunt.

3. Een woonaanbod met hoge kwaliteitsverwachtingen

Voor deze wijk worden geen specifieke klemtonen gelegd inzake kwaliteitsverwachtingen. De stadsbrede doelstellingen zijn uiteraard van toepassing op deze wijk.

Dense wijken in de 20e-eeuwse gordel (type 3C)

Wondelgem, Moscou - Vogelhoek en Sint-Amandsberg



Deze wijken in de 20e-eeuwse gordel (grotendeels gelegen in de groeistad) onderscheiden zich van het type 4C door hun dener stadswaefsel. Deze wijken kennen zowel een hoog aandeel jongeren en een hoog aandeel ouderen. Het zijn wijken waar het aanbod is uitgebreid de afgelopen jaren. Dit heeft gezinnen met kinderen aangetrokken. Tegelijkertijd is er ook een vergrijzende bevolking aanwezig. Dit zijn de oorspronkelijke bewoners van de jaren '70, '80 en '90-verkavelingen.

1. Een woonaanbod dat betaalbaar is en groeit in verhouding met de realistische woonvraag

Grote stadsontwikkelingsprojecten bieden opportuniteiten voor een divers en betaalbaar woonaanbod

In deze wijken zijn enkele grootschalige herontwikkelingssites gelegen zoals de Arsenaalsite en de nog onbebouwde woongebieden aan Oude Barel. Er ligt dan ook een groot potentieel om hier volop in te zetten op een divers en betaalbaar aanbod in de wijk.

Zeker wat betreft de stadsontwikkelingszones waarvoor nog een herbestemmingsinitiatief vereist is, moet verder onderzocht worden in welke mate de ontwikkeling van een minimum aandeel aan sociale woningen kan worden vastgelegd in een RUP.

Verdichting stimuleren aan de knooppunten

De wijken in dit type bevinden zich bijna volledig binnen de contour van de groeistad (sommige delen van de wijken zijn gelegen in de kernstad). Zoals hierboven reeds werd beschreven werden in de ruimtelijke structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent ruimtelijke knooppunten aangeduid. In de groeistad is er rond deze knooppunten nog een groot potentieel voor verdichting.

Op deze strategische locaties moet ruimtelijke verdichting gekoppeld aan de ontwikkeling van een betaalbaar aanbod gestimuleerd worden. Daarbij is het belangrijk dat specifiek het levensloopbestendig aanbod op deze locaties een plaats krijgt.

2. Een woonaanbod op maat van alle doelgroepen

Grote stadsontwikkelingsprojecten bieden opportuniteiten voor gestapeld gezinsvriendelijk wonen

Binnen de grootschalige stadsontwikkelingszones is de nodige ruimte aanwezig om maximaal in te zetten op het **gestapeld gezinsvriendelijk wonen**. Een gestapeld woonproject dat gezinsvriendelijk is, heeft een zekere schaal nodig om te kunnen voorzien in bijvoorbeeld gedeelde en afsluitbare buitenruimtes. Dit is een belangrijke voorwaarde wanneer de individuele woningen een compacte individuele buitenruimte hebben en de gedeelde buitenruimte hierop de noodzakelijke aanvulling is. Op dit soort sites gaat de klassieke tweedeling van appartement versus eengezinswoning dan ook niet meer op. Er zal eerder een opdeling moeten gemaakt worden tussen gezinsvriendelijke woning (appartement of grondgebonden) en andere woningtypes voor kleine huishoudens.

3. Een woonaanbod met hoge kwaliteitsverwachtingen

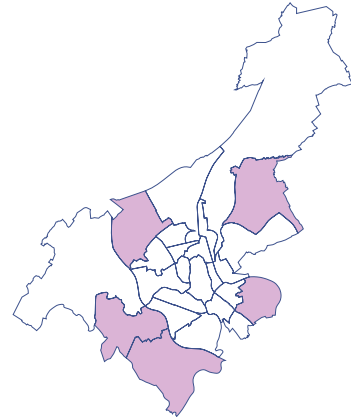
Minimale woonkwaliteit aanpakken in segmenten van straten

Deze wijken hebben over het algemeen een zeer kwalitatief patrimonium. Toch bevinden zich hier en daar in deze wijk pockets van woningen met een slechte kwaliteit. Deze pockets of straatsegmenten moeten prioritair aangepakt worden.

In de meest problematische straatsegmenten is het aangeraden de minimale woningkwaliteit te controleren. Deze gerichte aanpak dient uiteraard gecombineerd te worden met de andere acties die kwaliteitsverhogend werken. Deze werden in het hoofdstuk van de stadsbrede doelstellingen toegelicht. Zo kan de Stad ook inzetten op het controleren van woningen wanneer deze vrijkomen, bijvoorbeeld in het geval van de doorstroming naar een sociale woning. Het lanceren van een toegankelijk meldplatform helpt om een duidelijk zicht te krijgen op de problematieken.

Middeldense wijken in de 20e-eeuwse gordel (type 4C)

Zwijnaarde, Gentbrugge, Mariakerke, Oostakker en Sint - Denijs - Westrem - Afsnee



De wijken uit dit type onderscheiden zich van de typologie 3C door een iets oudere bevolking, een lagere herkomstdiversiteit, minder huurders, minder appartementen en een lagere densiteit.

1. Een woonaanbod dat betaalbaar is en groeit in verhouding met de realistische woonvraag

Verdichting stimuleren aan de knooppunten

De wijken in dit type bevinden zich bijna volledig binnen de contour van de groeistad (sommige delen van de wijken zijn gelegen in het buitengebied). Zoals hierboven reeds werd beschreven werden in de ruimtelijke structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent ruimtelijke knooppunten aangeduid. In de groeistad is er rond deze knooppunten nog een groot potentieel voor verdichting.

Op deze strategische locaties moet ruimtelijke verdichting gekoppeld aan de ontwikkeling van een betaalbaar aanbod gestimuleerd worden. Daarbij is het belangrijk dat specifiek het levensloopbestendig aanbod op deze locaties een plaats krijgt.

2. Een woonaanbod op maat van alle doelgroepen

Uitbreiding van het levensloopbestendig aanbod inzetten om de woningrotatie te stimuleren

Vooral in deze wijken is het woonaanbod veeleer monotypologisch. De grondgebonden ééngezinswoningen domineren het woonaanbod en het aanbod aan levensloopbestendige woonvormen is er beperkt. Om een woningrotatie op gang te brengen is het cruciaal dat er eerst en vooral een aangepast en betaalbaar aanbod is voor ouderen die hun verkavelingswoning willen verlaten. Zoals eerder werd gezegd is de geneigdheid bij ouderen om te verhuizen uit de eigen wijk nog lager dan de geneigdheid om te verhuizen uit de eigen woning. Vanuit dit oogpunt is het dan ook aangewezen dat het alternatief en levensloopbestendig aanbod gerealiseerd wordt in de wijken waar de ouderen nu wonen in hun onaangepaste en vaak onderbezette woning. Deze woningen worden weliswaar het best gerealiseerd op de meest centrale plekken in de buurt, dichtbij knooppunten van voorzieningen en openbaar vervoer (zie hierboven).

3. Een woonaanbod met hoge kwaliteitsverwachtingen

Transformatie van een verouderd en ruimte-inefficiënt patrimonium in de verkavelingswijken

De klimaatambities stellen belangrijke opgaven aan de woningstock. Er zijn heel wat aanpassingen nodig aan woningen die onvoldoende energiezuinig zijn om tegen 2050 de Vlaamse energiedoelstellingen te halen. Met het oog op deze verhoogde duurzaamheidsnormen komt er een kantelpunt waarbij renovatie van verouderd patrimonium niet langer de beste optie is. In sommige gevallen zal vervangende nieuwbouw een meer rendabele piste zijn.

Door te kiezen voor vervangende nieuwbouw kan er niet enkel energetische meerwaarde gerealiseerd worden. Door te slopen en nieuwe woningen te voorzien, kunnen ook ruimte-inefficiënte wijken getransformeerd worden. Op strategische locaties in verkavelingen (aan de knooppunten of langs hoogwaardige fietsverbindingen) kan de sloop en vervangbouwopgave ook een verdichtingsopgave zijn.

Dit kan bij verdichtingsprojecten op één perceel waarbij een gesloopte woning vervangen wordt door meerdere eenheden. Dit kan ook door perceeloverschrijdende projecten. Door nieuwe woonclusters compacter te maken kan er bovendien meer groene en collectieve ruimte worden teruggegeven aan de buurt. Het is niet de bedoeling om stelselmatig eengezinswoningen te vervangen door compacte appartementen. Er zijn immers vooral gezinsvriendelijke woningtypes nodig.

Het hierboven beschreven transformatieproces gebeurt nu reeds spontaan in de verkavelingswijken. De inventarisatie-oefening in het kader van de update van de woonprogrammatie toonde verschillende voorbeelden waarbij één grote woning in open bebouwing vervangen werd door meerdere compactere units.

De Stad kan dit transformatieproces verder stimuleren door te investeren in een aantal strategisch gelegen percelen. De Stad versterkt zo haar grondpositie en kan op die manier transformatieprocessen initiëren. Het is bovendien belangrijk dat er voldoende draagvlak is bij de bewoners van de wijk om de transformatie te laten slagen. De Stad zet dan ook best in op inspraak- en communicatiecampagnes om burgers te betrekken bij het transformatieproces van hun wijk.

Om het transformatieproces bijkomend te faciliteren kan de Stad onderzoeken of het systeem van 'stedelijke herverkaveling' toepasbaar kan zijn in de Gentse context. Stedelijke herverkaveling is een ruimtelijk instrument om gronden te ruilen tussen private en/of publieke partijen om nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Het instrument werd op verschillende plaatsen in Nederland reeds uitgetest.

Een voorbeeld van de uitwerking van het systeem is terug te vinden binnen het traject 'Gronings Gereedschap'. Dit traject werd in 2014 opgestart door de provincie Groningen om strategieën te onderzoeken om de verpaupering van de particuliere woningvoorraad aan te pakken. Binnen het systeem ruilen privé-eigenaars hun onaangepaste en/of niet duurzame woning voor een kwalitatievere woning van een tijdelijk woonbedrijf of van een sociale huisvestingsmaatschappij. Het tijdelijk woonbedrijf verhuurt dan tijdelijk de laagwaardige woning om ze daarna (budgetneutraal) te onttrekken aan de woningmarkt. Daarna wordt de woning vervangen door een duurzamer en

kansrijker woningmarktproduct. Uit Nederlandse testcases is gebleken dat bij dit complexe instrument zeker een procesbegeleider noodzakelijk is¹.

Dergelijk systeem zou kunnen onderzocht worden in de Gentse context. Het instrument zou in Gent een tweeledig doel kunnen dienen: het onttrekken van niet-duurzame woningen enerzijds en het verdichten van het woonweefsel door meer nieuwe woningen terug te bouwen anderzijds.

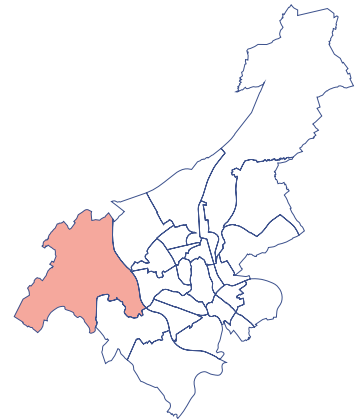
Uiteraard is het tijdelijk verhuren (in afwachting van de verdichting) enkel mogelijk indien de woning voldoet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen. Het financieringsmodel zal in de Gentse context vooral kunnen inzetten op de meerwaarde die gecreëerd wordt door verdichting en niet zozeer door het tijdelijk verhuren.

In Vlaanderen zijn er nog geen voorbeelden gekend van de toepassing van stedelijke herverkaveling met het oog op de transformatie van niet duurzame woningen. Wel heeft het team Vlaamse Bouwmeester in samenwerking met het Departement Omgeving een traject opgestart rond de transformatie van verkavelingswijken. In dit traject wordt door een van de drie onderzoeksteams ingezoomd op de wijk Wondelgem in Gent. Voor deze case wordt onderzocht welk onderhandelingsmodel kan worden opgemaakt om verdichting, die vaak door private actoren wordt gestuurd, kwaliteitsvol te realiseren².

- 1 Provincie Groningen, (2022), De sloop van koop: stedelijke herverkaveling. Online beschikbaar op: <http://groningsgereedschap.nl/experimenten/05-de-sloop-van-koop-stedelijke-herverkaveling/>.
- 2 Departement Omgeving, (2022), Leertraject 'Verkavelingswijken in transformatie'. Online beschikbaar op: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/leertraject-verkavelingswijken-in-transformatie>.

Laagdense wijk in het buitengebied (type 4D)

Drongen



Op vlak van de woonvraag komt dit type erg overeen met type 4C. De vergrijzing is hier dus al ingezet en er is een lage herkomstdiversiteit. De twee types zijn van elkaar te onderscheiden door een lagere dichtheid en een zeer laag aandeel huurders of appartementen. Bovendien valt deze wijk volledig in het buitengebied, in tegenstelling tot de wijken in type 4C.

1. Een woonaanbod dat betaalbaar is en groeit in verhouding met de realistische woonvraag

Groei hoofdzakelijk inzetten in functie van betaalbare levensloopbestendige woningen

Heel wat van de woonmilieus in deze wijk, voornamelijk linten en verkavelingen, liggen niet in de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoersknooppunten. Met andere woorden liggen heel wat van de woonmilieus niet in de nabijheid van de knooppunten die werden afgebakend in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent. Vanuit ruimtelijk-duurzaam oogpunt is het dan ook wenselijk om de resterende perifere maar juridische nog bebouwbare percelen op lange termijn een andere bestemming dan wonen te geven.

In de knooppunten is er wel nog groeipotentieel en dan specifiek in het kader van de stadsbrede doelstelling *levenslang wonen in de eigen wijk* (zie hieronder).

2. Een woonaanbod op maat van alle doelgroepen

Ontwikkelingsmogelijkheden voor levensloopbestendige woningen in de knooppunten van het buitengebied

Een van de oplossingen die in de stadsbrede doelstellingen naar voor wordt geschoven is het levenslang wonen in de eigen wijk. Ook in de kernen van het buitengebied moet het voor ouder wordende bewoners mogelijk zijn om in de eigen wijk te verhuizen naar een aangepaste woning. Het is dan ook belangrijk dat er in de knooppunten ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd worden voor dit woningtype.

Niet in elke buurt kan het levenslang wonen op een duurzame manier georganiseerd worden. Bepaalde woonondersteunende voorzieningen zijn er niet aanwezig of onvoldoende bereikbaar. Een levensloopbestendige woning in een omgeving die niet levensloopbestendig is, zal dan ook geen oplossing bieden voor de hierboven genoemde uitdaging. Het is daarom belangrijk het levensloopbestendige aspect uit te bouwen op plekken dichtbij openbaar vervoer en voorzieningen.

Levensloopbestendige woningen met respect voor de dorps identiteit

Het aanbod aan levensloopbestendige woningen moet uitbreiden, ook in de knooppunten in het buitengebied. Dit zullen in veel gevallen gestapelde woonvormen zijn die voorzien zijn van toegankelijke nultredenwoningen (met lift). In het stapelen schuilt echter een belangrijke uitdaging. De gestapelde meergezinswoning heeft te vaak een negatieve impact op de beeldkwaliteit van het dorp. De architectuur van appartementsgebouwen is veelal onaangepast en nieuwe woonprojecten vervallen in een banale architectuur die geen rekening houdt met de dorps schaal en erfgoedcontext.

Om het unieke karakter van het dorps woonmilieu te vrijwaren, is het belangrijk om de noodzakelijke gestapelde woonvorm te verenigen met de maat en erfgoedcontext van het dorp. Dit moet gebeuren door de historische kenmerken van de dorps architectuur te integreren in het ontwerp van de nieuwe projecten. Dit is uiteraard een opgave voor de Dienst Stedenbouw maar omwille van de noodzaak aan levensloopbestendige woningen, ook in de kleine dorpskernen, wordt dit hier beklemtoond.

3. Een woonaanbod met hoge kwaliteitsverwachtingen

Transformatie van een verouderd en ruimte-inefficiënt patrimonium in de verkavelingswijken enkel in de knooppunten

De klimaatambities stellen belangrijke opgaven aan de woningstock. Er zijn heel wat aanpassingen nodig aan woningen die onvoldoende energiezuinig zijn om tegen 2050 de Vlaamse energiedoelstellingen te halen. Met het oog op deze verhoogde duurzaamheidsnormen komt er een kantelpunt waarbij renovatie van verouderd patrimonium niet langer de beste optie is. In sommige gevallen zal vervangende nieuwbouw een meer rendabele piste zijn.

Door te kiezen voor vervangende nieuwbouw kan er niet enkel energetische meerwaarde gerealiseerd worden. Door te slopen en nieuwe woningen te voorzien, kunnen ook ruimte-inefficiënte wijken getransformeerd worden. Op strategische locaties in verkavelingen (aan de knooppunten of langs hoogwaardige fietsverbindingen) kan de sloop en vervangbouwopgave ook een verdichtingsopgave zijn.

Dit kan zowel door verdichtingsprojecten op één perceel waarbij een gesloopte woning vervangen wordt door meerdere eenheden. Dit kan ook door perceeloverschrijdende projecten. Door nieuwe woonclusters compacter te maken kan er bovendien meer groene en collectieve ruimte worden teruggegeven aan de buurt. Het is niet de bedoeling om stelselmatig eengezinswoningen te vervangen door compacte appartementen. Er zijn immers vooral gezinsvriendelijke woningtypes nodig.

In tegenstelling tot de wijken van type 4C is dit enkel een transformatie die wenselijk is in de verkavelingen die aan de knooppunten gelegen zijn. In de perifere verkavelingen is het niet wenselijk te verdichten.

Het hierboven beschreven transformatieproces gebeurt nu reeds spontaan in de verkavelingswijken. De inventarisatie-oefening in het kader van de update van de woonprogrammatie toonde verschillende voorbeelden waarbij één grote woning in open bebouwing vervangen werd door meerdere compactere units.

De Stad kan dit transformatieproces verder stimuleren door te investeren in een aantal strategisch gelegen percelen. De Stad versterkt zo haar grondpositie en kan op die manier transformatieprocessen initiëren. Het is bovendien belangrijk dat er voldoende draagvlak is bij de bewoners van de wijk om de transformatie te laten slagen. De Stad zet dan ook best in op inspraak- en communicatiecampagnes om burgers te betrekken bij het transformatieproces van hun wijk.

Om het transformatieproces bijkomend te faciliteren kan de Stad onderzoeken of het systeem van 'stedelijke herverkaveling' toepasbaar kan zijn in de Gentse context. Stedelijke herverkaveling is een ruimtelijk instrument om gronden te ruilen tussen private en/of publieke partijen om nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Het instrument werd op verschillende plaatsen in Nederland reeds uitgetest.

Een voorbeeld van de uitwerking van het systeem is terug te vinden binnen het traject 'Gronings Gereedschap'. Dit traject werd in 2014 opgestart door de provincie Groningen om strategieën te onderzoeken om de verpaupering van de particuliere woningvoorraad aan te pakken. Binnen het systeem ruilen privé-eigenaars hun onaangepaste en/of niet duurzame woning voor een kwalitatievere woning van een tijdelijk woonbedrijf of van een sociale huisvestingsmaatschappij. Het tijdelijk woonbedrijf verhuurt dan tijdelijk de laagwaardige woning om ze daarna (budgetneutraal) te onttrekken van de woningmarkt. Daarna wordt de woning vervangen door een duurzamer en kansrijker woningmarktproduct. Uit Nederlandse testcases is gebleken dat bij dit complexe instrument zeker een procesbegeleider noodzakelijk is¹.

Dergelijk systeem zou kunnen onderzocht worden in de Gentse context. Het instrument zou een tweeledig doel kunnen dienen: het onttrekken van niet-duurzame woningen enerzijds en het verdichten van het woonweefsel door meer nieuwe woningen terug te bouwen anderzijds.

Uiteraard is het tijdelijk verhuren (in afwachting van de verdichting) enkel mogelijk indien de woning voldoet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen. Zoiezo zal het financieringsmodel in de Gentse context vooral kunnen inzetten op de meerwaarde die gecreëerd wordt door verdichting en niet zozeer het tijdelijk verhuren.

In Vlaanderen zijn er nog geen voorbeelden gekend van de toepassing van stedelijke herverkaveling met het oog op de transformatie van niet duurzame woningen. Wel heeft het team Vlaamse Bouwmeester in samenwerking met het Departement Omgeving een traject opgestart rond de transformatie van verkavelingswijken. In dit traject wordt door een van de drie onderzoeksteams ingezoomd op de wijk Wondelgem in Gent. Voor deze case wordt onderzocht welk onderhandelingsmodel kan worden opgemaakt om verdichting, die vaak door private actoren wordt gestuurd, kwaliteitsvol te realiseren².

1 Provincie Groningen, (2022), De sloop van koop: stedelijke herverkaveling. Online beschikbaar op: <http://groningsgereedschap.nl/experimenten/05-de-sloop-van-koop-stedelijke-herverkaveling/>.

2 Departement Omgeving, (2022), Leertraject 'Verkavelingswijken in transformatie'. Online beschikbaar op: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/leertraject-verkavelingswijken-in-transformatie>.

Gentse Kanaaldorpen en - zone

Binnen de Gentse woonstad vormt de wijk Gentse Kanaaldorpen en -zone een uitzonderlijke categorie. Door het lage aantal woonzones binnen de wijk en de afstand van deze woonzones tot de stad, verschilt deze wijk sterk van de andere wijken.

De wijk is erg vergelijkbaar met Drongen wat betreft de woon(omgevings) kenmerken. Er is dus een (zeer) lage inwonersdichtheid met een laag aandeel gesloten bebouwing en appartementen en een hoog aandeel eigendomswoningen. Toch is er een groot verschil met Drongen wat betreft de bewonerskenmerken. Hoewel er in de Gentse Kanaaldorpen ook een lage herkomstdiversiteit en lage verhuisdynamiek is, zijn hier veel meer grote gezinnen aanwezig. De ouderen die in Drongen sterk aanwezig zijn ontbreken in de Kanaaldorpen. Daarbij komt dat de Kanaaldorpen volledig in het buitengebied liggen en er geen verdichtingskansen gezien worden.



1. Een woonaanbod dat betaalbaar is en groeit in verhouding met de realistische woonvraag

Groei hoofdzakelijk inzetten in functie van betaalbare levensloopbestendige woningen

Heel wat van de woonmilieus in deze wijk, voornamelijk linten en verkavelingen, liggen niet in de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoersknooppunten. Met andere woorden liggen heel wat van de woonmilieus niet in de nabijheid van de knooppunten die werden afgebakend in de *Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent*. Vanuit ruimtelijk-duurzaam oogpunt is het dan ook wenselijk om de resterende perifere maar juridische nog bebouwbare percelen op lange termijn een andere bestemming dan wonen te geven.

In deze wijk werden geen knooppunten aangeduid. Toch moet ook hier in het kader van de ambitie *levenslang wonen in de eigen wijk* nagedacht worden over een nieuw aanbod aan levensloopbestendige wonen (zie hieronder). Uiteraard zal het in deze wijk om slechts zeer kleinschalige toevoegingen gaan.

2. Een woonaanbod op maat van alle doelgroepen

Beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor levensloopbestendige woningen in buitengebied

Een van de oplossingen die in de stadsbrede doelstellingen naar voor wordt geschoven is het levenslang wonen in de eigen wijk. Ook in het buitengebied moet het voor ouder wordende bewoners mogelijk zijn om in de eigen wijk te verhuizen naar een aangepaste woning. Het is dan ook belangrijk dat er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd worden voor dit woningtype.

Niet in elke buurt kan het levenslang wonen op een duurzame manier georganiseerd worden. Bepaalde woonondersteunende voorzieningen zijn er niet aanwezig of onvoldoende bereikbaar. Een levensloopbestendige woning in een omgeving die niet levensloopbestendig is, zal dan ook geen oplossing

bieden voor de hierboven genoemde uitdaging. Het is daarom belangrijk het levensloopbestendige aspect uit te bouwen op plekken dichtbij openbaar vervoer en voorzieningen.

3. Een woonaanbod met hoge kwaliteitsverwachtingen

Voor deze wijk worden geen specifieke klemtonen gelegd inzake kwaliteitsverwachtingen. De stadsbrede doelstellingen zijn uiteraard van toepassing op deze wijk.

Randvoorwaarden voor een succesvol woonbeleid

Aanvullend op de stadsbrede doelstellingen werd de woonstudie met een aantal aandachtspunten geconfronteerd die als randvoorwaarden worden beschouwd voor een succesvol woonbeleid en een aanpak van de wooncrisis in Gent.

De woonopgave als gemeenschappelijke opgave voor de Stad

De opgave die in de woonstudie wordt geïdentificeerd is groots in omvang. Ze heeft bovendien verschillende dimensies die gelinkt zijn aan thema's die de Dienst Wonen overstijgen, verschillende andere stadsdiensten zijn sowieso betrokken: Dienst Toerisme, Onderwijs, de Energiecentrale, sogent, Thuispunt Gent,... en zeker ook de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning. Het is belangrijk dat deze verschillende stadsdiensten deze opgave mee opnemen en samen zoeken naar de realisatie van de ambities zoals deze in de Woonstudie worden geïdentificeerd. Vandaag wordt dit vooral vanuit de Dienst Wonen wonen opgenomen en gebeurt nog vanuit een te verspreide slagorde. Een meer gecoördineerde, integrale aanpak is nodig om de wooncrisis succesvoller aan te pakken.

Indicatoren om het Gentse woonbeleid en de woonmarkt te monitoren

In opdracht van de Dienst Wonen van de Stad Gent werd in het kader van deze Woonstudie eind 2022 een voorstel neergelegd voor indicatoren voor het monitoren van het Gentse woonbeleid en de woonmarkt. In dit voorstel worden de dimensies: kwaliteit, betaalbaarheid, evenwicht vraag-aanbod, woonzekerheid, omgeving en overheid uitgewerkt.

Een aantal van de indicatoren die opgenomen zijn in deze nota kunnen uit de data die de Stad zelf beheert gedestilleerd worden. Voor een aantal daarvan zal samenwerking tussen de verschillende stadsdiensten nodig zijn. Voor een aantal andere moet data bekomen worden bij andere overheden of organisaties en voor nog een aantal andere is kwalitatieve dataverzameling nodig. De Dienst Wonen van de Stad Gent zal deze opdracht opnemen en coördineren en haar partners hier bij betrekken. Het moet de intentie zijn om in de loop van 2024 een eerste versie van de Gentse woonmonitor te kunnen voorleggen.

Monitoring van alle woningbouwprojecten van eerste ideevorming tot oplevering

Voor de Woonstudie werd samen met de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning een inventaris opgemaakt van alle projecten die een potentieel woningaanbod voor de stad zouden kunnen bevatten. Dit bleek een vrij intensieve oefening te zijn. Er werd vertrokken van een inventaris die niet meer geactualiseerd werd sinds 2018.

Het is noodzakelijk dat er een beter overzicht gehouden wordt op de projecten die lopende zijn, in welke fase ze zich bevinden en wat voor type woningen er gerealiseerd zullen worden. Bovendien is er ook geen overzicht van hoeveel woningen daadwerkelijk gerealiseerd werden. Dit is essentieel voor het voeren van een degelijk stedelijk woonbeleid.

Er is vandaag een overzicht van de projecten die in de pipeline zitten, hoe onzeker hun uiteindelijke realisatie ook is. Jaarlijks worden er ongeveer 1.500

wooneenheden (inclusief studentenkamers) gerealiseerd in de stad. Er is de behoefte aan bijna 20.000 bijkomende wooneenheden tegen 2040, met daarnaast een tekort aan 10.000 koten vandaag. De Stad moet bijgevolg naar een verdubbeling van de realisatie van het aantal wooneenheden als ze aan die vraag wil voldoen. Dit is een bijna onmogelijke opgave. Maar de Stad kan het zich niet permitteren om blind te varen. De Stad moet streven naar wijkontwikkelingsperspectieven waaraan groei (met een detaillering voor betaalbaar en gezinsvriendelijk wonen) wordt gekoppeld. Er is nood aan een intern en dynamisch opvolgingsinstrument dat de Stad faciliteert om klemtonen te leggen. Dit moet een tool zijn die aanduidt welke ontwikkelings- of verdichtingsprojecten opportuniteiten bieden en op korte termijn gefaciliteerd kunnen worden. Hoe kan de Stad haar eigen doelstellingen nastreven? Hierin worden uiteraard ook (richtinggevende) wijkgebonden ontwikkelingsperspectieven opgenomen. Uiteraard kunnen ook bouwheren en buurtbewoners dwarsliggen, maar de Stad is het wel verplicht zijn eigen doelstellingen te concretiseren en zelf aan de kar te trekken.

Er moet onderzocht worden of hiervoor een stadsbreed dashboard kan opgemaakt worden dat consulteerbaar is voor wie daar toegang toe moet hebben. Op dit moment zit de knowhow over de stand van zaken van een project, het aantal eenheden en de typologie verspreid bij de verschillende stedenbouwkundige ambtenaren die verantwoordelijk zijn voor de verschillende projecten.

Heldere monitoring van alle sociale en betaalbare woningbouwprojecten

Een soortgelijk probleem stelt zich in de opvolging van de sociale huisvesting. Er is vandaag geen helder overzicht hoeveel sociale of betaalbare huurwoningen er zijn. Ook het overzicht van welke projecten er op stapel staan, welke typologieën deze zouden bevatten en in welke fase ze zich bevinden ontbreekt. Verder is ook het overzicht van de renovatie- of vervangingsbouwprojecten versnipperd en niet up to date. Met de vorming van de eengemaakte woonmaatschappij dient het momentum zich aan om werk te maken van een omvattend overzicht. Op dit moment heeft de Dienst Wonen van de Stad dit niet. Ook hier is dus nood aan een gemeenschappelijk dashboard gecoördineerd door de Dienst Wonen samen met Thuispunt Gent, idealiter wordt dit ingewerkt in het stadsbrede dashboard van alle woonprojecten. Al is het aangewezen hier niet op te wachten, maar veeleer na te gaan hoe dit op termijn geïntegreerd kan worden.

Wat gebeurt er in woningen zonder domicilie?

Begin 2022 telde Gent ruim 120.000 huishoudens ten aanzien van een woningvoorraad van ruim 152.000 woongelegenheden. Het exacte aantal wooneenheden op het Gentse grondgebied is evenwel niet gekend en er is

al helemaal geen zicht op de functies of het gebruik van deze woningen. We weten dat er geen domiciliebewoning op rust, maar wat gebeurt er dan wel? Het onderzoek naar de aanwezigheid van de studenten op de woonmarkt, raamt hun aantal op 3.700 eenheden. Van leegstand, kantoren en bedrijven AirBnB (en andere vakantie-logies) en tweede verblijven hebben we slechts fragmentarische cijfers die ons niet toelaten een inschatting te maken van het aandeel van deze "marktsegmenten" binnen de nog te verklaren ruim 21.000 wooneenheden.

Sowieso lijkt 21.000 bijzonder veel om volledig toe te schrijven aan leegstand, AirBnB, kantoorachtigen en tweede verblijven. Wat er dan wel gebeurt, weten we dus niet. Zijn dit dan allen niet geregistreerde huishoudens die in het grijze circuit leven in de stad?

Om hier een beter zicht op te hebben is een Gents Woonregister noodzakelijk. Dit kan vertrekken vanuit een koppeling tussen kadaster en bevolkingsregister en kan vanuit een fiscale registratie op punt gesteld worden.

De Stad laat hier bovendien ook vrij veel inkomsten liggen, omdat een groot deel van de woningvoorraad of tenminste hun gebruikers zo ontsnapt aan enige bijdrage aan de Stad (met uitzondering van de opcentiemen op onroerende voorheffing). Als dit wel leegstand, vakantie logies en tweede verblijven betreffen dan zijn dit categorieën waar de Stad normaliter belastingen heft via de 'Belasting op woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister'.

Eens deze cijfers gekend zijn, moet verder onderzocht worden of het noodzakelijk is om de woonfunctie te herstellen in deze woningen én hoe dit zou kunnen gebeuren.

Aanbevelingen

- Maak werk van een grondig inzicht in de Gentse woonmarkt.
- Maak werk van een indicatorenset die de Gentse woonmarkt en het Gentse woonbeleid kan monitoren.
- Maak werk van een woonregister die een beeld verschaft op hoeveel woningen er zijn in Gent en wat er in gebeurt.
- Maak werk van een dashboard van alle woonprojecten die gepland zijn in de nabije en eerder verre toekomst. Hou ook bij welke dan uiteindelijk gerealiseerd werden.
- Maak een duidelijk overzicht van bestaande en geplande sociale woonprojecten, inclusief aanduiding van renovatie of vervangingsbouwprojecten.

BIJLAGEN

Bijlage 1 - Woonstudie Gent: Kwalitatief onderzoek

