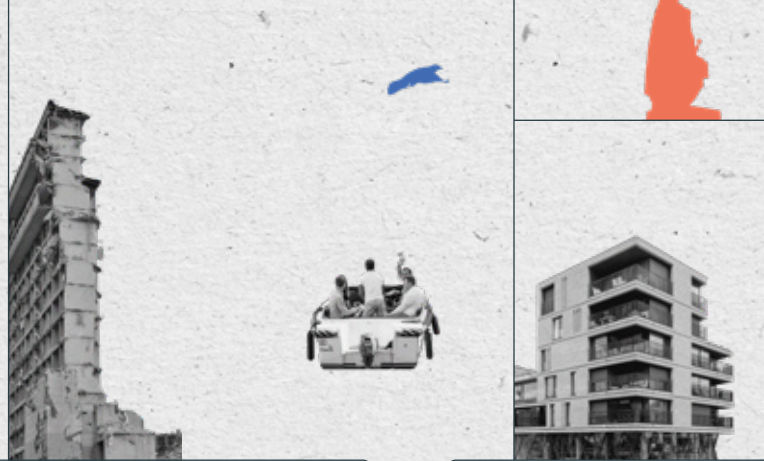


gent:



2023

woon
studie



Analyse van het **woonaanbod** vandaag en morgen.

Inleiding



263.406
inwoners

120.290
geregistreerde huishoudens

2,16
gemiddelde huishoudensgrootte

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



153.467
wooneenheden

51%
appartementen

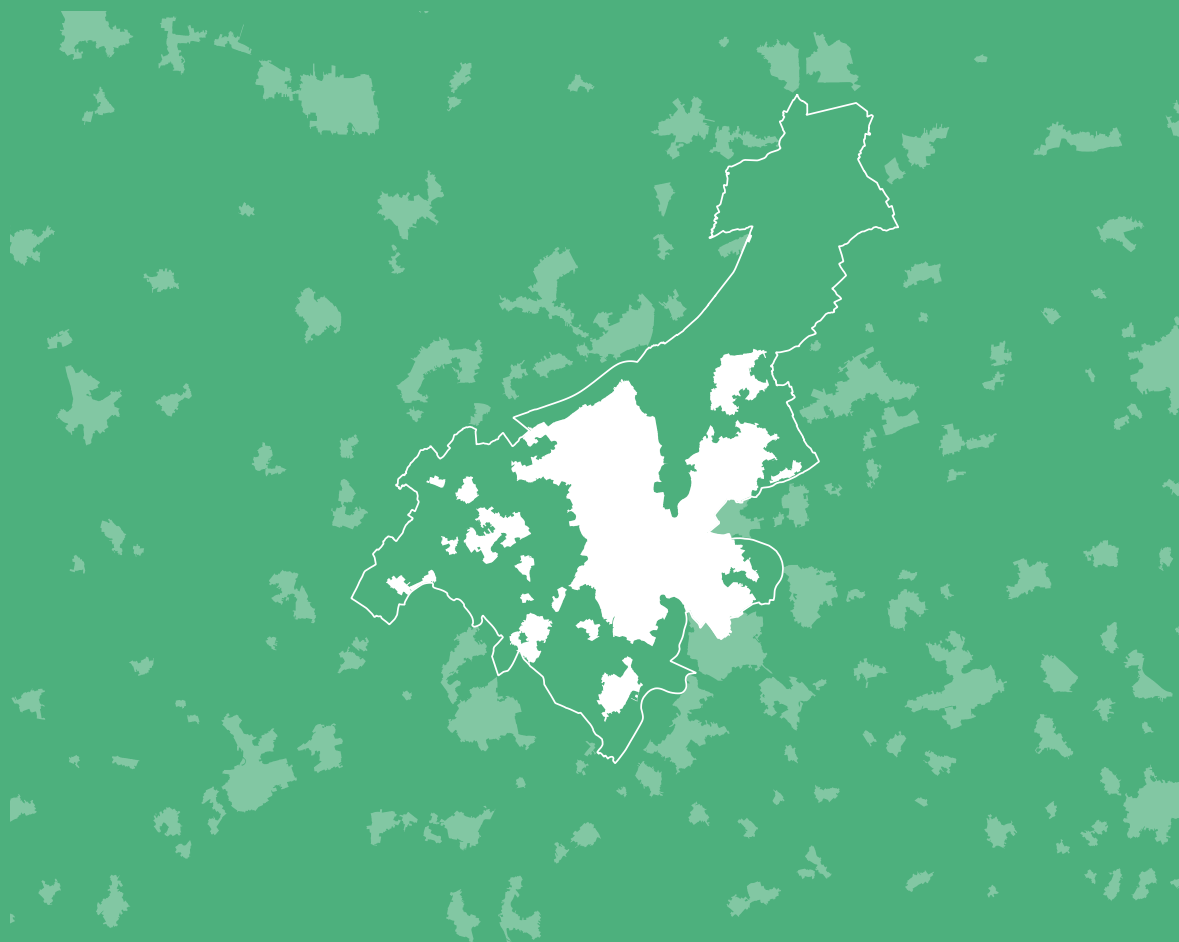
49,6%
huurders



158 km²
oppervlakte

1.668 inw./km²
inwonderdichtheid

2.553 inw./km²
inwondersdichtheid per
oppervlakte ruimtebeslag



- kernen binnen Gent
- kernen buiten Gent

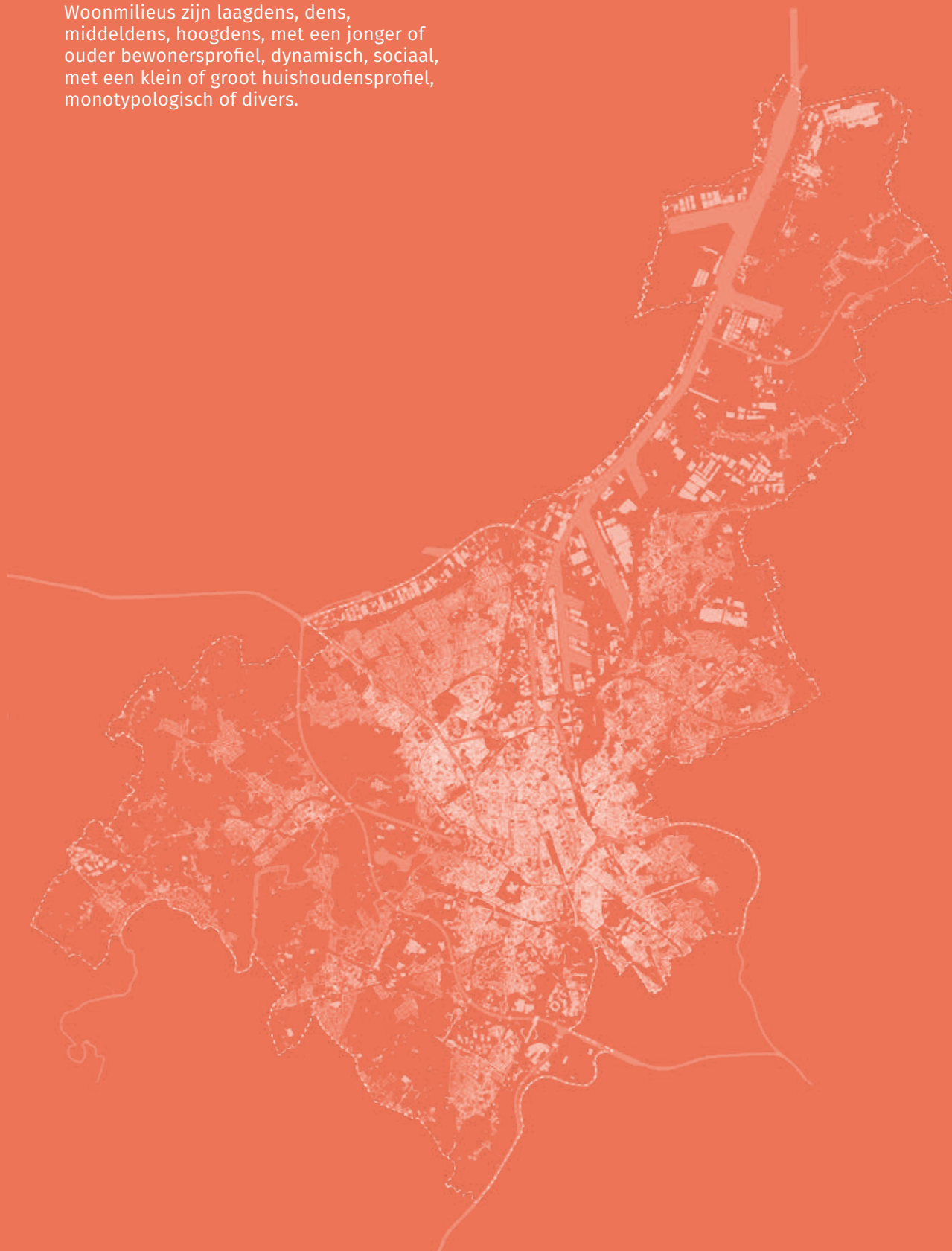
*bron: Kernen, linten, verspreide bebouwing in Vlaanderen - toestand 2019
(versiedatum 07/12/2021), Vlaamse Overheid – Departement Omgeving*

De woonstudie van de Stad Gent onderzoekt de belangrijkste uitdagingen op het gebied van demografie, sociale aspecten en ruimte in de huidige en toekomstige woningmarkt. Het doel is om prioriteiten te stellen voor het woonbeleid, waarbij wordt gekeken naar de huidige en toekomstige woonvraag versus het al dan niet geplande aanbod. Mismatches worden geïdentificeerd en er wordt onderzocht hoe de stad moet omgaan met bestaand vastgoed en nieuw aanbod. Hierbij moet rekening worden gehouden met zowel de woonuitdagingen als de ruimtelijke uitdagingen van de stad.

De woonstad wordt beïnvloed door diverse factoren zoals de woningmarkt, demografische veranderingen, sociaaleconomische ontwikkelingen en stedelijk woonbeleid. De Woonstudie is een onderzoek naar deze parameters en hun impact op doelgroepen, woningen en woonomgevingen in Gent.

De woonstad kenmerkt zich door haar grote diversiteit aan woonmilieus.

Woonmilieus zijn laagdens, dens, middeldens, hoogdens, met een jonger of ouder bewonersprofiel, dynamisch, sociaal, met een klein of groot huishoudensprofiel, monotypologisch of divers.

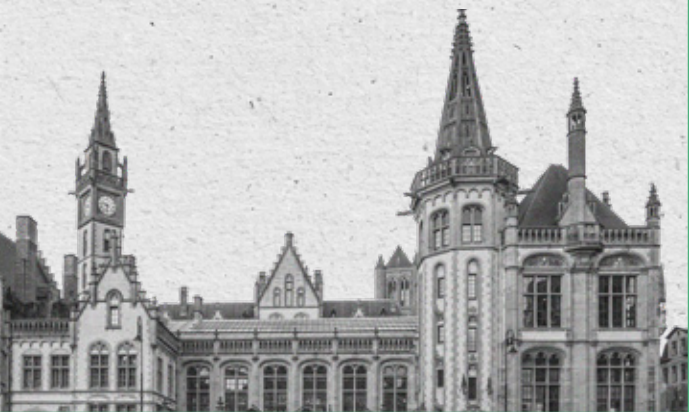


Om ruimtelijke verschillen in de stad zichtbaar te maken, worden doorheen een wijkspecifieke analyse (atlas) verschillende data op schaalniveau van de 25 wijken van de stad weergegeven. Deze analyse is in de woonstudie opgenomen.



25 wijken

- | | | |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| 1. Binnenstad | 9. Bloemekenswijk | 18. Ledeberg |
| 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 | |



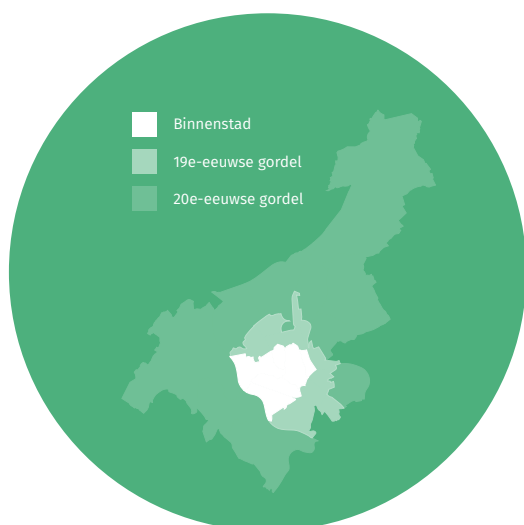
De Gentse woonstad



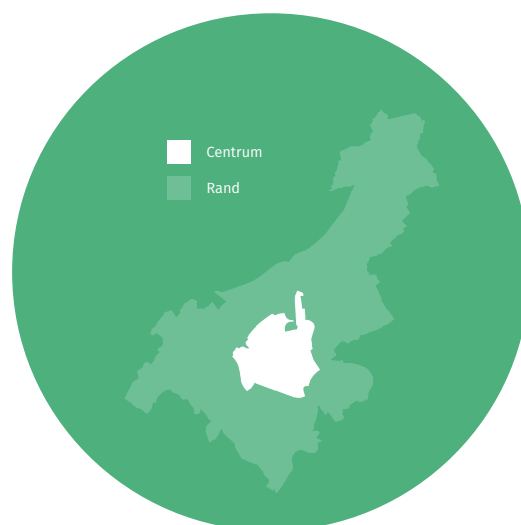
ambities voor
een dynamisch
gegeven



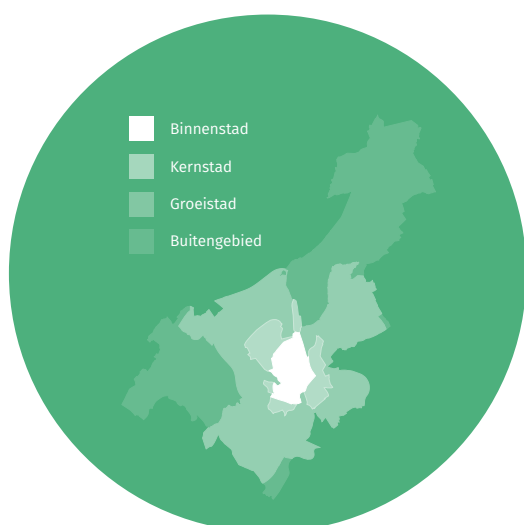
De Gentse woonstad is dynamisch: nieuwe bewoners vestigen zich vooral in het centrum, terwijl nog veel gezinnen naar de rand of buurgemeenten verhuizen. De stad wordt diverser door immigratie, wat impact heeft op de vraagzijde van de woningmarkt. Ouderen verhuizen minder, hoewel hun behoefte aan toegankelijke compacte woningen een beleidsuitdaging is. Deze dynamieken zijn belangrijk om trends en problemen te begrijpen.



De 25 wijken worden ingedeeld in 3 gebieden. In de studie wordt bij het bespreken van het kaartmateriaal verwezen naar deze gebieden.



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



De stad wordt morfologisch ingedeeld in vier deelruimten cf. de indeling uit de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent.



De binnenstad als magneet

De binnenstedelijke wijken in Gent tonen een hoge verhuisdynamiek, vooral de wijk Binnenstad. Deze wijken met een groot aandeel huur- en meergezinswoningen trekken nieuwe inwoners aan. De migratiesaldi tonen een instroom van jongere leeftijdsgroepen, waaronder studenten en starters en nieuwkomers in België, wat bijdraagt aan de diversiteit in de stad.

1 Verhuisbewegingen

Verhuisbewegingen in Gent verschillen tussen het centrum en de rand. Jongeren worden aangetrokken naar de Gentse **centrumwijken**, 25-49-jarigen verlaten de centrumwijken wanneer ze een gezin stichten.

In de **rand** van Gent is er een instroom vanuit andere wijken. Tegelijkertijd verhuizen er ook veel mensen, vaak met kinderen, vanuit de rand naar andere Vlaamse gemeenten, waarbij de directe buurgemeenten van Gent en de gemeenten daarrond de meest populaire bestemmingen zijn.

2 Betaalbaarheid en kwaliteit

Gent trekt veel mensen aan en dit zet de betaalbaarheid van woningen onder druk. De stijgende huur- en verkoopprijzen worden onder andere veroorzaakt door de toenemende vraag van hoger opgeleiden met een gemiddeld hoger inkomen. Zij kunnen meer bieden dan gezinnen met lagere inkomens en kopen of huren woningen op de huurmarkt waardoor andere gezinnen weggedrukt worden. Bovendien lijdt de kwaliteit van woningen onder de vraagdruk in de stad, omdat verhuurders zich weinig getriggerd voelen om te renoveren. Veel kwetsbare huishoudens moeten kiezen voor een woning van slechte kwaliteit boven helemaal geen woning.

3 Gent en haar gasten

Behalve een woonstad is Gent ook een belangrijke studentenstad en een toeristische trekpleister. Het aantal studenten is de laatste twintig jaar enorm gestegen, wat zorgt voor een mismatch tussen het aantal kotstudenten en beschikbare studentenkoten. Studenten nemen een deel van het private woonaanbod in beslag, drijven zo de druk op betaalbaarheid op en nemen huurwoningen met meerdere slaapkamers in ten koste van gezinnen. Daarnaast groeit het aantal logies door de impact van platforms zoals Airbnb, wat resulteert in een inname van private huurwoningen voor toeristisch verblijf. Studenten en toeristen blijven bijzonder welkom in Gent. Maar het is het belangrijk dat ze de leefbaarheid van de woonstad niet in het gedrang brengen.

Verhaallijnen, ambities en aanbevelingen

De Stad Gent kampt met uitdagingen op het gebied van betaalbaarheid, kwaliteit en demografische diversiteit in alle woonwijken. Er is behoefte aan actuele data en statistische analyses om het woonbeleid te ondersteunen. Hoewel er veel data beschikbaar zijn, ontbreken er gegevens over toekomstige woonbehoeften en ontwikkelingspotentieel van nieuwe woningen. De 'Woonstudie Gent' wil deze lacunes aanpakken met verhaallijnen, analyse en concrete aanbevelingen.

De woonstudie bestaat uit twee delen. Het eerste deel omvat 6 verhaallijnen met ambities en analyse van vraag en aanbod die als input dienen voor de aanbevelingen in het tweede deel. Deze aanbevelingen omvatten oplossingsrichtingen voor aspecten zoals **uitbreiding van het woonaanbod, strategisch ruimtelijk gedifferentieerd woonbeleid, stadsbrede doelstellingen, wijkspecifieke doelstellingen en randvoorwaarden voor een succesvol woonbeleid**. De aanbevelingen bieden richting voor het beleid en de acties die de stad kan ondernemen om aan de woonbehoeften te voldoen.



De betaalbare stad



Betaalbaarheid van woningen in Gent is vooral een knelpunt voor mensen in armoede en intussen ook voor steeds meer Gentenaars met een beperkt inkomen. Het probleem concentreert zich voornamelijk op de huurmarkt. Huurders besteden een groot deel van hun inkomen aan wonen, wat leidt tot betaalbaarheidsproblemen.

De Gentse huurmarkt

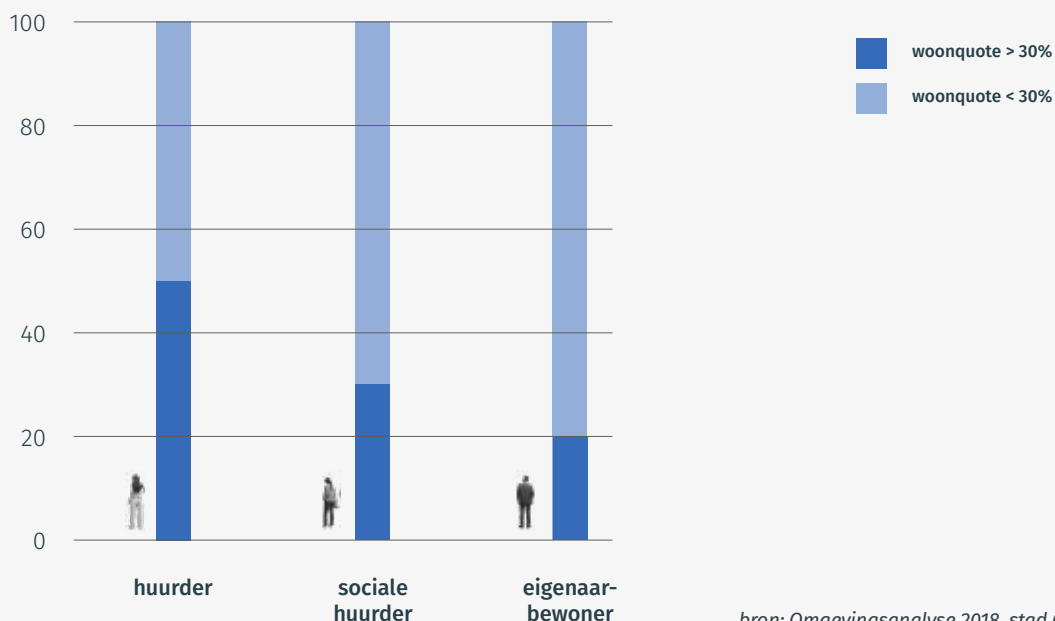
Ongeveer 50% van de Gentse huishoudens huurt een woning. De huurmarkt kampt met beperkt aanbod in verhouding tot de vraag, lange wachtlijsten voor sociale woningen en een onevenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding. Betaalbaarheidsproblemen doen zich dan ook voornamelijk voor in het huursegment. De helft van de huurders besteedt de helft van zijn inkomen aan huur.

De **huurprijzen** van appartementen in Gent zijn de vierde duurste onder de centrumsteden, met een gemiddelde prijs van 807 euro in 2020. In de periode 2019-2020 had Gent de op een na sterkste stijging van huurprijzen, maar in 2020-2021 was er een lichte daling van -0,6% tegenover een stijging in andere steden. De groei van huurprijzen voor huizen was hoger dan die van appartementen, met respectievelijk 26% en 10% tussen 2017 en 2022.

Gent heeft een groot aandeel **sociale huurders**, met 9,9% van de huishoudens die een sociale huurwoning huren. De huurprijzen op de sociale huurmarkt stijgen, vooral door een nieuwe berekeningsmethode die de marktwaarde van de woning meeneemt. In een stad met stijgende marktprijzen heeft dit een grote invloed. In 2021 steeg de gemiddelde huurprijs voor een sociale huurwoning in Gent met 22,7%, sneller dan het Vlaamse Gewest en andere centrumsteden.

Intussen is een groot deel van de private huurders, 10.000 gezinnen, kandidaat voor een sociale huurwoning.

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

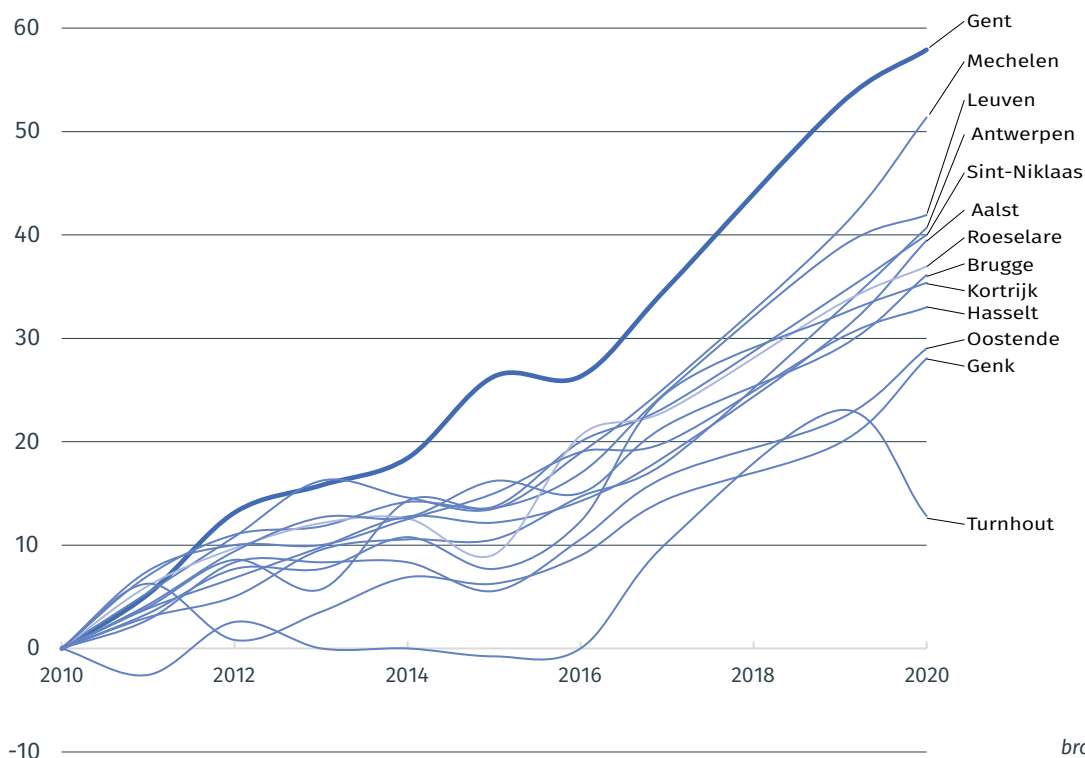


De Gentse koopmarkt

Ook de woningprijzen op de koopmarkt zijn sterk gestegen, waardoor Gent momenteel de duurste centrumstad is om een appartement te kopen en de tweede duurste voor de aanschaf van een woning.

De mediaanprijs voor een woning in Gent bedroeg in 2020 €300.000, een stijging van €110.000 ten opzichte van 2010. Met een percentage van 58% kende Gent ook de sterkste gemiddelde prijsgroei van huizen en appartementen onder de centrumsteden.

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



1 ambitie

de stad is betaalbaar

De overheid moet zich richten op het uitbreiden van betaalbare huurwoningen, vooral voor lage inkomens. Naast sociale en budgethuurwoningen moet ook het aanbod in andere segmenten worden vergroot, vooral gezinswoningen. Anders ontstaat er een tekort en blijven de prijzen stijgen in lagere segmenten, waardoor andere kopers of huurders worden verdrongen.

De kwalitatieve stad



Gent heeft een verouderd woningbestand met kwaliteitsproblemen. Hierbij zijn woningen die door eigenaars bewoond worden doorgaans van betere kwaliteit dan huurwoningen. Op de huurmarkt voldoet de helft van de woningen niet aan de basiskwaliteit en 10.000 huurwoningen hebben structurele problemen. De eigenaars die kwaliteitsproblemen ervaren, hebben weinig of zelfs geen budget voor renovaties. Verkavelingen uit de jaren '60 en '70 verouderen snel en zijn niet geschikt voor ouderen die minder mobiel zijn. Verouderde huizen zijn weinig geïsoleerd en hebben een hogere CO₂-uitstoot. Woningen met een slechte energiestaat hebben hoge renovatiekosten en vragen een groter budget van de kopers. Anderzijds verminderen net die renovaties de energiekosten.

Toestand van het Gentse woningenbestand

Het Gentse woningbestand, zowel in de binnenstad als de buitenwijken bestaat grotendeels uit historische gebouwen. Veel van deze huizen zijn al meer dan 100 jaar oud en hebben kwaliteitsproblemen. Ongeveer de helft van de woningen is sinds 1983 niet meer grondig gerenoveerd en zijn dus niet aangepast aan de huidige klimaat- en energienormen. Ondanks recente inspanningen om te renoveren en nieuwe woningen te bouwen zijn er nog steeds veel huurwoningen die onbewoonbaar, ongeschikt of leegstaand zijn. Oudere wijken hebben vaak een groter aantal woningen met kwaliteitsproblemen maar het is moeilijk om te bepalen welke wijken de grootste problemen hebben omdat de vraag naar kwaliteitscontroles niet evenredig is met de werkelijke woningkwaliteit in een wijk. Controles en meldingen zijn belangrijk om deze problematische woningen te detecteren en aan te pakken.

De kwaliteit van **huurwoningen** op de woningmarkt is een groeiend probleem, waarbij verhuurders vaak de nodige renovaties verwaarlozen. Dit leidt ertoe dat de meest kwetsbare mensen op de huurmarkt vaak in slechte woningen terechtkomen. Naar schatting voldoet 47% van de huurwoningen in Gent niet aan de basiskwaliteitseisen van de Vlaamse Codex Wonen, wat neerkomt op ongeveer 28.000 woningen.

Het is belangrijk om ook aandacht te besteden aan de kwaliteit van **eigendomswoningen**, aangezien sommige kopers geen budget overhouden voor renovaties en gedwongen zijn om te wonen in ondermaatse woningen. Bovendien zijn er in de rand van de stad veel verouderde woningen die 50 tot 60 jaar oud zijn en niet meer up-to-date. Vaak gaat het om oudere bewoners die geen renovaties meer kunnen of willen betalen.

In 2017 werd een studie uitgevoerd in opdracht van de Stad Gent om de **energetische kwaliteit** van Gentse woningen te onderzoeken. De studie omvatte een deur-aan-deur bevraging en visuele controle, waarbij geïsoleerde delen van de bouwschil en technische installaties werden beoordeeld. De studie toont aan dat de **isolatie** van daken en beglazing in Gentse woningen over het algemeen goed is, maar vloerplaten en gevels minder geïsoleerd zijn. De slechtst geïsoleerde woningen bevinden zich voornamelijk in de 19e-eeuwse gordel. Hoewel oudere appartementen vaker gerenoveerd worden, heeft minder dan de helft van de woningen in de steekproef recente renovaties ondergaan.



De meeste Gentse huizen hebben centrale verwarming, maar het type varieert per locatie. Condensatieketels zijn het minst aanwezig in huurwoningen in de kernstad, terwijl ze het meest voorkomen in woningen gebouwd na 2000. Verwarmingsrenovaties zijn populair (64% van de bewoners). Hernieuwbare energiesystemen zijn beperkt aanwezig, met zonnepanelen (7%) en zonnecollectoren (2%) als meest voorkomende. Ventilatiesystemen ontbreken in 70% van de woningen, wat kan leiden tot vochtproblemen (17%). Appartementen voldoen het minst aan de vereiste energiecriteriën, en woningen gebouwd tussen 1971 en 2000 scoren slecht. Vrijstaande 4-gevelwoningen uit de periode 1945-1981 hebben ook lage energieprestaties en vereisen extra aandacht.

Kwaliteit en betaalbaarheid: een complexe opgave

Een deel van de Gentse woningen voldoet niet aan de kwaliteits- en duurzaamheidsnormen. Het aanpakken van dit probleem, vooral op de huurmarkt, is noodzakelijk. Betere controle op conformiteit en energieprestaties en stimulering van renovaties kunnen helpen. Verbetering van de kwaliteit kan echter de betaalbaarheid van woningen in gevaar brengen. Duurdere woningen bieden geen garantie voor betere conformiteit. Slechte kwaliteit leidt tot meer betalingsmoeilijkheden. Onderhoud van verwarming en gasvoorzieningen wordt vaak verwaarloosd, wat de veiligheid en energie-efficiëntie beïnvloedt. Het waarborgen van betaalbaarheid is essentieel en tegelijk een uitdaging. Kwetsbare huurders blijven immers vaak in slechte woningen wonen vanwege een gebrek aan alternatieven en overbewing is geen uitzondering.

Woonomgeving

Woonkwaliteit omvat niet alleen de woning zelf maar ook de woonomgeving. Indicatoren zoals grootte van de woning, kindvriendelijkheid, lawaaihinder, netheid, buurtgroen, verkeershinder, veiligheid en sociale contacten beïnvloeden de kwaliteitsbeoordeling. Stappen zijn al genomen om de publieke ruimte in Gent te verbeteren, maar er is behoefte aan een bredere kijk op kwaliteit. Verschillende wijken missen nog kwalitatief buurtgroen, aangepaste voorzieningen voor kinderen en veilige mobiliteit.

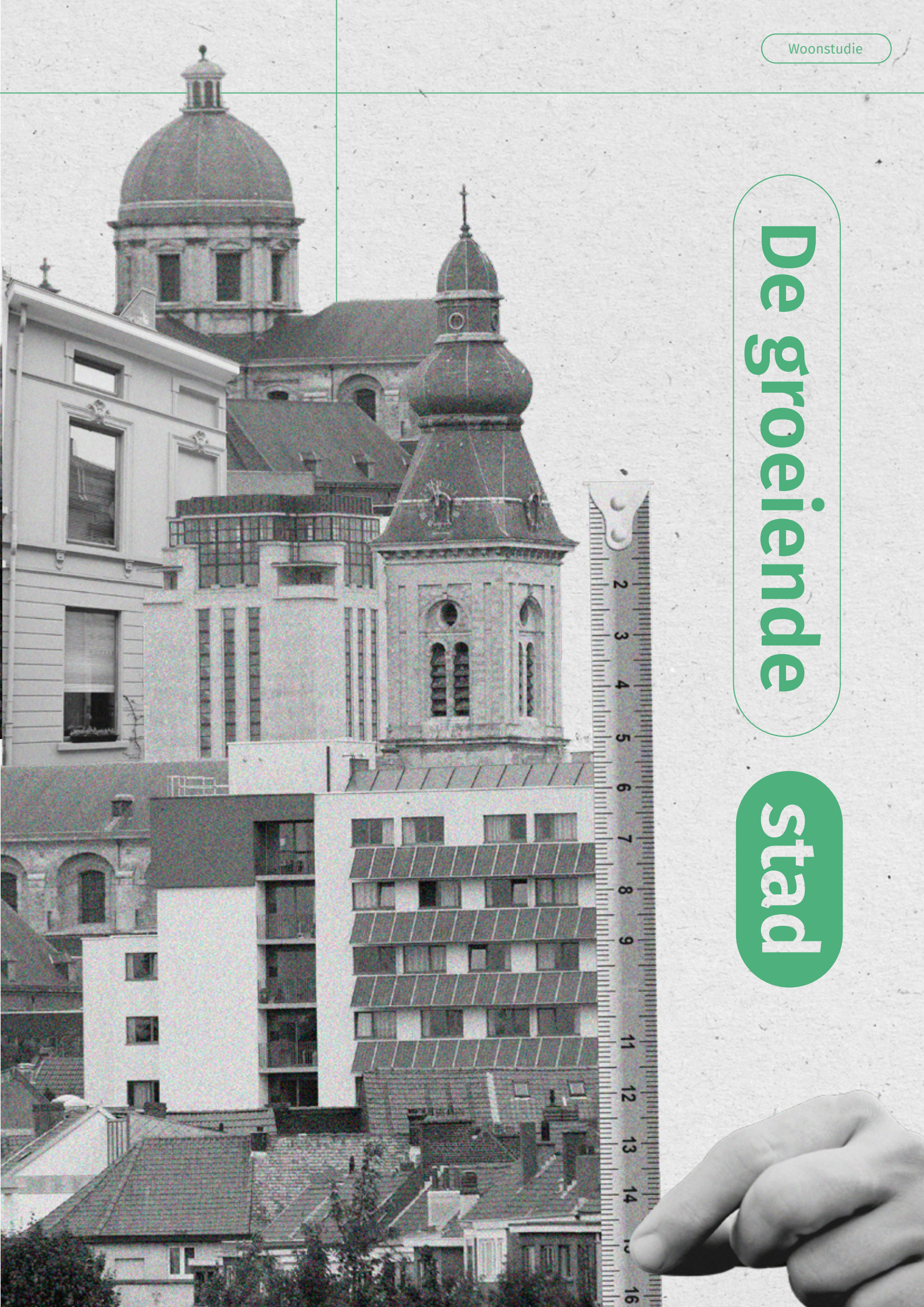
2 ambitie

een kwalitatief woonpatrimonium

De Stad moet zorgen voor kwalitatieve woningen door minimale normen af te dwingen, bestaand patrimonium te verbeteren en verhoogde woonkwaliteit bij nieuwbouw te waarborgen. Energetische en duurzaamheidsnormen moeten worden nageleefd. Diversiteit in woningtypes en gezinsvriendelijke woningen zijn nodig. En betaalbaarheid blijft een prioriteit, vooral voor kwetsbare doelgroepen.

De groeiende

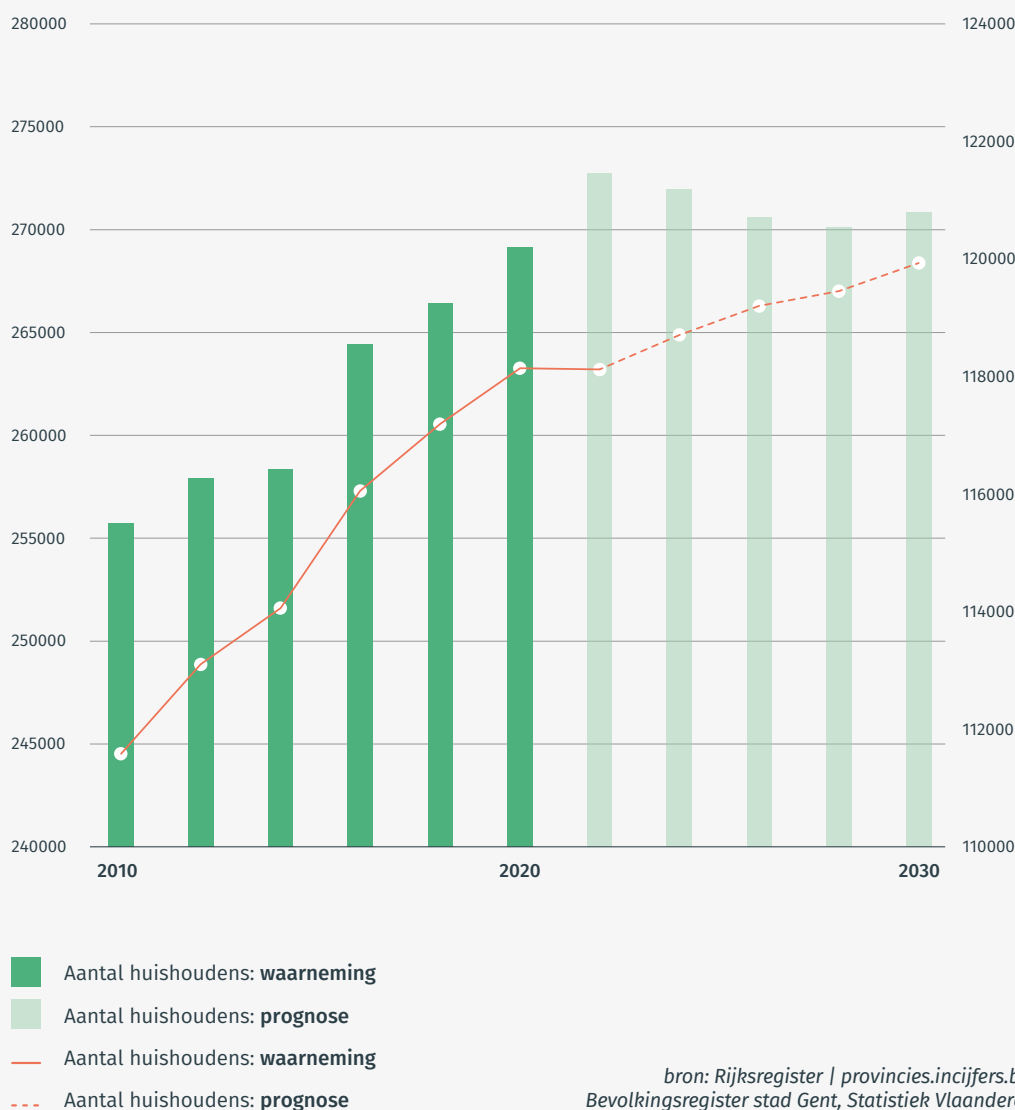
stad



De bevolking van Gent groeit door de verhoogde aantrekkelijkheid van de stad en nieuwe demografische evoluties. Instroom uit het buitenland en natuurlijke groei dragen bij tot de hogere bevolkingscijfers. Het migratiesaldo met andere gemeenten is echter negatief. Vooral jonge gezinnen vertrekken, omdat het woningaanbod niet voldoet.

Tussen 2010 en 2020 is Gent sterk gegroeid met 20.561 extra inwoners en 4.692 huishoudens. Klassieke prognoses tonen aan dat de groei zich het komende decennium zal voortzetten, zij het minder sterk. Volgens de huidige trends zullen er tot 2030 ongeveer 4.456 inwoners bijkomen, wat neerkomt op 606 extra huishoudens. Deze prognoses houden rekening met demografische trends maar niet met lokale beleidsbeslissingen die het woonaanbod kunnen beïnvloeden. Het beschikbare woonaanbod zowel in aantal als in typologie speelt echter een belangrijke rol in de groei van huishoudens. Er kunnen zoveel huishoudens wonen als er voor hen aanbod is. Verderop worden de klassieke prognoses vergeleken met de realistische woonvraag.

Evolutie en prognose van het aantal inwoners en aantal huishoudens 2010 – 2030





De groei van Gent wordt voornamelijk gedreven door **natuurlijke aangroei en immigratie uit het buitenland**, terwijl emigratie naar andere gemeenten groter is. Het aantal inwoners is licht gedaald in 2021 als gevolg van de coronacrisis en verminderde internationale migratie. Buiten het stadscentrum groeien wijken zoals Wondelgem, Moscou-Vogelhoek en Oud-Gentbrugge sneller door nieuw aanbod en de vestiging van vooral jonge gezinnen.

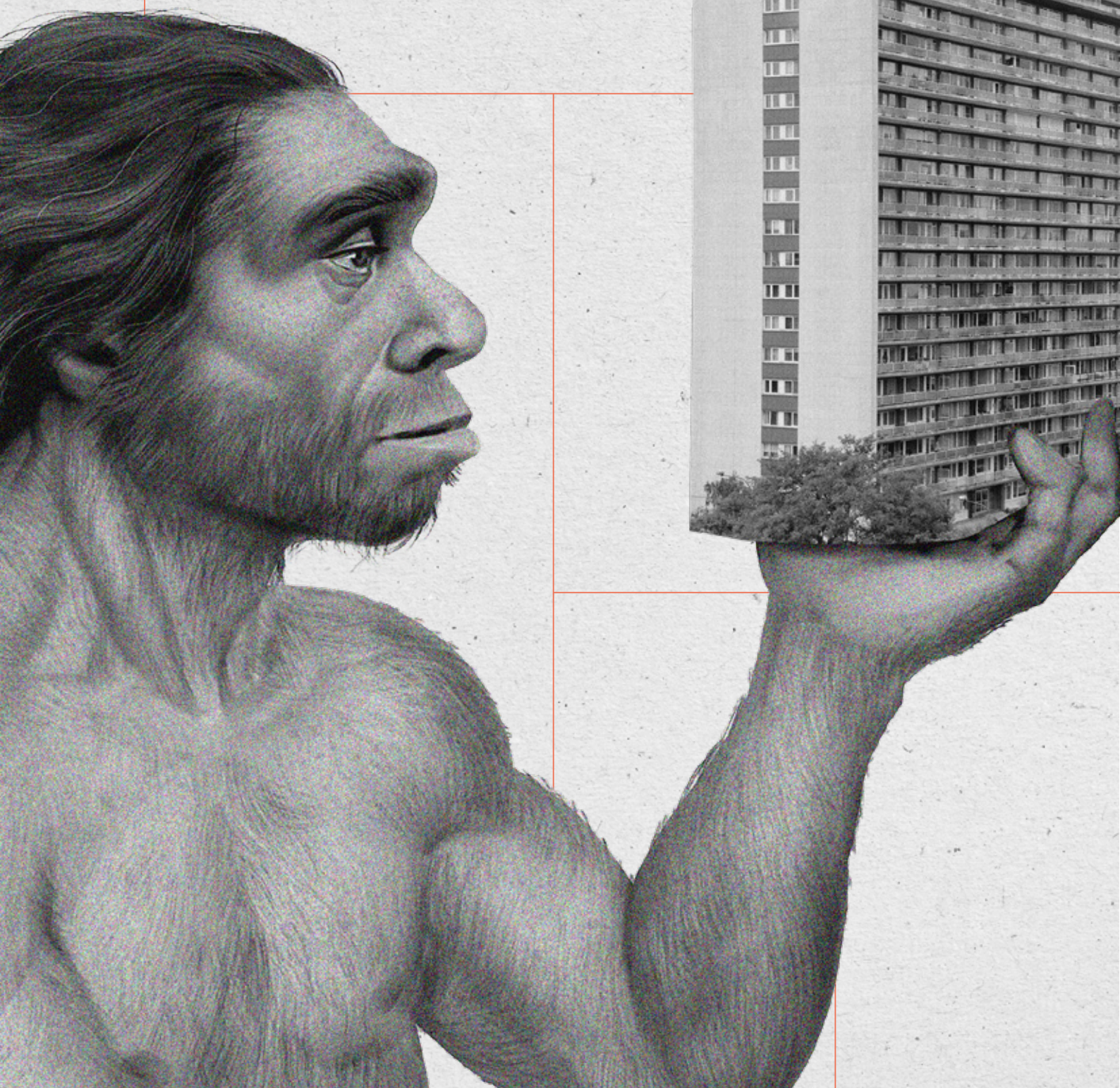
Gent ervaart ook een **stadsvlucht**, vooral onder gezinnen die geen betaalbare woningen vinden in de stad. Tussen 2015 en 2019 verlieten 4.284 meer mensen Gent dan dat er naar de stad kwamen, en dit fenomeen strekt zich uit tot de derde band van buurgemeentes rond de stad. Veel verhuizingen zijn een bewuste keuze om buiten de stad te wonen, maar er zijn ook gezinnen die gedwongen worden vanwege betaalbaarheidsproblemen en gebrek aan aanbod. Deze trend heeft negatieve gevolgen voor de stad en leidt tot (sub)urbanisatie van omliggende gemeenten. Het migratiesaldo met andere Vlaamse gemeenten is jaarlijks -810 inwoners. Een groot deel van de verhuizers wil nochtans liever in Gent blijven wonen.

de stad groeit vooral binnen het stedelijk gebied

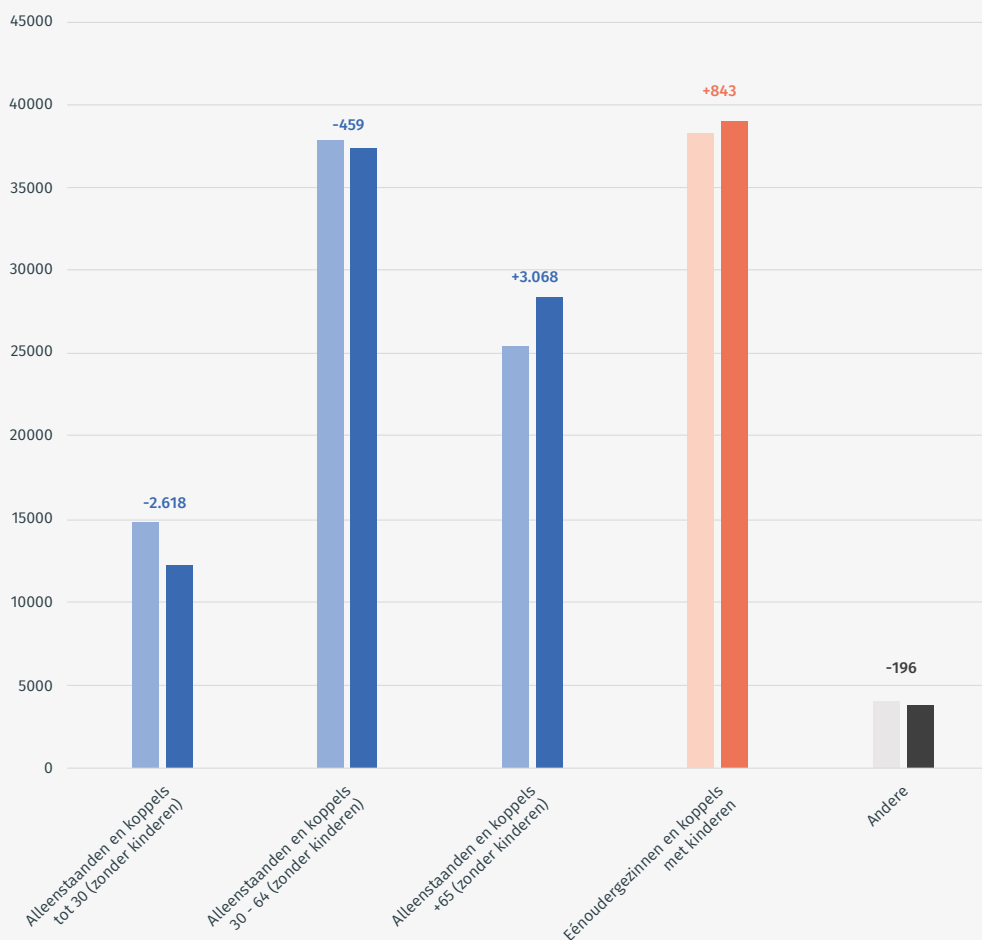
3 ambitie

De stad groeit, maar veel huishoudens vinden geen geschikte woning binnen de stadsgrenzen. Er is een mismatch tussen de vraag naar woningtypes en het aanbod. De stad moet daarom zorgen voor voldoende en kwalitatief passend aanbod, vooral voor lagere inkomensgroepen. Gezinsvriendelijk wonen in de stad moet een duurzaam alternatief bieden voor suburbaan wonen. De uitdaging is het voorzien van juiste woontypologieën op de juiste plaats om een duurzame stedelijke groei met een diversiteit aan huishoudens te bevorderen.

De inter- generationele stad



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

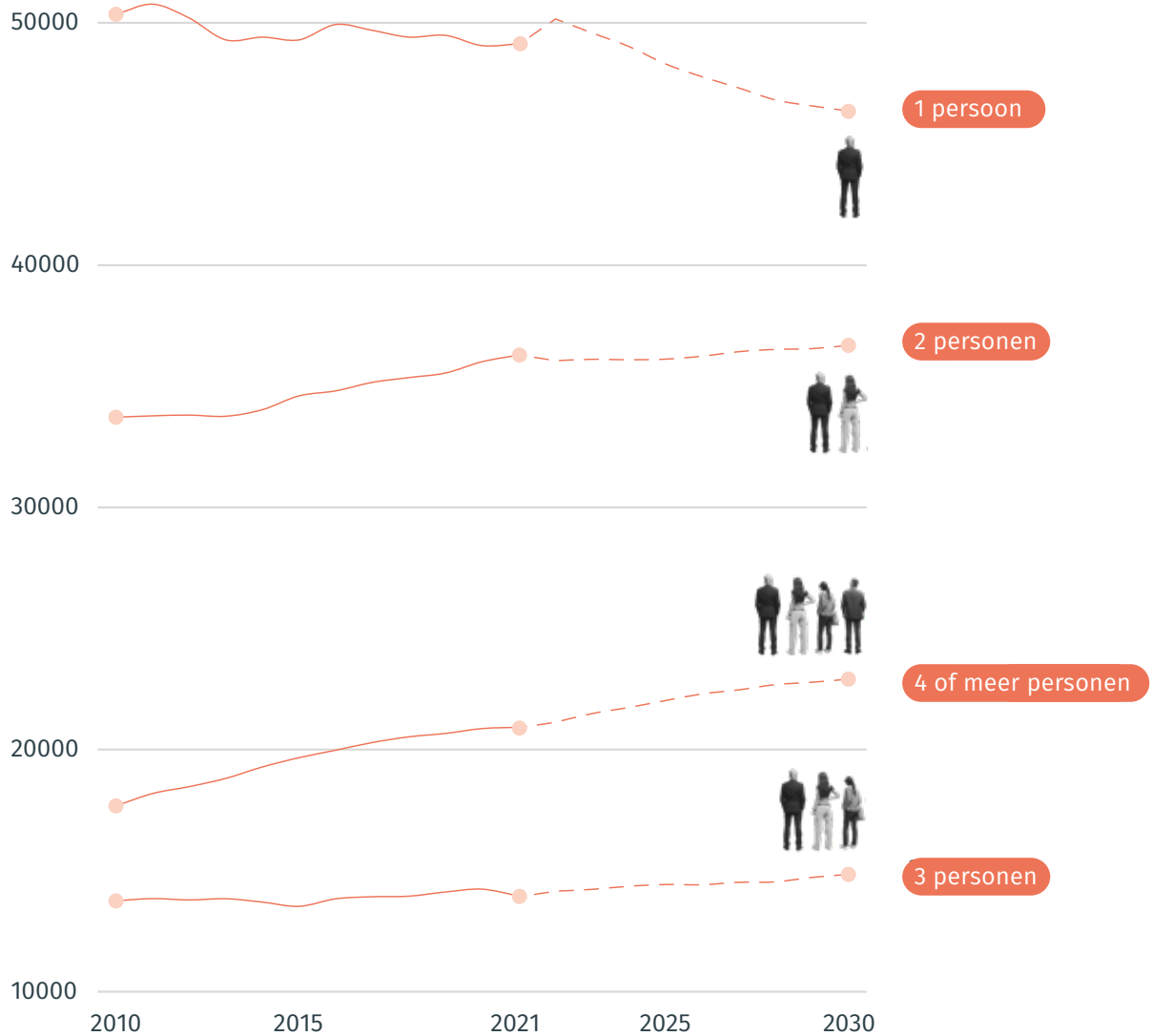


bron: Statbel, Rijksregister / Provincie.in.cijfers

Gent heeft een jonge bevolking met een stabiel aandeel jongeren en een lichte daling bij oudere leeftijdsgroepen. Ouderen hebben een lage verhuiscapaciteit, zelfs als hun woning niet aan hun behoeften voldoet. Gentenaars met jonge kinderen willen graag in het centrum of de rand wonen, maar vinden niet altijd kindvriendelijke woningen in de stad. Er is een mismatch in de 19e-eeuwse wijken waar grote gezinnen in te kleine woningen wonen. Verschillende generaties hebben uiteenlopende woonbehoeften en er zijn mismatches tussen vraag, aanbod en locatie.

Gent heeft een jonge bevolking met een hoger aandeel 25-39-jarigen en een lager aandeel ouderen dan het Vlaamse gemiddelde. De stad kent nog geen **vergrijzing**, maar vanaf 2021 neemt het aantal ouderen geleidelijk toe. De stad staat voor de uitdaging om geschikte huisvesting te bieden aan ouderen en toekomstige ouderen. Het **vergroeningsproces** zal ook doorgaan en daarna afvlakken, waarbij tegen 2030 ongeveer 20,2% van de bevolking jonger dan 18 jaar zal zijn. De verjonging is het gevolg van geboortes en de instroom van jonge Gentenaars uit andere Belgische gemeenten en het buitenland.

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

In de **suburbane wijken** van Gent is er een sterke vertegenwoordiging van ouderen, met de hoogste percentages in Sint-Denijs-Westrem, Afsnee, Drongen, Mariakerke, Zwijnaarde en Gentbrugge. Deze wijken hebben een hoger aandeel ouderen dan het Vlaamse gemiddelde. Er is een mismatch tussen de veranderende woonbehoeften van de vergrijzende bevolking en het beschikbare woningaanbod dat voornamelijk bestaat uit grondgebonden ééngesinswoningen. Veel van deze woningen zijn niet aangepast aan de behoeften van ouderen, met beperkte toegankelijkheid en gebrek aan aanpassingen voor verminderde mobiliteit. De lage verhuisbereidheid van ouderen en hun hoge eigendomspercentage versterken dit probleem. Doordat een groot deel van deze woningen worden bewoond door oudere koppels of alleenstaanden, komen woningen die geschikt zijn voor gezinnen met kinderen niet beschikbaar op de markt.

De afgelopen 10 jaar bleef de **verhouding tussen jongeren en ouderen** in Gent vrijwel gelijk op stadsniveau, maar op wijkniveau waren er verschillende trends. Sommige wijken zagen een toename van ouderen en een afname van jongeren, vooral suburbane deelgemeenten zoals Drongen, Zwijnaarde en Oostakker. Vergrijzing zal zich verder voortzetten in deze wijken en vormt een uitdaging voor aangepaste huisvesting. Het aanbieden van compacte levensloopbestendige woningen in de wijken kan helpen bij het faciliteren van doorstroming op de woningmarkt en het vrijmaken van woningen voor jongere huishoudens.

de stad heeft een intergenerationeel aanbod

4 ambitie

Het woonaanbod in Gent is divers, maar er is een mismatch tussen het aanbod en de veranderende woonbehoeften. De vergrijzing kampt met een gebrek aan aangepaste woningen voor ouderen. Om hieraan tegemoet te komen moet een nieuw aanbod gefaciliteerd worden aangepast aan de de vergrijzende bevolking. Dit bevordert doorstroming op de woningmarkt en biedt jonge gezinnen met kinderen de mogelijkheid om onderbewoonde woningen in de stad te betrekken. Er is een grote behoefte aan extra gezinsvriendelijke woningen, die zowel grondgebonden als in appartementen kunnen worden gerealiseerd.



De
diverse
stad



Gent maakt een sterke demografische transitie door naar superdiversiteit, met een groeiende bevolking met diverse migratieachtergronden. Dit leidt tot een grotere diversiteit binnen de diversiteit. De toenemende diversiteit in de stad zorgt ook voor veranderende woonpatronen en -behoeften waarover we nog maar weinig kennis hebben, wat een uitdaging vormt voor het woonbeleid.

Majority-minority stad

De bevolking van Gent wordt diverser, met bijna 36% van de inwoners die een niet-Belgische herkomst hebben. Onder jongeren is de diversiteit met 53% nog een stuk groter. Tegen 2030 wordt verwacht dat Gent een majority-minority stad zal zijn, waarbij de meerderheid van de bewoners behoort tot wat nu nog een minderheid is. Dit heeft ook gevolgen voor de woningmarkt, omdat de meerderheid van de Gentenaars die op zoek gaan naar een woning de komende jaren een migratieachtergrond zal hebben met mogelijk andere behoeften en verwachtingen.

De diversiteit van de bevolking in Gent is **ruimtelijk gedifferentieerd**. Wijken zoals Rabot-Blaisantvest, Sluizeken-Tolhuis-Ham en Muide-Meulestede-Afrikalaan hebben meer dan 50% inwoners met een migratieachtergrond. In wijken zoals Drongen en Zwijnaarde is dat aandeel minder dan 20%. De diversiteit groeit echter ook in de stadsrand, met sterke veranderingen in wijken zoals Wondelgem, Gentse Kanaaldorpen, Bloemekenswijk en Watersportbaan-Ekkerghem. Naast de 19e-eeuwse gordel wordt dus nu ook de stadsrand alsmaar diverser.

Gent is een stad met een grote **diversiteit aan herkomstnationaliteiten**, waarbij, na de Belgische, de Turkse nationaliteit het sterkst vertegenwoordigd is. De diversiteit groeit en uiteraard zijn er ook binnen de diverse groepen verschillen op basis van socio-economische positie, opleidingsniveau en verblijfsduur die hun vraag zullen bepalen. Het is belangrijk om flexibel en divers te zijn in het woonaanbod om te kunnen voldoen aan de veranderende woonbehoeften en woonculturen in de stad.

Aankomstwijken

De toenemende diversiteit in Gent wordt veroorzaakt door zowel de leeftijdsstructuur als nieuwe migratie. Huishoudens die vanuit het buitenland hun eerste woonplaats in Gent hebben, noemen we nieuwkomers. De stad heeft een sterke internationale instroom van huishoudens, waarvan een belangrijk deel met een zwakker socio-economisch profiel. Bepaalde buurten, zoals Sint-Pieters, Tolhuis, Wondelgemstraat, Galgenberg, Station en Ledeburg-Centrum, fungeren als aankomstplaatsen voor nieuwkomers door de aanwezigheid van landgenoten, connectiviteitsinfrastructuur en meer betaalbare huisvesting. De beperkte toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt zorgt ervoor dat nieuwkomers vaak terecht komen in kwalitatief mindere woningen, voornamelijk in huurwoningen in de 19e-eeuwse gordel.

de stad is rijk aan diversiteit

5
ambitie

Het is belangrijk om de specifieke woonbehoeften van diverse bevolkingsgroepen te erkennen, waarbij identiteiten meervoudig zijn en veranderen in de loop der tijd. Diversiteit gaat verder dan etnische achtergrond. Andere factoren, zoals leeftijd en gezinssamenstelling, zijn vaak doorslaggevend voor woonbehoeften. Het woonbeleid moet rekening houden met deze diversiteit en zorgen voor een flexibel woonaanbod dat kan inspelen op veranderende woonpatronen. Aankomstwijken verdienen speciale aandacht, aangezien ze kansen bieden aan nieuwkomers, maar vaak ook gekenmerkt worden door goedkope en minder kwalitatieve huisvesting.



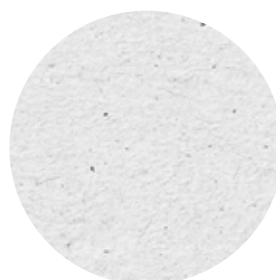
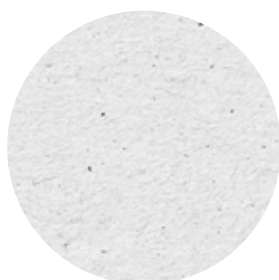
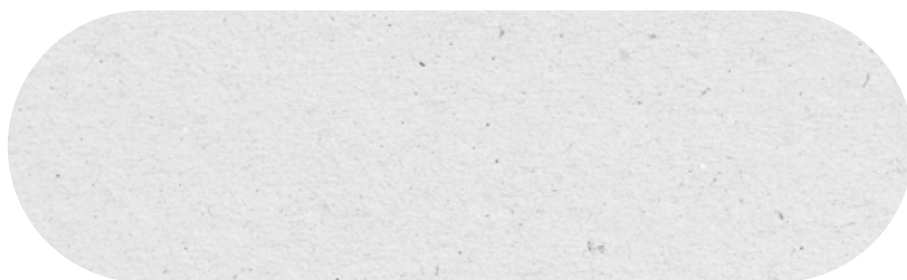
De gastvrije stad



Gent trekt niet alleen bewoners aan maar ook studenten en toeristen. Het aantal studenten overtreft het aantal beschikbare studentenwoningen waardoor studenten zich op de private huurmarkt begeven. Studenten zijn gewilde huurders omdat ze als samenhuizers vaak meer huur kunnen betalen en omdat ze vaak genoeg nemen met een lagere leefkwaliteit. Tegelijkertijd groeit het toerisme, met de opkomst van bed & breakfasts en het verhuren van woningen via Airbnb. De hotelsector concurreert ook op de vastgoedmarkt met een stijgend aantal nieuwe ontwikkelingen.

Woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister

In Gent zijn veel woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister, vooral in binnenstedelijke wijken. Ongeveer een derde van deze woningen wordt niet officieel bewoond, en tegelijk is er toch geen hoge leegstand. Kotstudenten en bedrijven/kantoren in de binnenstad nemen een deel van deze woningen in beslag. Een andere trend is de groei van de toeristische sector, waarbij eigenaren hun woningen verhuren aan toeristen. Ondanks belastingen blijven eigenaren hierin lucratieve inkomsten vinden.



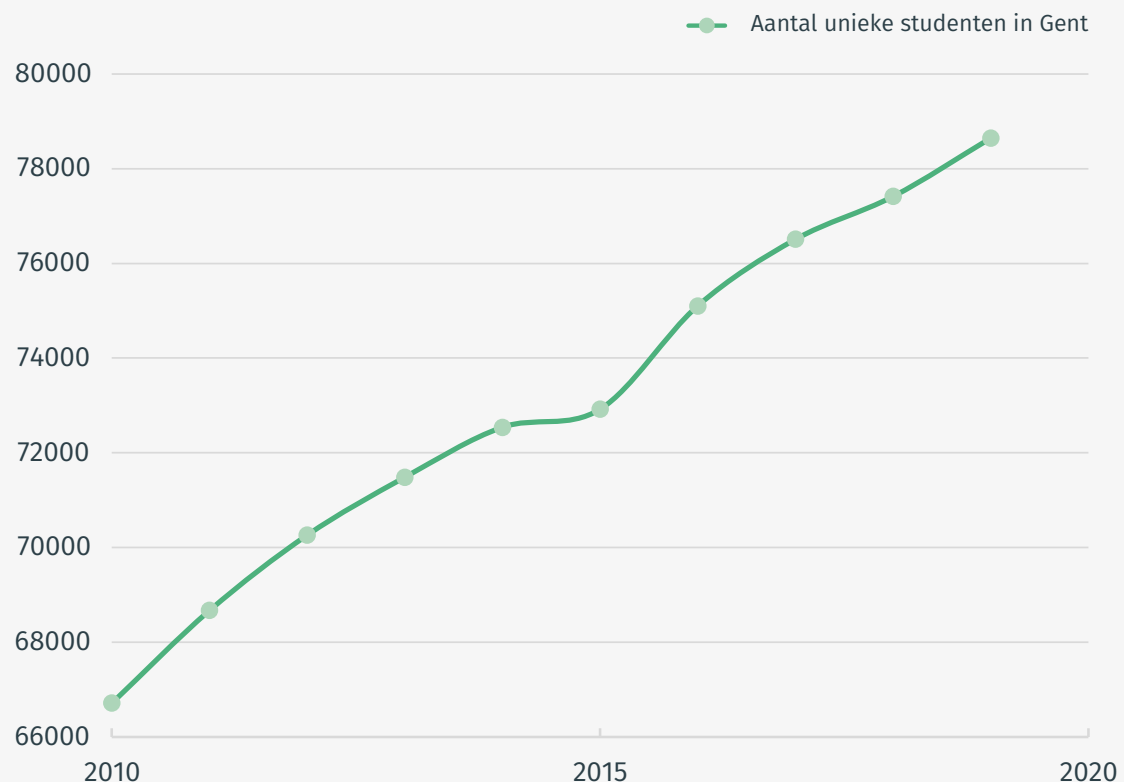


Studenten vinden niet het juiste aanbod

Een recent rapport laat zien dat er in Gent een tekort aan studentenkamers is, mede door de aanzienlijke toename van het aantal studenten. Het grootste deel van de kotstudenten woont in traditionele studentenkamers en grootschalige studentenhuisvestingsaccomodaties. In Gent worden eengezinswoningen niet meer vergund als kamerwoningen. Studenten huren op de private huurmarkt maar het aanbod is nog steeds ontoereikend. Sommige studenten betrekken een woning van hun ouders of huren samen een huis zonder inschrijving in het bevolkingsregister, hoewel dit laatste sinds 2012 niet toegelaten is.

Ongeveer 25% van de studenten huren op de private huurmarkt en een kwart geeft aan dat ze niet in hun voorkeurskot wonen. Veel pendelstudenten zouden liever op kot zitten, maar het gebrek aan (betaalbaar) aanbod dwingt hen om te pendelen tussen hun ouderlijk huis en Gent. Naar schatting 3.500 woningen op de private huurmarkt worden bewoond door studenten en het huidige tekort is berekend op 10.000 studentenkamers.

Evolutie aantal unieke studenten in Gent tussen 2010 en 2020

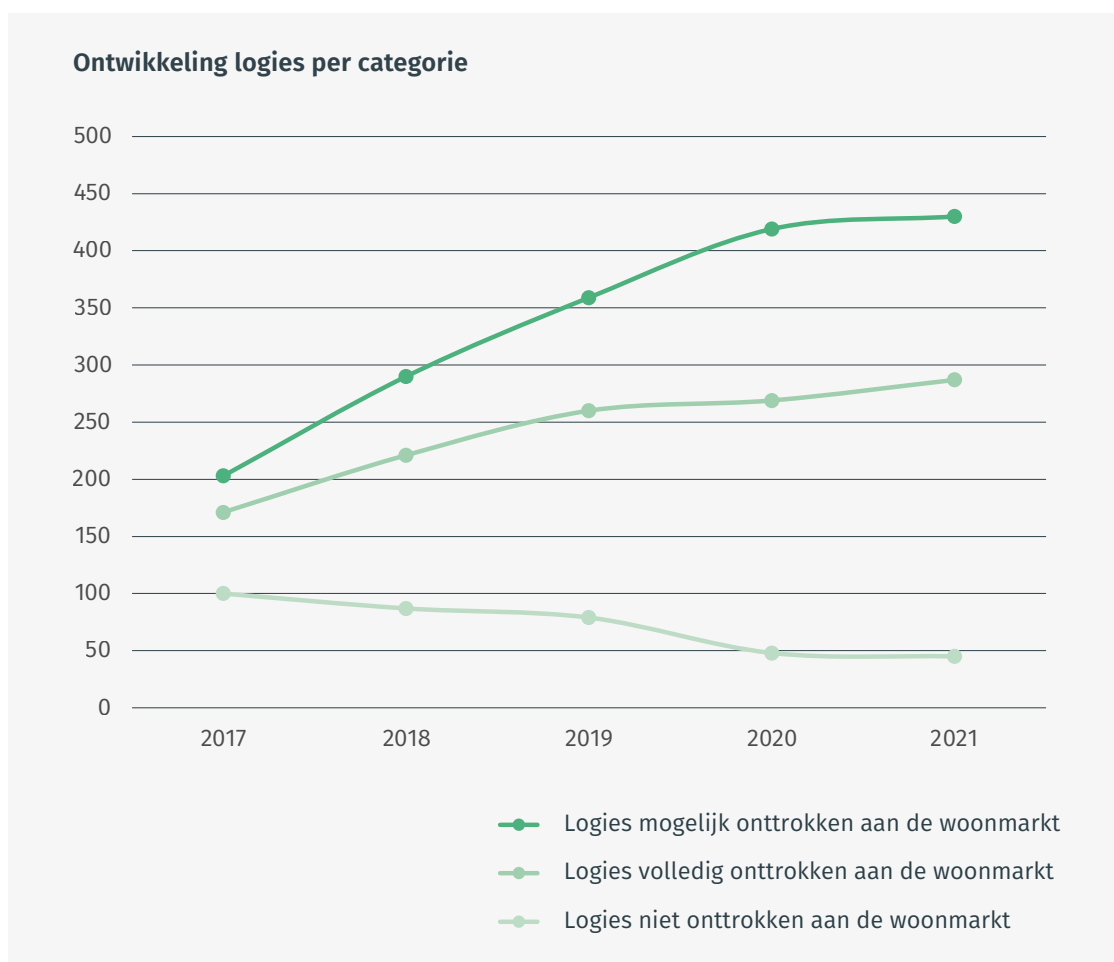


bron: Vlaamse Gemeenschap, Departement Hoger Onderwijs

Toeristen doen woningprijzen stijgen

Het toerisme in Gent is aanzienlijk gegroeid, met uitzondering van het COVID-jaar 2020. Tussen 2017 en 2020 steeg het aantal woningen in toeristisch gebruik met 41,7%. Dit omvat alleen formele logies, terwijl informele logies zoals Airbnb niet zijn meegenomen vanwege een gebrek aan gegevens. Het aandeel woningen dat wordt gebruikt voor toeristische verblijven neemt toe, hoewel niet al deze woningen volledig worden onttrokken aan de reguliere woningmarkt.

Het aantal hotels in Gent is gestegen van 38 in 2017 naar 42 in 2021, met een toename van het aantal slaappleaatsen van 41.841 naar 67.752. De grotere hotels blijven populair bij toeristen, wat wijst op de aantrekkelijkheid van Gent als locatie voor nieuwe hotelontwikkelingen. Hotelketens hebben vaak een concurrentievoordeel ten opzichte van woningontwikkelaars, bijvoorbeeld bij de aanschaf van gronden.



bron: Toerisme Vlaanderen | Evolutie logiesaanbod

6 ambitie

de stad biedt plaats aan haar gasten

Om de druk op de woningmarkt te verminderen, moet Gent het aanbod van studentenhuisvesting uitbreiden en diversifiëren. Bewustwording bij eigenaars en studenten kan de negatieve impact op de huurmarkt beperken, en niet vergunde studentenhuisvesting moet streng worden gereguleerd. De stad moet ook een stop op toeristische logies in het private woningaanbod overwegen en maatregelen nemen om het gebruik van woningen als vakantieverblijven te beperken. Het Visie- en Actieplan van 2019 kan hierbij als leidraad dienen.



De Gentse woonstad



analyse
van vraag
en aanbod

1

Inschatting van vraag en aanbod

De 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 klassieke 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 effectieve of realistische woonvraag van gezinnen die ervoor willen kiezen om in Gent te blijven wonen maar die zich door de vraagdruk in Gent verspreiden over een ruimere regio. Mismatch in aanbod, woningtypologie en prijsverschillen versterken de spreiding. De werkelijke woonvraag waarbij verhuis naar de regio niet zou nodig zijn, wordt de realistische woonvraag genoemd.

Vraagdruk op de Gentse woningmarkt

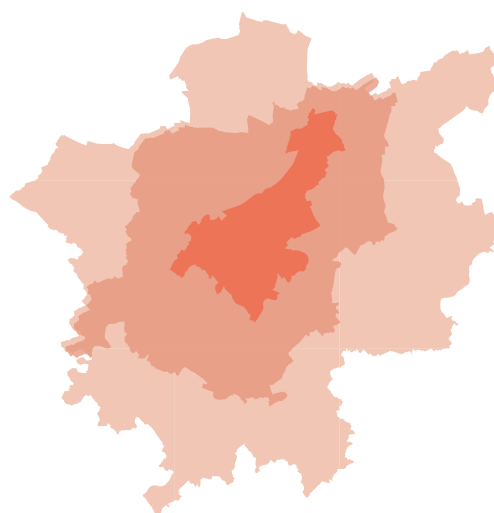
1 Hoger opgeleiden trekken meer naar de stad

Hoger opgeleiden 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 voorzieningen.

De 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 druk op de Gentse woningmarkt. Bovendien reageert het aanbod in Gent beperkt op de toenemende vraag. Dit creëert krapte op de woningmarkt met betaalbaarheidsproblemen tot gevolg, vooral voor huishoudens met lagere en/of onstabiele inkomens en voor alleenstaanden.

Groeipercentage van de mediaankoopprijs voor huizen (excl. appartementen in 2021 tov 2010 per regio)

Overige woonregio	26%
Stadsgewest	56%
Gent	75%
Vlaams Gewest	45%



bron: Statbel | Provincies.in.cijfers

2 De vraagdruk zorgt voor sterke prijsstijgingen in Gent en haar agglomeratie

De druk van hoger opgeleiden (en tweeverdieners) 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 hoog opgeleide starters tussen de leeftijd van 25 en 35 jaar koopt een woning in een grote centrumstad. Hun lonen zijn vaak hoger, ze hebben meer eigen inbreng en kunnen makkelijker of meer lenen dan andere huishoudens.

3 Het aanbodtekort en de sterke prijsstijgingen creëren verdringingseffecten

Verwacht wordt dat de demografische toename van inwoners en dus ook de druk op betaalbaarheid in steden in de toekomst enkel maar zal toenemen, niet alleen op de eigenaarsmarkt maar ook, of vooral, op de huurmarkt. Doordat er onvoldoende aanbod is van gezinsvriendelijke woningen voor kapitaalkrachtige huishoudens, begeven deze zich meer en meer op de minder dure segmenten van de woningmarkt met woningen die op hun beurt toch duurder verkocht worden door de vraagdruk van kandidaat-kopers met een hoger budget. Op die manier verschaalt ook hier het goedkopere (huur)aanbod met een groot aanbodtekort en betaalbaarheidsproblemen voor huurders tot gevolg. Hogere woningprijzen creëren verdringingseffecten op lagere inkomens door hogere inkomens.

Evolutie van het aantal absolute huurders en eigenaars tussen 2018 en 2022



bron: Kadaster & Rijksregister | Provincies.in.cijfers

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-bewoners. Gezinswoningen verdwijnen uit de huurmarkt, nieuwbouw bestaat vooral uit kleinere appartementen. 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.

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 ingeschat worden en zal enkel aanbod voorzien worden vanuit deze onderschatting van de vraag. Dit is een cirkelredenering waarbij het historisch vraagoverschot bestendig wordt in de huishoudensprojecties.



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 op deze manier 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.

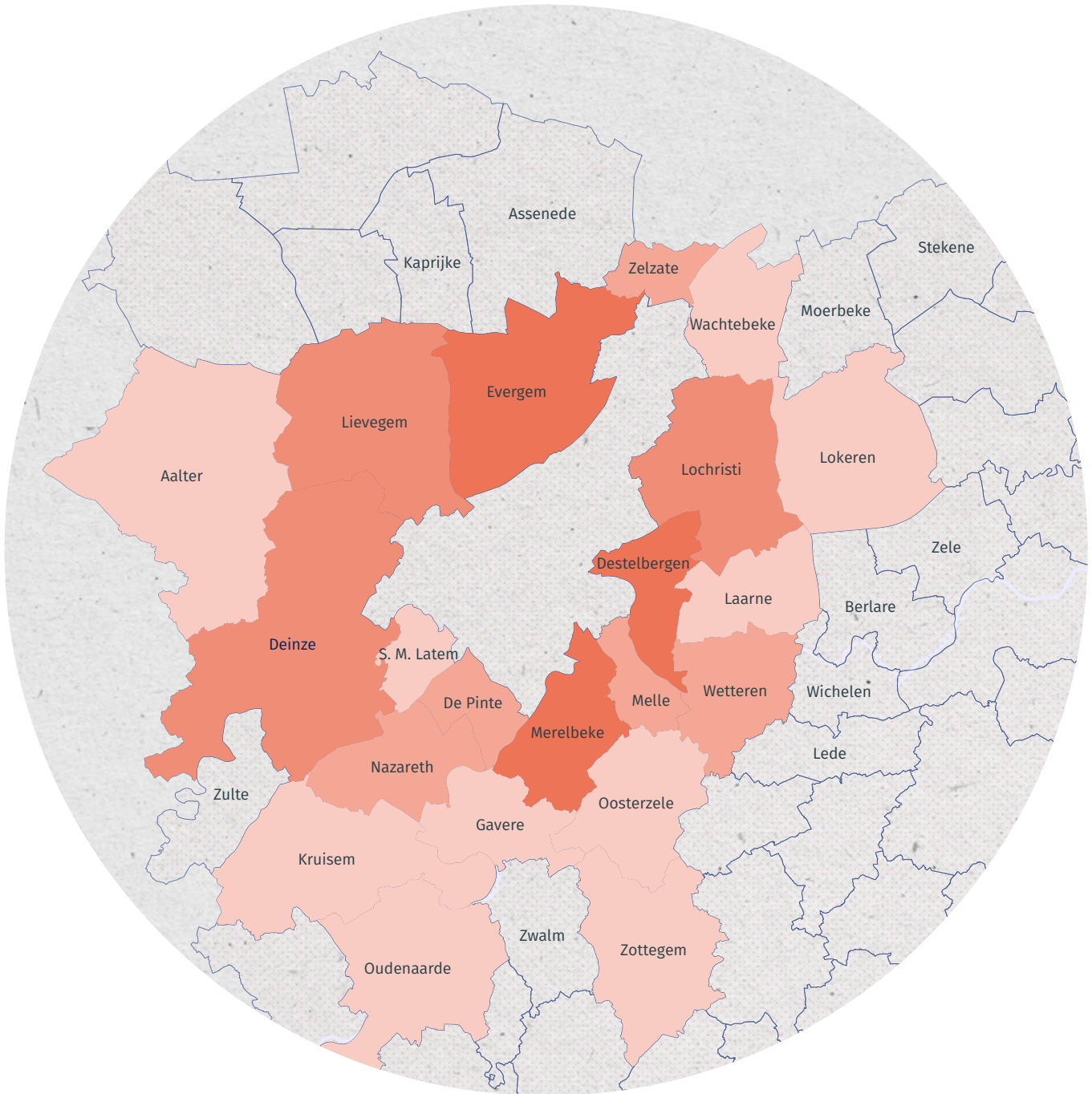
Om de vraagdruk op de stad in beeld te brengen wordt een inschatting gemaakt van de woonvraag. Hiervoor wordt eerst de **bijkomende woonvraag** berekend door het deel dat 'verschoven' is naar de regio in rekening te brengen. Deze bijkomende woonvraag wordt vervolgens opgeteld met de woonvraag die afgeleid wordt van de **huishoudprojecties**. Dit resulteert in de **realistische woonvraag**.

- 1 Een inschatting van de bijkomende woonvraag op basis van 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 gemiddeld aantal verhuisbewegingen van Gent naar een andere gemeente binnen de woonregio in de periode 2016 - 2020



bron: Rijksregister | Provincies.in.cijfers

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.

2 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 woonegelegenheden.



2

Inschatting van het potentiële woonaanbod

In de 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 de vraag. Deze huishoudens zullen zich pas in de stad kunnen vestigen als er ook daadwerkelijk voldoende woningen gebouwd worden om ze te huisvesten.

De Woonstudie probeert een zicht te krijgen op het geplande bouwpotentieel. Dat is uiteraard geen statisch gegeven. Projecten die zich nu aandienen en gekend zijn bij de Stad kunnen ofwel niet gerealiseerd worden ofwel uiteindelijk een ander aantal woningen realiseren dan initieel werd voorgesteld. Het betreft dan ook een momentopname en bovendien een inschatting.

1 Gekende grootschalige projecten (> 10 wooneenheden)

Samen met de Stad werd 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.

2 Niet-gekende kleinschalige projecten (< 10 wooneenheden)

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.

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.

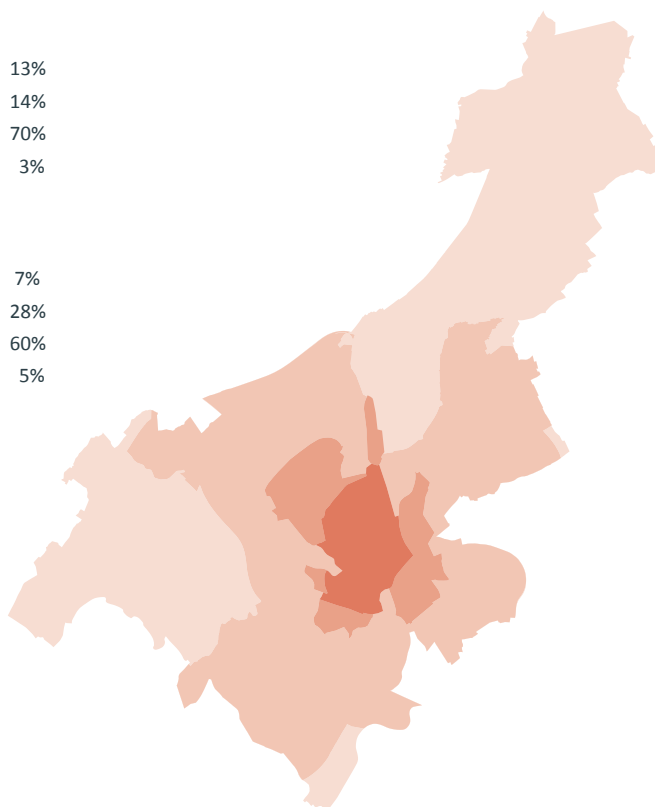
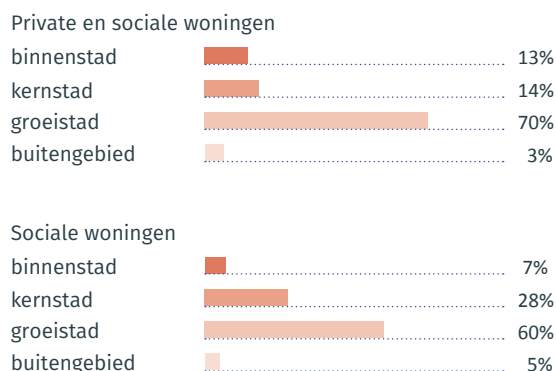
4 Totaal ingeschatte bouwpotentieel zonder termijn

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.

5 Van een theoretisch naar een realistisch potentieel

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.

Aandeel van het geschat bouwpotentieel per deelruimte t.o.v. het totale bouwpotentieel in de stad



bron: Stad Gent, eigen verwerking

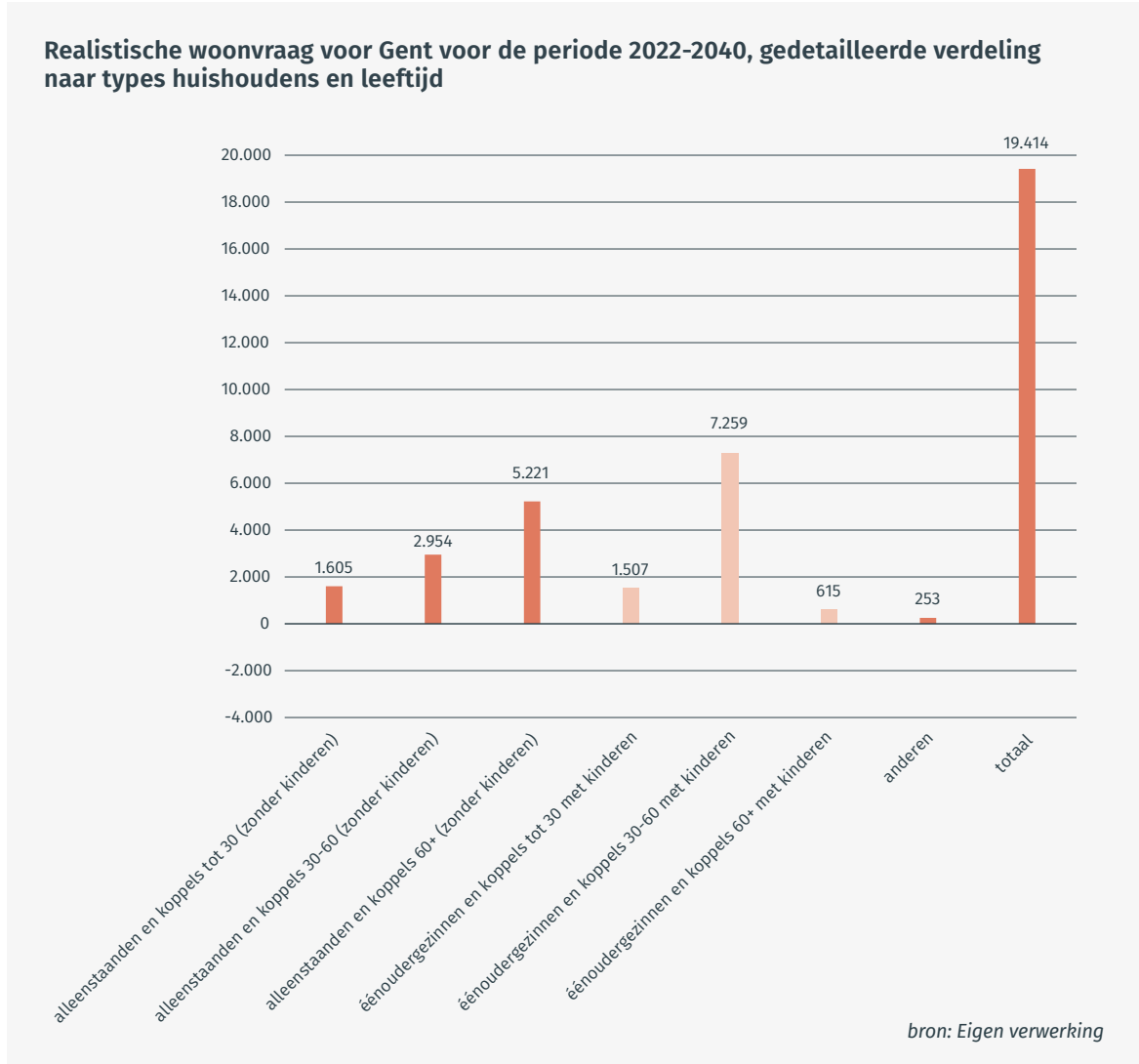
3

Confrontatie van vraag en aanbod

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

In deze oefening worden huishoudentypes gekoppeld aan geschikte woningtypes, ondanks verschillende woonvoorkeuren, een ruwe opdeling van het toekomstige aanbod en een mismatch met duurzaamheid. **Gezinsvriendelijke woningen** zijn voor huishoudens met kinderen, met specifieke eisen zoals slaapkamers voor kinderen en buitenruimte. Een gezinsvriendelijke woning kan ook een appartement zijn. **Compacte woningen** zijn voor huishoudens zonder kinderen, waarbij (kleinere) appartementen als compacte woningen worden beschouwd.

Realistische woonvraag voor Gent voor de periode 2022-2040, gedetailleerde verdeling naar types huishoudens en leeftijd



bron: Eigen verwerking

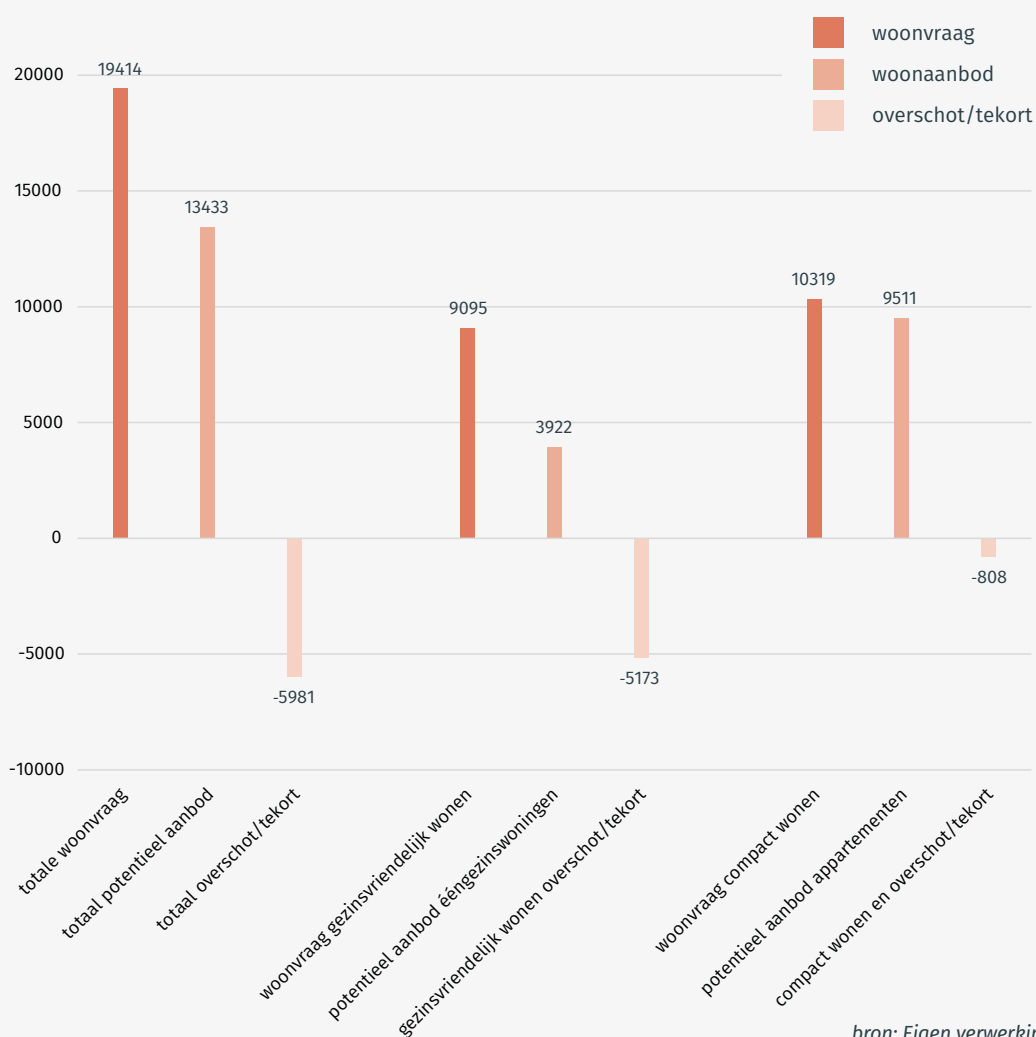
2022-2030

In 2030 wordt een totaal woningtekort van **101** eenheden verwacht, met een tekort van 2.052 gezinsvriendelijke woningen en een overschot van 1.951 compacte woningen.

2022-2040

Tegen 2040 wordt een totaal woningtekort van **5.981** eenheden verwacht, met een tekort van 5.173 gezinsvriendelijke woningen en een tekort van 808 compacte woningen

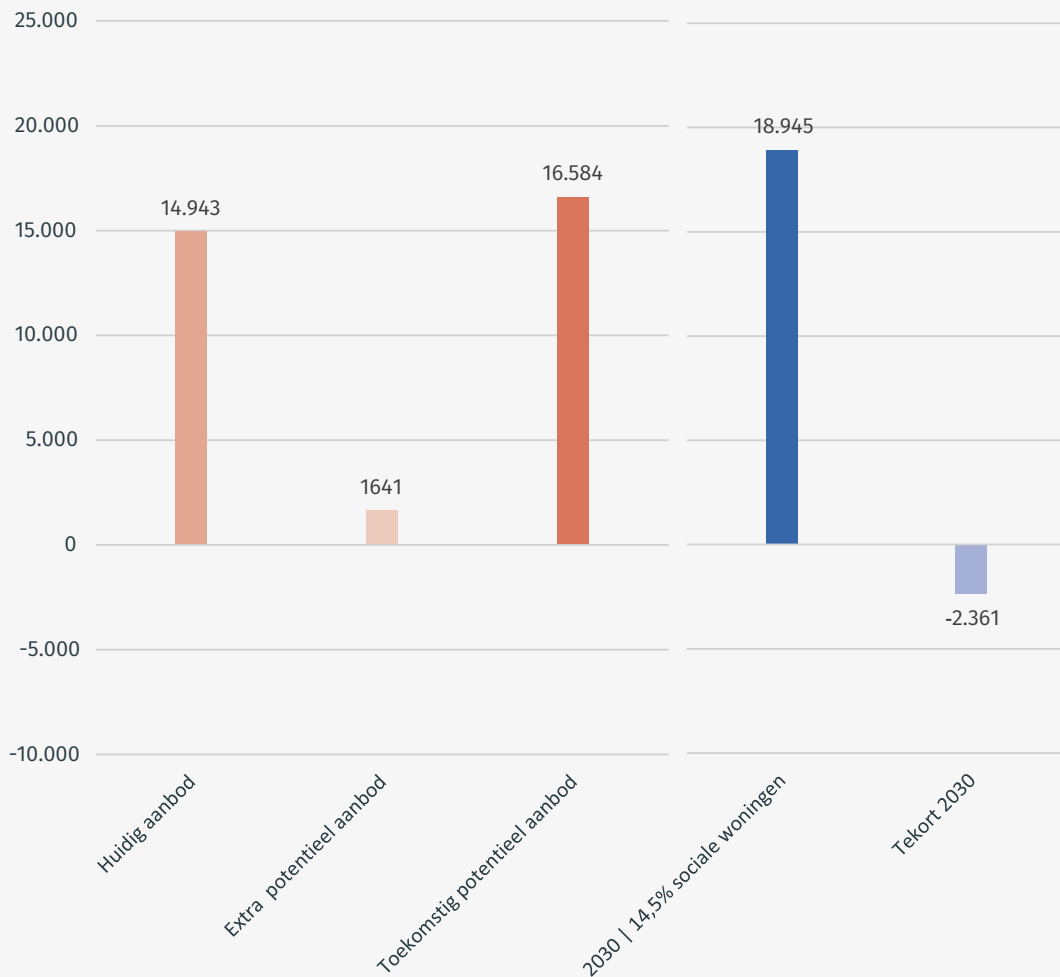
Confrontatie van realistische woonvraag en potentieel aanbod, verdeeld naar type woning voor de periode 2022-2040



Sociale huurwoningen

De stad heeft de ambitie om het aandeel sociale huurwoningen tegen 2030 te verhogen tot 14,5% en tegen 2040 tot 16%. Het realiseren van deze doelstelling zal in de toekomst een grote uitdaging zijn. Momenteel is er evenzeer een ongelijke verdeling tussen ééngezinwoningen en appartementen in het sociale woningaanbod, wat niet aansluit op de realistische woonvraag. Om een aandeel van 16% sociale huurwoningen te bereiken, moeten er tegen 2030 4.002 extra sociale huurwoningen worden gebouwd. Er zijn 1.641 woningen van de 4.002 gepland, wat betekent dat er nog een tekort is van **2.361**. Dit tekort is verdeeld in 1.606 gezinsvriendelijke woningen en 755 compacte woningen. Zonder bijkomende inspanningen van het Vlaams beleid is op lokaal niveau een groei die de behoeften opvangt niet mogelijk.

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



bron: Dienst Wonen, eigen verwerking

Deze cijfers voor 2030 gaan uit van een ambitie van 14,5% sociale woningen ten opzichte van de realistische woonvraag. Om alle kandidaat sociale huurders te kunnen huisvesten (10.000 gezinnen op vandaag) zijn dringende expliciete beleidskeuzes in Vlaanderen nodig.

Conclusie

- Tegen 2030 zal er een tekort zijn aan gezinsvriendelijke woningen en sociale woningen
- Tegen 2040 zal er een tekort zijn aan alle woningtypes: gezinsvriendelijke en compacte woningen
- Tegen 2040 zal er een toegenomen tekort zijn aan sociale huurwoningen



Aanbevelingen



1

Uitbreiding van het woonaanbod

Gent staat voor uitdagingen in de vorm van een vraag-en-aanbodmismatch, zowel nu als in de toekomst. Er is behoefte aan de juiste woningen op de juiste locaties om zowel aan de vraag van toekomstige bewoners te voldoen als bestaande onevenwichtigheden aan te pakken. Momenteel is er een tekort aan woningaanbod, vooral voor grotere gezinnen, terwijl het bestaande aanbod voornamelijk gericht is op kleine huishoudens. Een sterkere groei van het gepaste aanbod is een middel om doelstellingen voor betaalbaar en kwalitatief wonen te bereiken.

De uitdagingen: mismatches tussen vraag en aanbod

Er is een onevenwicht tussen de woonvraag en het woonaanbod, dat zich in de toekomst zal versterken. De geschatte vraag naar woningen zal tegen 2030 ongeveer 100 eenheden hoger zijn dan het geschatte aanbod, en tegen 2040 ongeveer 6.000 eenheden hoger. Daarnaast is er een kwalitatief onevenwicht, waarbij de vraag naar gezinsvriendelijke woningen en compacte woningen niet overeenkomt met het type woningen dat wordt gebouwd en nu al is gepland volgens het berekende bouwpotentieel. Tekorten en mismatches leiden tot prijsstijgingen en verdringingseffecten op de woningmarkt. Het risico op bijkomende krapte op de woningmarkt vormt een belangrijke uitdaging voor het lokale woonbeleid, niet alleen in Gent maar ook in andere grote Vlaamse steden.

Het huidige aanbod aan woningen is divers, maar in bepaalde woonmilieus **monotypologisch**. Verkavelingswijken worden voornamelijk bewoond door ouderen die daar al sinds de jaren '60 wonen. Hoewel veel ouderen ervoor kiezen om zo lang mogelijk in hun eigen woning te blijven, leidt dit tot ongunstige woonsituaties omdat de woningen vaak niet zijn aangepast aan hun behoeften. Er ontbreekt een betaalbaar alternatief aanbod aan compacte woningen in de suburbane wijken om ouderen in staat te stellen hun woonsituatie te veranderen voordat ze met problemen worden geconfronteerd. Er is ook een gebrek aan beschikbaarheid van gezinsvriendelijke woningen in de stad voor doelgroepen die daar behoefte aan hebben. Veel woningen worden onderbezet door ouderen en voldoen niet aan de toegankelijkheidsnoden, terwijl huishoudens met kinderen juist op zoek zijn naar dergelijke woningen. Er is dus een duidelijke mismatch tussen de vraag en het aanbod van woningen in de stad.

Hefboom voor bredere doelstellingen

Het verhogen van het gepaste aanbod is essentieel om aan de vraag te voldoen, maar is ook een hefboom om **drie bredere doelstellingen te bereiken**:

1 Prijsstempering

De woningmarkt in Vlaanderen is inelastisch, waardoor het aanbod traag reageert op prijsstijgingen. Een gestuurde uitbreiding van het aanbod is nodig. Nieuwbouw verlaagt de prijsgroei, zoals aangetoond door onderzoek van het Nederlands Centraal Planbureau. De focus moet liggen op residentieel wonen en grootschalige studentenhuisvesting, niet op tweede verblijven of vakantiewoningen. En ook leegstand moet worden aangepakt.

2 Stadsbrede ambities

De Woonstudie pleit voor een divers en betaalbaar aanbod voor verschillende doelgroepen. Dit omvat sociale woningen, betaalbare huurwoningen, gezinsvriendelijk wonen, kwaliteitsbeleid, tijdelijke woningen, intergenerationele woonvormen, en huisvesting voor studenten en toeristen. Een grote gestuurde uitbreiding van het aanbod is cruciaal om deze ambities te realiseren, vooral voor sociaal en betaalbaar huren. Het recht op een betaalbare woning is erkend als grondrecht en de realisatie bewerkstelligen is een taak van de lokale overheid, noodzakelijk gestuurd en ondersteund door Vlaams woonbeleid.

3 Duurzame ruimtelijke ontwikkeling in de regio

De beperkte uitbreiding van het woningaanbod in de stad zorgt ervoor dat huishoudens uitwijken naar goedkopere en nieuwbouwrijke locaties buiten de stad, wat een negatief ruimtelijk effect heeft. Door het aanbod zeer gericht en gestuurd te laten groeien op goed bereikbare plekken in de stad, kan het ruimtelijk beleid worden gevoerd volgens principes van nabijheid en bereikbaarheid, met behoud van open ruimte en het vermijden van concentratie van woonontwikkeling op minder auto-afhankelijke locaties.

Om de drie doelstellingen te bereiken, moeten uitbreidingen van het aanbod voldoen aan **vier randvoorwaarden**:

- Om de vraagdruk effectief te verminderen, is het belangrijk dat er een **gerichte uitbreiding** is van het woningaanbod dat aansluit bij de kwalitatieve woonbehoeften in de stad.
- Om een langdurig effect te hebben op de woningprijzen en de woningmarkt moet de toename van het woningaanbod structureel zijn. De maatregelen die worden genomen moeten op **lange termijn** bijdragen aan de verruiming van het aanbod.
- Om het woningaanbod te verhogen, moet het aantal wooneenheden in de stad **sneller** worden gerealiseerd. Factoren zoals complexe stadsvernieuwingsprojecten, budgettekorten en vergunningsprocedures beïnvloeden de snelheid. De stad moet daarom een leidende rol spelen en woonprojecten faciliteren voor gedragen vergunningsaanvragen.
- Zelfs als alle bekende projectgronden en onbebouwde percelen worden benut, zal er nog steeds een tekort aan woningen en een mismatch van het aanbod zijn. Het is nodig om niet alleen de snelheid van woningbouw te verhogen, maar ook om **meer ontwikkelingsmogelijkheden** te creëren. Dit kan gebeuren door meer grond voor woningen te gebruiken, hogere dichtheden na te streven en mogelijkheden voor verdichting te verruimen en binnen de groei de match tussen vraag en aanbod te sturen.





2

Strategisch ruimtelijk gedifferentieerd woonbeleid

Het gericht laten groeien van het woonaanbod in de stad heeft een grote ruimtelijke impact. De Woonstudie bouwt voort op bestaande ruimtelijke doelstellingen in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent en heeft als doel het woonbeleid ruimtelijk te differentiëren.

Een gebiedsgerichte aanpak voor het woonbeleid

De stad staat voor een uitdaging op het gebied van woningtekort en betaalbaar wonen. Er is behoefte aan een groei van het woonaanbod en transformatie van bestaande woningen. Dit vereist een gebiedsgerichte aanpak. De stad heeft een grondgebied dat kan opgedeeld worden in vier **deelruimten** - binnenstad, kernstad, groeistad en buitengebied - en de stad wil de groei voornamelijk in de groeistad realiseren. De nabijheid van voorzieningen en goede bereikbaarheid zijn belangrijk. Nieuwe woningen zullen worden gebouwd binnen het bestaande ruimtebeslag, zonder nieuwe open ruimtes aan te snijden. De structuurvisie bepaalt hoe verschillende woningtypen en doelgroepen worden gehuisvest in de deelruimten.

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 realistische huishoudensontwikkeling.

De stad Gent heeft ambities vastgelegd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent, waarbij voor ontwikkelingen vanaf 50 wooneenheden minimaal 1/3 grondgebonden woningen in de groeistad en minimaal 1/4 grondgebonden woningen in de kernstad en binnenstad moeten worden gerealiseerd. Er wordt ook een **woningtypetoets** gebruikt om het meest geschikte woningtype voor een perceel te bepalen, waarbij verschillende criteria worden toegepast op de ruimtelijke context. Daarnaast vereist het Algemeen Bouwreglement van Gent een mix van woningtypes in meergezinswoningen, met minimaal 25% grote appartementen, maximaal 25% kleine appartementen en de rest als 2-slaapkamerappartementen.

Uit de analyse blijkt dat naar schatting 71% van het toekomstige woningaanbod in Gent uit appartementen zal bestaan en 29% uit eengezinswoningen. Dit sluit niet aan bij de behoeften volgens de demografische samenstelling van Gent. Er is behoefte aan een verschuiving naar meer **gezinsvriendelijke woningtypes**, waaronder gestapeld gezinsvriendelijk wonen.

Het is niet haalbaar om in alle deelruimten van de stad een gelijk percentage gezinsvriendelijke woningen te realiseren en er wordt aanbevolen om in de binnenstad en kernstad in elk geval al een groter aandeel gezinsvriendelijke woningen na te streven dan er vandaag gepland is. Dit kan worden bereikt door richtlijnen voor gezinsvriendelijk ontwerp op te nemen voor grotere appartementen.

Het potentieel toekomstig aanbod van gezinsvriendelijke woningen wordt geschat op ongeveer 29%. Om op stadsniveau een verhouding van 50/50 te bereiken, zal het aandeel gezinsvriendelijke woningen in specifieke deelruimten dus hoger moeten zijn. Monitoring van het potentieel aanbod en sturing van de woningtypes zijn dan ook belangrijk voor een evenwichtige ontwikkeling.

Conclusie

Een theoretische oefening toont dat als minstens 30% van het aanbod in de kernstad en binnenstad gezinsvriendelijk is, ongeveer 60% van het aanbod in de groeistad gezinsvriendelijk moet zijn voor een stadsbrede verhouding van 50/50. Het is ook belangrijk om niet alleen de groeistad te voorzien van gezinsvriendelijke woningen, maar ook woningen te voorzien voor andere doelgroepen, zoals levensloopbestendige woningen voor langdurig wonen in de eigen buurt. De oplossing voor het woonvraagstuk moet ontwikkeld worden met een concrete visie per deelruimte in functie van de opgave voor de hele stad.

3

Stadsbrede doelstellingen

Een woonaanbod dat betaalbaar is en groeit in verhouding met de realistische woonvraag

1 Substantiële groei van het sociaal en betaalbaar huuraanbod

Prioriteit ligt bij het creëren van voldoende **sociale en betaalbare huurwoningen** vanwege de stijgende woningprijzen op de private huurmarkt en groeiende wachtlijsten van kandidaten die nu privaat huren terwijl hun inkomen daarvoor eigenlijk ontoereikend is. Het doel is om de groei van sociaal en betaalbaar woningaanbod te koppelen aan de totale groei. Als het percentage van sociale huurwoningen gekoppeld is aan het bijkomend aanbod, komen er immers méér sociale woningen bij een grotere groei van het aanbod. Een substantieel stijgend aantal sociale huurwoningen kan worden bereikt door gebruik te maken van mogelijkheden binnen private projecten en door het uitbreiden van het gebruik van het voorkooprecht, hoewel de hoge verkoopprijzen mogelijkheden tot grondverwerving voor betaalbaar wonen beperken.

De stad onderzoekt het gebruik van **stedenbouwkundige lasten** om een deel van de opbrengst van private ontwikkelingen te benutten voor het realiseren van sociaal en betaalbaar woningaanbod. Dit is geen gemakkelijke taak en vereist monitoring. Daarnaast past de stad voor grotere projecten **onderhandelingsstedenbouw** toe, met meer focus op sociale woningen.

Stad Gent onderzoekt ook de mogelijkheid om via een **Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)** sociale en betaalbare woningen te realiseren. Hierbij moeten aan drie voorwaarden worden voldaan: 1) aantonen van behoefte, 2) aantonen dat het inzetten van publieke gronden of gebouwen niet volstaat, en 3) het hanteren van billijke voorwaarden.

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**.

Gent en zijn partners moeten andere instrumenten gebruiken om het aantal sociale woningen te vergroten en hun focus te verbreden naar stadsontwikkeling met **private actoren**.

Het hebben van een **grondpositie** is essentieel voor een sterk woonbeleid, maar dit is in Gent momenteel een zwak punt. Het stadsbestuur erkent dit en streeft naar het creëren van extra ontwikkelingspotentieel in samenwerking met de woonmaatschappij. Een screening van het patrimonium zal resulteren in een grondenbank voor sociaal en betaalbaar wonen, waarbij de Stad Gent, Sogent en Thuispunt Gent een belangrijke rol zullen spelen.

Aanbevelingen

- *Ontwikkel een ruimtelijke, financiële en vastgoedstrategie voor sociaal en betaalbaar wonen en monitor deze jaarlijks.*
- *Onderzoek hoe de groei van sociale en betaalbare huurwoningen kan worden gekoppeld aan de groei van het totale woonaanbod in Gent en streef naar strategieën die grote aantallen kunnen opleveren.*
- *Implementeer stedenbouwkundige instrumenten, zoals planlasten en een thematisch RUP, om extra sociale en betaalbare huurwoningen te realiseren.*
- *Monitor de groei van sociale woningen, onderscheid eigen initiatieven en projecten gekoppeld aan private ontwikkelingen en ontwikkel een projectdashboard als monitoringstool.*
- *Werk samen met partners (zowel privaat als binnen de Groep Gent) om sociale woningen te realiseren.*
- *Benut het Stedelijk Huurkantoor (HuurinGent) om een maximaal aantal budgethuurwoningen op de markt te houden en te realiseren, en monitor de groei hiervan.*
- *Onderzoek de mogelijkheid om gronden en gebouwen van andere overheidsinstanties en onderwijsinstellingen eerst aan te bieden aan de Stad Gent om extra groei te realiseren.*
- *Adviseer Vlaanderen om een methodiek te ontwikkelen om de regionale vraag naar woningen in te schatten in relatie tot de evolutie van woningprijzen.*

2

Uitbreiding van de gezinsvriendelijke woningmarkt

Het aanbod van gezinsvriendelijke woningen in de stad is beperkt en wordt langzamer uitgebreid dan appartementen met één of twee slaapkamers. De betaalbaarheid van bestaande gezinsvriendelijke woningen is ook een probleem dat vaak wordt onderschat, veroorzaakt door verschillende factoren zoals een hoge vraag, instabiele gezinsinkomens, stijgende grondstofprijzen en concurrentie van studenten en cohousers. Naast het vergroten van het betaalbaar huren en sociaal wonen, is er behoefte aan een algemene toename van het gezinsvriendelijke woonaanbod, waarbij de nadruk ligt op de private sector.

Aanbevelingen

- *Heb meer aandacht voor gezinsvriendelijk wonen.*
- *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.*

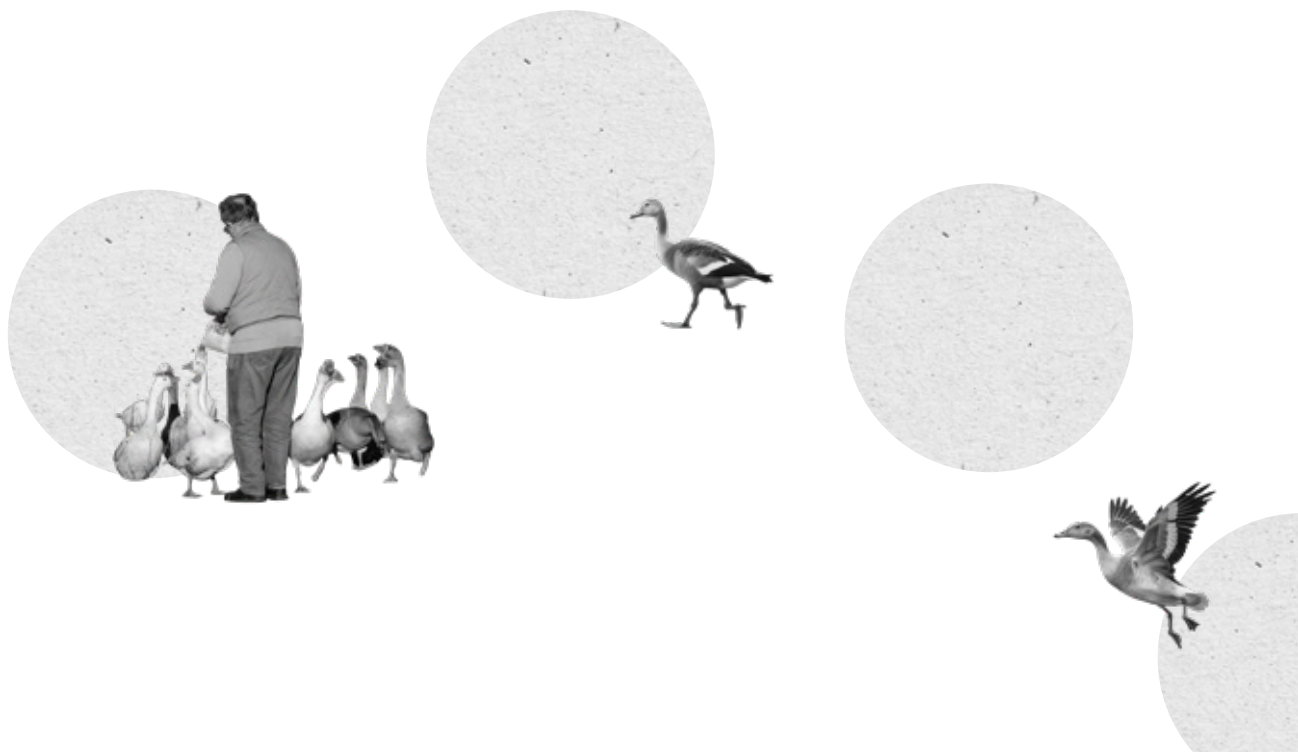
Het traditionele woningbezit in België houdt in dat de eigenaar van de woning ook de bewoner is. Alternatieve vormen van woningbezit bieden variaties op dit model, met voordelen zoals lagere instapdrempels, woonzekerheid en bescherming tegen vastgoedspeculatie. Deze alternatieve vormen verschillen op het gebied van eigendom, participatie en meerwaarde bij verkoop.

Wooncoöperaties en Community Land Trust (CLT) zijn voorbeelden van alternatieve woningeigendom, waarbij projecten al in ontwikkeling zijn in Gent. CLT fungeert als eigenaar van de grond, terwijl bewoners eigenaar zijn van de woning en de grond in erfpacht krijgen. Wooncoop is een wooncoöperatie waarin bewoners aandeelhouders en huurders zijn, met lagere instapdrempels en voordelen uit collectiviteit.

De stad kan alternatieve woonvormen faciliteren door lessen uit pilootprojecten toe te passen en regelgeving op te nemen in ruimtelijke instrumenten. Dit type projecten is nog niche, maar het is belangrijk dat de stad ondersteuning biedt, bijvoorbeeld door financiële steun en beschikbaarstelling van grond, of door aanpassing van stedenbouwkundige processen.

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 wordt 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.*
- *Laat Dienst Wonen fungeren als kenniscentrum voor alternatieve woonvormen.*



4 Onderzoek naar de impact van samenhuizen

De huurmarkt in Gent is oververhit en de huurprijzen zijn sterk gestegen. Een belangrijk maar vaak genegeerd fenomeen is het samenhuizen van mensen zonder familiebanden, wat op grote schaal voorkomt in Gent. Dit is een gevolg van de onbetaalbaarheid van de huurmarkt en het feit dat starters vaak alleenstaand zijn en dus met één inkomen hun huishuur moeten betalen.

Starters op de woningmarkt kiezen ervoor om een grotere woning te delen vanwege de hoge kosten van studio's en 1-slaapkamerappartementen. Eigenaren spelen meer en meer in op de woonstkeuze van starters door hogere prijzen te vragen voor grotere appartementen, waardoor het betaalbaarheidseffect voor samenhuizers weer grotendeels verdwijnt. Dit fenomeen heeft een aanzienlijke invloed op de prijsstijging, die dan weer voor gezinnen met één of twee inkomens die willen huren onbetaalbaarheid creëert.

Het Gentse woonbeleid moet het fenomeen samenhuizen onderzoeken, inclusief de omvang, prijsopdrijving, grijze status en bewonersprofielen. Vragen over de locatie, woonst- en bewonerskeuze en alternatieve woonoplossingen moeten worden beantwoord. Een gerichte aanpak is nodig omdat samenhuizen op de Gentse woningmarkt geen randfenomeen meer is en tegemoet komt aan een behoefte aan betaalbaar wonen voor de ene groep met gevolg tot uitsluiting op de huurmarkt van een andere groep.

Aanbevelingen

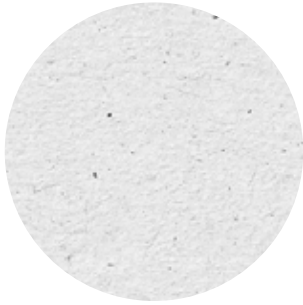
- *Breng het fenomeen samenhuizen in beeld en maak daarbij onderscheid tussen verschillende doelgroepen: starters, studenten, personen in armoede, samenhuizers van alle leeftijden.*
- *Voer beleid op maat van de verschillende doelgroepen en hou rekening met de blijvende grote behoefte aan gezinswoningen.*

5 Beperking verhuur volledige wooneenheden als toeristische logies

Steeds meer woningen in Gent worden verhuurd als toeristische logies, wat de beschikbaarheid van woningen op de reguliere huurmarkt vermindert. Om dit probleem aan te pakken, moet er handhaving plaatsvinden en moeten fiscale maatregelen worden overwogen. Hoewel het Amsterdamse systeem niet mogelijk is vanwege een verschil tussen lokale bevoegdheden in Nederland en België, kan Gent extra eisen stellen aan vakantieverhuur, zoals een conformiteitsattest of een voorafgaande melding aan de gemeente. Het beschermen van toeristische logies binnen het woonaanbod betekent niet dat Gent geen populaire toeristische bestemming kan blijven.

Aanbevelingen

- *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.*



Een woonaanbod op maat van verschillende doelgroepen

Het toekomstige woningaanbod in Gent moet niet alleen voldoende groot en betaalbaar zijn maar ook aangepast aan de behoeften van verschillende types huishoudens.

1 Levenslang wonen in de eigen wijk

Het huidige woningaanbod in Gent varieert van appartementen en rijwoningen tot ruime verkavelingswoningen. In sommige wijken domineert de grondgebonden ééngezinswoning. Veel van deze huizen worden bewoond door ouderen zonder kinderen, wat leidt tot onderbewoning en het onbeschikbaar maken van deze woningen voor gezinnen met kinderen.

Veel woningen zijn niet aangepast om zelfstandig ouder te worden. Er moet dus gefaciliteerd worden dat men tijdig naar een geschikte drempelvrije woning kan verhuizen ruim voor het moment van zorgbehoefte. Om weerstand of vooroordelen te overwinnen bij ouderen is er behoefte aan informatie en bewustwording om tijdig te verhuizen naar een toegankelijke woning. Alternatieve toegankelijke woonvormen moeten beschikbaar zijn in de nabijheid van de huidige en vertrouwde woonomgeving en liefst in de buurt van knooppunten met woonondersteunende voorzieningen. Levensloopbestendig wonen moet worden uitgebreid op plekken dichtbij openbaar vervoer en voorzieningen, inclusief in de landelijke kernen. Dit is een uitdaging in suburbane verkavelingswijken waar vaak onvoldoende aanbod is voor ouderen of mensen met beperkte mobiliteit. Een betaalbaar en aantrekkelijk aanbod faciliteert tijdige verhuizing en vergroot de doorstroming op de woningmarkt.

Om de doorstroming te faciliteren, is het belangrijk om een aanbod van levensloopbestendige woningen te creëren. Zo kunnen alle nieuwe appartementen met 1 of 2 slaapkamers zodanig worden ontworpen dat ze geschikt zijn voor zowel huishoudens zonder mobiliteitsbeperkingen als ouderen of mensen met verminderde mobiliteit. Daarnaast kan de Stad ook onderzoeken of alternatieve woonvormen zoals cohousen, wooncoöperatie, zorgwonen en hospitawonen voor sommige ouderen een oplossing kunnen bieden.

Aanbevelingen

- *Stimuleer en sensibiliseer inwoners om tijdig te verhuizen naar een aangepaste woning en promoot aangepaste woonvormen.*
- *Verplicht principes van levensloopbestendig wonen bij alle meergezinswoningen met 1 of 2 slaapkamers via het Algemeen Bouwreglement.*
- *Voorzie maximaal levensloopbestendige compacte woningen in de knooppunten die benoemd zijn in Ruimte voor Gent.*

2 Een divers aanbod aan kindvriendelijke woontypologieën

Ongeveer 40% van de huishoudens die Gent verlaten, bestaat uit gezinnen met kinderen, en nog eens 15% zijn koppels zonder kinderen in de leeftijdscategorie 18-29 jaar waarvan een deel vermoedelijk later kinderen zal hebben. Er is een duidelijke kloof tussen de vraag naar gezinsvriendelijke woningen en het beschikbare aanbod, en de stad wordt aangemoedigd om het nieuwe woonaanbod te sturen om aan de behoeften van deze huishoudens te voldoen.

Een gezinsvriendelijke woning gaat verder dan alleen het aantal kamers en vereist meer buitenruimte en een aangename woonomgeving. Het afdwingen van gezinsvriendelijke woonkwaliteiten is een uitdaging bij compact bouwen, maar gestapelde woontypologieën zoals het familieappartement kunnen een alternatief zijn wanneer ze beschikken over kwaliteiten die bijdragen aan het gezinsvriendelijke karakter.

Kwaliteiten op niveau van de woning omvatten onder andere voldoende slaapkamers, een private buitenruimte met zicht op gedeelde buitenruimtes, lage ramen met beveiliging, ruime badkamers en toiletten, en een gunstige oriëntatie van de leefruimte en keuken. Op gebouwniveau moeten woonclusters herkenbaar zijn, is er een maximale bouwhoogte van 4 verdiepingen t.o.v. de gedeelde buitenruimte, en zijn er toegankelijke drempelloze ingangen. In de woonomgeving is er aandacht voor bredere voetpaden, autoluwe straten en speelse stoepen en straatmeubilair. Bovendien moet rekening worden gehouden met oudere kinderen, pubers, nieuw samengestelde gezinnen en meergenerationele gezinnen binnen het woonaanbod.

Aanbevelingen

- *Laat een studie opmaken en onderzoek de ontwerpprincipes voor kindvriendelijk gestapeld wonen.*
- *Pas de woningtypetoets aan en neem het familieappartement op als een woningtypologie naast het klassieke appartement en de grondgebonden woning.*
- *Pas het Algemeen Bouwreglement aan en verplicht de principes van gezinsvriendelijk gestapeld wonen voor gezinsvriendelijke meergezinswoningen.*



3

Naar een divers-sensitief woonaanbod en woonomgeving

In Vlaanderen is er momenteel weinig kennis over de woonsituatie van mensen met een diverse herkomst. Er is weinig bekend over hun woonwensen en in hoeverre deze kunnen worden gerealiseerd binnen het bestaande woningaanbod. De toegenomen diversiteit heeft geleid tot demografische verschillen die resulteren in specifieke behoeften op het gebied van huisvesting, zoals gezinsgrootte en meergenerationele huishoudens. Er is nog onvoldoende onderzoek gedaan naar de invloed van etnisch-culturele verschillen op de inrichting en het gebruik van ruimtes.

Het is belangrijk om verder onderzoek te doen om stereotype opvattingen over diversiteit en ruimtegebruik te doorbreken. Er wordt vaak verondersteld dat mensen met een migratieachtergrond meer gebruik maken van de openbare ruimte vanwege culturele redenen, maar dit kan ook te maken hebben met de beperkte private buitenruimte of slechte binnenomstandigheden. Het is ook van belang om niet alleen naar verschillen tussen gemeenschappen te kijken, maar ook naar de groeiende verschillen binnen de gemeenschappen zelf.

Verder onderzoek is nodig om inzicht te krijgen in de kenmerken van een stedelijk woonaanbod binnen een superdiverse context en om flexibiliteit als ontwerptool te verkennen. Het woonbeleid moet divers-sensitief zijn en rekening houden met verschillende achtergronden zonder stereotiepe woningtypen te creëren. Daarnaast moet er aandacht zijn voor woonmobiliteit in superdiverse wijken en het belang van flexibel en gelaagd ruimtelijk ontwerp dat ontmoetingen mogelijk maakt.

Aanbevelingen

- *Onderzoek de woonwensen en woonbehoeften van mensen met een diverse herkomst.*
- *Onderzoek op welke manier er extra inspanningen kunnen geleverd worden om mensen met een diverse herkomst meer te betrekken bij inspraakprocessen.*
- *Onderzoek op welke manier een meer dynamische kijk op huisvesting beter aansluiting vindt bij de context van superdiversiteit en supermobiliteit.*

4

Een diverser aanbod aan studentenunits op maat van de woonwensen van studenten

Gent is de grootste studentenstad van Vlaanderen, met 80.000 studenten in het hoger onderwijs. De aanwezigheid van onderwijsinstellingen heeft economische voordelen voor de stad maar zorgt ook voor druk op de stedelijke structuur en de woningmarkt.

Het aantal studenten is de afgelopen 20 jaar sterk gestegen, terwijl het aantal vergunde studentenwoningen beperkt is gebleven. Hierdoor nemen studenten in toenemende mate private huurwoningen in, vooral de betaalbare woningen en appartementen met meerdere slaapkamers.

Om dit probleem aan te pakken en particuliere huurwoningen vrij te maken, heeft de stad als doel gesteld dat er 10.000 nieuwe studentenkamers moeten gecreëerd worden. Die moeten de woningen op de reguliere markt vrijmaken. Er is ook behoefte aan een aanbod dat tegemoetkomt aan de wensen van studenten om met leeftijdsgenoten samen te wonen.



Aanbevelingen

- *Volg de aanbevelingen die over studentenkamers geformuleerd zijn in de studie 'Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad' en voer de actienota uit die daaruit voortvloeide.*
- *Volg ruimtelijke reorganisatie van hoger onderwijs campussen op de voet en anticipeer op de impact hiervan op studentenhuisvesting.*
- *Maak een duidelijk overzicht van de bestaande en toekomstige studentenhuisvesting en pas het beleid aan.*

5 Een permanent aanbod aan tijdelijke woonvormen en voldoende uitstroommogelijkheden

Er is een grote en permanente vraag naar woonvormen in de stad voor mensen die geen plek vinden op de reguliere of sociale woonmarkt of die hun woonplaats verliezen om welke reden dan ook. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen opvang en tijdelijke huisvesting. Opvang is voor mensen zonder concrete woonsituatie en zonder vooruitzicht op huisvesting op langere termijn. Tijdelijke huisvesting is voor mensen die hun woning moeten verlaten vanwege een acute situatie zoals brand.

Momenteel heeft de stad 40 transitwoningen beschikbaar, waarvan 15 eigendom zijn van de stad en 25 gehuurd worden bij de woonmaatschappij. Het aanbod van tijdelijke woonoplossingen moet worden uitgebreid. De omslag van opvang naar huisvestingsgerichte benadering, zoals voorzien in het actieplan dak- en thuisloosheid, zal immers meerdere jaren duren. In tussentijd hebben gezinnen in nood vaak overbruggingsperiodes nodig van de ene (permanente) woonsituatie naar de volgende (permanente) woonsituatie.

Het is belangrijk om individuele begeleiding te bieden naar een definitieve woonoplossing en te zorgen voor voldoende structurele wooncapaciteit, vooral in sociale huisvesting. Daarnaast zou het waardevol zijn om te onderzoeken of tijdelijke oplossingen zoals wooncontainers een plaats kunnen krijgen bij de totstandkoming van stadsvernieuwingsprojecten.

Aanbevelingen

- *Breid het aanbod aan tijdelijke woonoplossingen uit.*
- *Voorzie hierbij voldoende capaciteit voor verhuur, onderhoud en extra begeleiding.*
- *Creëer voldoende betaalbare sociale woningen die uitstroom mogelijk maakt.*

Een woonaanbod met hoge kwaliteitsverwachtingen

Het woon- (en vooral huur)aanbod in Gent kent grote kwaliteitsuitdagingen. Veel inwoners hebben geen toegang tot betaalbare en kwalitatieve woningen. Er is behoefte aan verbetering op drie fronten: 1) handhaven van minimale kwaliteitseisen, 2) verhogen van energiezuinigheid van bestaande woningen en 3) verbeteren van kwaliteit bij nieuwbouw voor verschillende doelgroepen.

1 Een woonaanbod dat voldoet aan de minimale woonkwaliteiten met het oog op menswaardig wonen voor iedereen

In 2021 waren er 1.334 ongeschikte en onbewoonbare woningen in Gent. De problematiek van slechte kwaliteit doet zich voornamelijk voor op de huurmarkt. Oververhitting leidt tot weinig druk op onderhoud en renovatie. Verhuurders vinden altijd huurders, ongeacht de staat van de woning. Dit leidt ertoe dat huurders genoeg moeten nemen met een lage kwaliteit, ondanks hoge huurprijzen. Kwetsbare personen lopen het grootste risico om in onveilige en ongezonde woningen terecht te komen.

Om de minimale woonkwaliteit aan te pakken, moet de gemeente zowel handhaving als begeleiding van eigenaren en verhuurders voor renovaties voorzien. De Stad Gent werkt al nauw samen met verschillende instanties om advies en begeleiding te bieden voor woningrenovaties. Er zijn afspraken gemaakt met verhuurkantoren en er is een subsidie voor renovaties van huurwoningen. Daarnaast biedt de stad financiële en technische ondersteuning aan kwetsbare huiseigenaren. Snelherstel kan gebruikt worden om acute situaties van onbewoonbaarheid te vermijden.

Ondanks deze inspanningen blijft de uitdaging om de algehele woningkwaliteit in Gent te verbeteren groot. Er moet meer aandacht worden besteed aan proactief beleid en er is behoefte aan tijdelijke herhuisvestingsmogelijkheden. Het gebrek aan transitwoningen en beperkte uitstroombmogelijkheden na tijdelijke herhuisvesting zijn belangrijke problemen. De stad zou meer ondersteuning kunnen bieden aan huurders en verhuurders, zoals het zoeken naar aannemers of het aanbieden verhuishulp met behulp van sociale economie.



Aanbevelingen

- *Breid tijdelijke herhuisvesting voor huurders uit zodat het gebrek aan een alternatief voor de bewoners geen woningkwaliteits- en renovatiebeleid hypothekeert.*
- *Werk een gezamenlijke aanpak en samenwerkingsakkoord uit tussen woonmaatschappij Thuispunt Gent en de Dienst Toezicht over het activeren van woningcontroles bij de huidige private huurwoning van de toekomstige sociale huurders zodat deze private huurwoning tussen twee verhuringen kan gerenoveerd worden.*
- *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 buurten 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 Woonwyzers.*
- *Bouw de Woonwyzers 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 en dat kwetsbare doelgroepen kansen blijven hebben om een woning te vinden op de huurmarkt.*

2

Een hogere kwaliteit van de bestaande woningvoorraad met het oog op de 2050-energie doelstellingen

Het verduurzamen van de woningvoorraad, met een focus op energiezuinigheid en het behalen van duurzaamheidsnormen, is een belangrijk doel. Tegen 2050 moeten alle woningen in Gent even energiezuinig zijn als nieuwe woningen. De stad Gent voert een intensief beleid rond woningrenovaties, met een gecombineerde aanpak van energiezuinigheid en basiswoningkwaliteit. Er zijn verschillende diensten beschikbaar voor eigenaar-bewoners en eigenaar-verhuurders en de Stad voorziet in renovatieadvies, begeleiding en subsidies. Speciale programma's, zoals Gent Knapt Op, bieden renovatiebudgetten en begeleiding aan kwetsbare doelgroepen. Er zijn ook subsidielijnen voor handelspanden en waardevolle gebouwen.

De Stad promoot ook collectieve aanpakken, zoals warmtenetten en duurzaam bouwen met circulaire materialen en modulaire bouwmodules. Financiële effecten en betaalbaarheid zijn belangrijke aandachtspunten, waarbij de Stad de impact van de huidige aanpak zorgvuldig evalueert en innovatieve maatregelen onderzoekt om lacunes in het beleid weg te werken. Het doel is om de renovatieverplichting niet ten koste te laten gaan van betaalbaarheid en toegang tot woningen op de markt. De Stad erkent echter dat de huidige aanpak mogelijk niet voldoende is om iedereen aan boord te krijgen voor de doelstellingen van 2050. Er zijn uitdagingen voor eigenaars met beperkte budgetten, het 'split incentive dilemma' bij huurwoningen en specifieke uitdagingen voor appartementen in mede-eigendom en erfgoedwoningen.

Aanbevelingen

- *Ontwikkel een langetermijnbeleid voor duurzame woningrenovaties met een geïntegreerde visie en samenwerking tussen verschillende beleidsdomeinen.*
- *Evalueer het bestaande financiële instrumentarium en onderzoek oplossingen voor betaalbaarheidsvraagstukken in samenwerking met partners.*
- *Werk samen met diensten en actoren die zich richten op innovatieve systemen voor niet-fossiele energieopwekking en integreer circulaire oplossingen in renovatietrajecten.*
- *Bevorder zoveel mogelijk woningrenovaties en integreer trajecten voor verbetering van woonkwaliteit en energiedoelstellingen, met bijzondere aandacht voor kwetsbare Gentenaars.*
- *Versterk de werking van de Energiecentrale en stimuleer samenwerking met Dienst Wonen en andere partners om de klimaat- en renovatiedoelstellingen te bereiken.*
- *Focus op collectieve renovaties en renovaties van appartementen en vereenvoudig de renovatieprocessen voor panden met gemengde functies en erfgoedcontexten.*
- *Voer regelmatig evaluaties uit van de huidige aanpak, stuur indien nodig bij en ontwikkel nieuwe beleidsinitiatieven, instrumenten en partnerschappen om de langetermijndoelen haalbaar en betaalbaar te maken voor iedereen.*

3

Een futureproof nieuwbouwaanbod

Naast het handhaven van minimale woonkwaliteiten en het verbeteren van duurzaamheid in de bestaande woningvoorraad, is het belangrijk om hoge kwaliteitsverwachtingen te stellen aan nieuwe woningen. Dit streven naar kwaliteit omvat meer dan alleen het verhogen van de energetische prestaties van de woningen.

Aanbevelingen

- *Werk via een gericht kwaliteitsbeleid aan een nieuwbouwaanbod dat geschikt is voor diverse doelgroepen.*
- *Werk aan een nieuwbouwaanbod dat toekomstbestendig is gezien de demografische ontwikkelingen.*
- *Neem inrichtingsprincipes voor specifieke woontypologieën op in het Algemeen Bouwreglement.*



Algemene conclusies

Uit de Woonstudie blijkt dat de vraag naar woningen in Gent sneller groeit dan verwacht. Tegen 2040 zullen naar schatting nog eens 20.000 huishoudens op zoek zijn naar een woning in de stad, waardoor het tekort aan woningen bijna 6.000 zal bedragen. Om het aandeel sociale woningen tegen 2040 te laten stijgen tot 16%, zijn er 5.800 extra sociale huurwoningen nodig, bovenop de reeds geplande sociale woningen.

Een opvallende trend in Gent is dat het aantal alleenstaanden afneemt, terwijl er een verwachte toename is van gezinnen met vier of meer personen. Dit betekent dat er meer gezinswoningen nodig zijn. Zonder gerichte sturing zal er een overschot aan compacte woningen zijn en een groot tekort aan gezinsvriendelijke woningen. Het tekort aan bepaalde soorten woningen heeft zowel invloed op de betaalbaarheid als op de kwaliteit van het woningaanbod.

Een ander probleem is dat veel wijken geen divers aanbod hebben. In de 19de-eeuwse gordel is er bijvoorbeeld een tekort aan grote woningen, terwijl wijken met een vergrijzende bevolking veel grote gezinswoningen hebben die onderbezet zijn. Door specifiek en aangepast aanbod voor senioren in deze wijken te creëren, kan er meer mobiliteit op de woningmarkt ontstaan.

Daarnaast is het belangrijk om sneller betaalbare huurwoningen te realiseren, is er behoefte aan een gerichte en langdurige groei van het woningaanbod (vooral voor gezinnen), moeten bestaande woningen sneller gerenoveerd worden en moet er aandacht worden besteed aan levenslang wonen in de eigen buurt. Tot slot is er ook behoefte aan een versnelde bouw van studentenhuisvesting.

stad.gent

Dienst Wonen

Botermarkt 1
9000.Gent

Tel 09 266 76 40

wonen@stad.gent



Stad.gent/
woonstudie



in samenwerking met



ENDEAVOUR

bigtrees.

