STAD GENT

gent: woonstad

Nieuwe woontrends

Samenvatting van de Gentse woonstudie

Mei 2009

STAD GENT

gent: woonstad

Nieuwe woontrends

Samenvatting van de Gentse woonstudie

Mei 2009

Informatie

Stad Gent
Gentinfo, van maandag tot en met zaterdag, van 8 uur tot 19 uur, 09 210 10 10 of gentinfo@gent.be
www.gent.be

Colofon

Dit is een publicatie van de Dienst Wonen en de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de stad Gent.

Verantwoordelijke uitgever: Karin Temmerman, Schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen, Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent
Redactie: O2consult, Dienst Wonen en Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de stad Gent
Fotografie: stad Gent tenzij anders vermeld
Vormgeving: Bailleul Ontwerpbureau
Druk: Albatros Printing
Wettelijk depotnummer: D/2009/0341/6

Datum van publicatie: mei 2009

Inhoud

Inleiding

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Voor het Gentse stadsbestuur heeft iedere Gentenaar recht op een gezonde en betaalbare woning. Daarvoor is een voldoende groot, maar ook kwalitatief en financieel haalbaar aanbod nodig op maat van iedereen.

Om het recht op wonen voor alle Gentenaars te garanderen is een grondige kennis over woonwensen, het woonaanbod en de betaalbaarheid nodig. De stad Gent wil haar regierol in woonprojecten immers maximaal benutten om het evenwicht tussen vraag en aanbod te herstellen.

Daarom is de stad Gent eind 2007 gestart met een grootschalige woonstudie. Vier deelstudies zijn uitgevoerd[1]. Deze reiken elk voor zich een rijk palet aan gegevens en inzichten aan. Het betreft een kwantitatieve analyse van de bevolkingssamenstelling, een onderzoek naar de woonnoden, een analyse van het woonaanbod en een studie naar de budgetten van gezinnen voor wonen in Gent. In uitvoering van de woonstudie die in deze brochure verder wordt toegelicht, werden inwoners bevraagd over hun woonsituatie en woonomgeving. In het eerste deel van deze brochure leest u een samenvatting van deze vier deelstudies.

Kennis opbouwen is belangrijk, maar moet ook leiden tot concrete beleidsmaatregelen. In het tweede deel van deze brochure leest u meer over het kader voor het woonbeleid en het derde deel formuleert enkele maatregelen die de woonstudie voorstelt. Fiscale maatregelen, meer sociale huisvesting aanbieden, ruimtelijke en stedenbouwkundige ingrepen enz. liggen vandaag op tafel. Vooral de verruiming van het aanbod van kwalitatieve woningen, een diversiteit in woningtypes en betaalbaarheid voor uiteenlopende bevolkingsgroepen, ook de zwaksten, krijgen veel aandacht. De beleidsaanbevelingen die door de diverse studiebureaus werden geformuleerd, zullen het voorwerp uitmaken van een breed maatschappelijk debat op basis waarvan het stadsbestuur in het najaar van 2009 een aantal beslissingen zal nemen om het lokaal woonbeleid verder te verfijnen.

Laat één ding duidelijk zijn, Gent beschikt over heel wat troeven. Gent is immers een gezellige en levendige stad met een toffe mentaliteit. Gent straalt een gemoedelijke sfeer uit en alles is op loop- en fietsafstand bereikbaar. Zo vertelden ons Gentenaars in interviews en tijdens focusgroepen. De woonstudie leert ons ook dat de stadsbewoner een comfortabele en kwalitatieve woning wenst in een leuke woonbuurt, waar de kinderen veilig kunnen spelen en op loopafstand naar school kunnen gaan, waar er voldoende winkels zijn, openbaar groen en speelruimte voor iedereen, maar in het bijzonder voor kinderen, jongeren, senioren, … Een stad met vele mogelijkheden om een sociaal leven uit te bouwen.

Het stadsbestuur wenst een sterke regierol op te nemen bij de uitvoering van haar woonbeleid. Zowel stadsdiensten, andere publieke en private lokale woonactoren als private initiatiefnemers, en voor sommige punten ook de hogere overheden, spelen hierbij een belangrijke rol.

Enkel door samenwerking tussen overheid, middenveld en private sector en met participatie van alle maatschappelijke doelgroepen maken we van Gent een woonstad waar wonen inderdaad zoveel meer is dan een dak boven je hoofd.

Karin Temmerman
Schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen

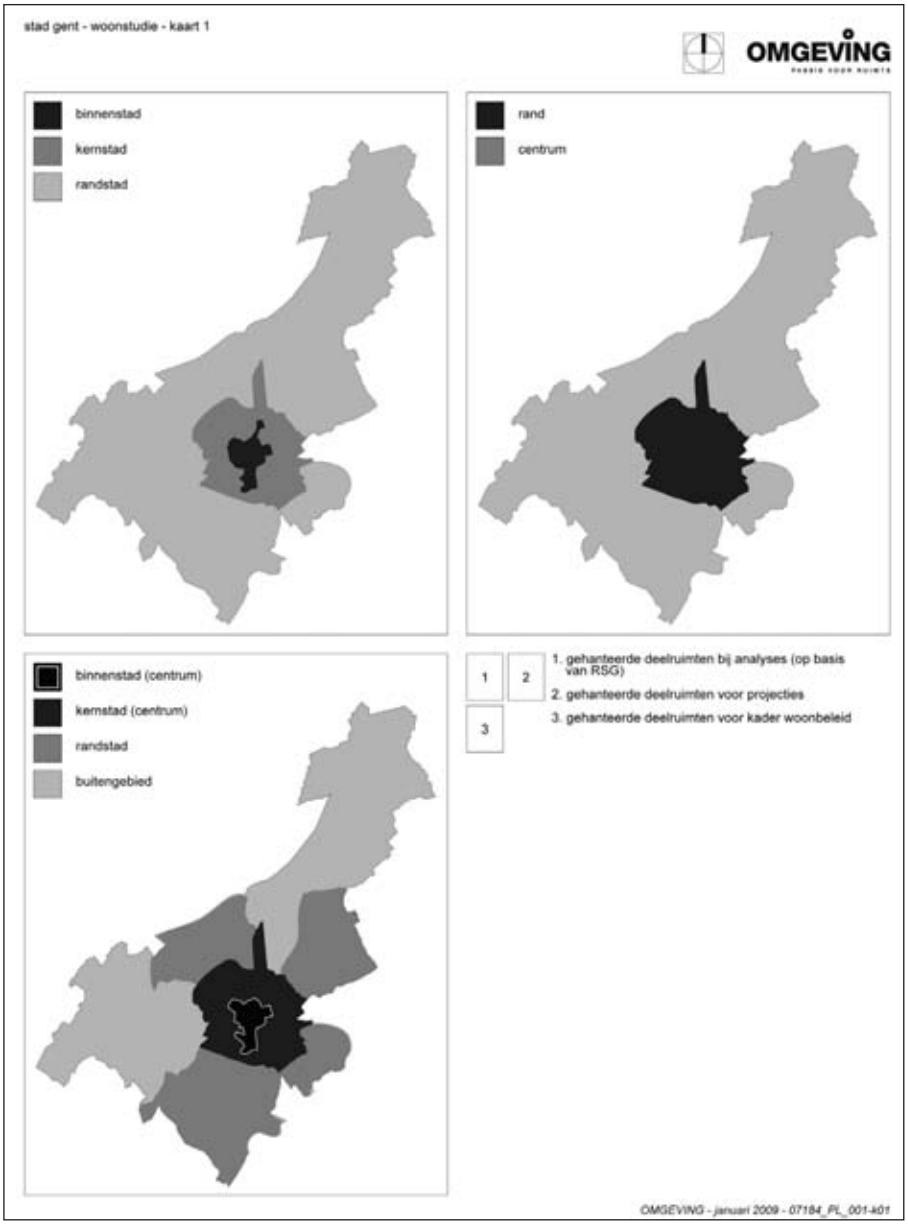
1 – SumResearch, 'Kwantitatieve analyse van de bevolking in Gent', juni 2008
– Centrum voor Duurzame Ontwikkeling (CDO) en Centrum voor Lokale Politiek (CLP), Universiteit Gent, 'Woonnoden in Gent – Resultaten van de analyse van de woonnoden van 20 doelgroepen in drie deelruimten van de stad Gent in 2008', september 2008
– Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, 'Analyse van het woonaanbod in Gent', oktober 2008
– OMGEVING i.s.m. stedelijke diensten Wonen, ABIS Data-Analyse & GIS en Stedenbouw en Ruimtelijke Planning m.m.v. Stadim, 'Betaalbaarheid van het wonen in Gent', december 2008

Vooraf

Afbakening van de deelgebieden in deze studie

De woonstudie hanteert de terminologie van het Ruimtelijk Structuurplan Gent als basis. De afbakening van de deelgebieden uit het RSG is in deze woonstudie overgenomen en door ABIS Data-Analyse & GIS zo optimaal mogelijk vertaald naar statistische sectoren, waarbij alle sectoren zijn ondergebracht in de binnenstad, de kernstad of de randstad.
Binnenstad: is het historische hart van de stad.
Kernstad: komt overeen met de 19de-eeuwse gordel rond de binnenstad, met de oude delen van Sint-Amandsberg, Gentbrugge, Ledeberg en de Bloemekenswijk.
Randstad: komt overeen met randstedelijke uitbreidingen (hoofdzakelijk 20ste-eeuws) bestaande uit vier woonlobben: het noordwestelijke Wondelgem – Mariakerke, het noordoostelijke Oostakker – Sint-Amandsberg, het zuidoostelijke Gentbrugge en in het zuidwesten de mozaïek met Sint-Denijs-Westrem – Zwijnaarde.
Buitengebied: de ruime omgeving van Drongen en de kanaaldorpen
Centrum: de binnenstad en de kernstad samen
Rand: de randstad en het buitengebied samen

Figuur 1: gehanteerde deelruimten



Verklarende woordenlijst

AG SOB: Autonoom Gemeentelijk Stadsontwikkelingsbedrijf Gent

BPA: Bijzonder Plan van Aanleg. Een BPA is een plan dat een gedeelte van het grondgebied van een gemeente beslaat en de bestemmingen van de grond weergeeft. Het BPA bevat ook per bestemming een aantal voorschriften (bvb. bouwverbod of maximale bouwhoogte).

Budgethuurwoning: huurwoning voor de doelgroep die net boven de inkomensgrens valt om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Citykoopwoning: kleinere woning, flexibel uitbreidbaar voor nieuwe woonbehoeften en met een bewoonbare vloeroppervlakte van bij benadering maximaal 120 m² voor een appartement en 150 m² voor een huis of duplex. Citykoopwoningen kunnen worden aangeboden voor een verkoopprijs van € 1 350/m², exclusief grond en btw, en zijn geschikt voor een gezin met een inkomen hoger dan het inkomen van de sociale doelgroep maar lager dan € 55 000 netto belastbaar.

Citybouwkavel: perceel van maximum 180 m² met een stadstuin tussen 40 en 60 m² en waarop een woning komt met de kenmerken van een citykoopwoning. De verkoopprijs per m² bedraagt maximum € 235 (de Q50-prijs voor bouwgrond in Gent volgens de Trends Vastgoedgids). Gezinnen met een netto belastbaar inkomen lager dan of gelijk aan € 58 000 komen in aanmerking.

Co-housing: nieuwe woonvorm die op gemeenschappelijk gebruik van een aantal ruimten en apparatuur mikt, in een relatief grote groep van deelnemende huishoudens van allerlei samenstelling en afkomst.

Geconventioneerde huurwoning: private huurwoningen waarvan de verhuring onder bepaalde voorwaarden gebeurt waarbij afspraken zijn gemaakt over prijs/kwaliteitsverhouding. In een geconventioneerde huurwoning krijgen verhuurders ondersteuning in ruil voor een aangepaste huurprijs.

Hypothetische bouwcapaciteit: de meer realistische bouwcapaciteit op onbebouwde percelen, op basis van realisatiegraden.

Kangoeroewoning: woonformule waarbij een oudere of een ouder koppel de benedenverdieping van een woning betrekt en een jong gezin (geen familie van de oudere) de andere verdiepingen. Het jonge gezin kan dan bijvoorbeeld boodschappen doen of hulp bieden. De oudere kan bijvoorbeeld op de kinderen passen.

Medioren: presenioren, tussen ongeveer 46 en 64 jaar oud.

Regie in nieuwbouwprojecten: de stad die haar regierol opneemt door quota af te spreken die ervoor zorgen dat er bij nieuwbouwprojecten een voldoende diversiteit aan woningtypes wordt aangeboden (naar prijs, doelgroep, grondgebonden woningen), maar ook voldoende groen, parkeeraanbod enz. Dit kan zijn vertaling krijgen in bijvoorbeeld een ruimtelijk uitvoeringsplan, verordeningen, stedenbouwkundige voorbesprekingen enz.

Rotatie van woningen: woning die wisselt van huurder of eigenaar. In deze studie vooral bedoeld in het kader van woningen bewoond door medioren of ouderen nadat de kinderen het huis hebben verlaten. Als medioren en senioren hun te grote woning verlaten, komen woningen vrij voor de doelgroep van gezinnen met kinderen.

Ruimtelijk Structuurplan Gent: beleidsdocument dat de visie weergeeft op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad Gent.

RUP: ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan met een verordenende waarde waarbij de overheid voor een bepaald gebied meer in detail de bestemming, de inrichtingsvoorwaarden, de activiteiten die mogen plaatsvinden enz. vastlegt.

Sociale huurwoning: sociale huisvestingsmaatschappijen verhuren sociale huurwoningen aan wie aan een aantal voorwaarden voldoet. Vanaf 1 januari 2008 is het nieuwe kaderbesluit sociale huur in werking getreden. Dit kaderbesluit regelt onder meer de nieuwe huurprijsberekening, de kwaliteit, de gezinsgrootte van de sociale huurwoning, de rol van de lokale overheid als regisseur, de inschrijvingsvoorwaarden, de huurprijs en alle bepalingen in verband met sociale huur.

Sociale koopwoning/kavel: woningen en kavels die door de sociale huisvestingsmaatschappijen worden aangeboden. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen biedt eveneens goedkope leningen aan, uiteraard enkel aan wie aan een aantal voorwaarden voldoet.

Stedelijke woonregie: de stad die haar rol opneemt als regisseur en de diverse woonactoren aanstuurt en een samenwerking met deze actoren opzet om de beleidsdoelstellingen te realiseren.

Theoretische bouwcapaciteit: de maximaal mogelijke bouwcapaciteit op onbebouwde percelen.

Trendraming: raming van de bouwcapaciteit bij trend, dus bij voortzetting van het huidige beleid (aan circa 10 woningen/ha).

Trendbreukraming: raming van de bouwcapaciteit bij trendbreuk, door een ruimtelijk beleid te voeren dat erop gericht is initiatiefnemers en ontwikkelaars denser te laten bouwen dan in het verleden het geval was, en dus meer gezinnen te huisvesten per eenheidsoppervlakte.

Voluntaristisch scenario: via het aanbod de trends bijsturen, in deze studie vooral bedoeld om de stadsvlucht te keren en voldoende sociale woningbouw te waarborgen.

Voorkooprecht: in Vlaanderen geldt op bepaalde onroerende goederen bestemd voor woningbouw een recht van voorkoop. Dat betekent dat wanneer de eigenaars ervan deze goederen wensen te verkopen, zij verplicht zijn ze eveneens aan te bieden aan de begunstigden van het recht van voorkoop en dat tegen dezelfde prijs en voorwaarden als definitief overeengekomen met de kandidaat-koper.

Woning: woonentiteit, huis of deel van een huis waarin men woont. Woning kan dus zowel een huis zijn, als een appartement of een studio.

Woningdichtheid: het gemiddelde aantal woningen per oppervlakte-eenheid van een deelgebied, meestal hectare (woningen/ha).

Woonuitbreidingsgebied: gebied zo aangeduid in het gewestplan, bedoeld als reserveruimte voor woningbouw. In principe worden immers eerst de woonzones in het gewestplan aangesneden voor woningbouw. Woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw, zolang de bevoegde overheid geen verdere beslissing heeft genomen over de invulling van dit gebied.

50/20-regel: deze regel gebiedt dat in alle woonprojecten van 50 woningen of meer, er minstens 20% sociale woningen (huur en/of koop) moeten zijn.


54

Deel 1 Vier deelonderzoeken voorgesteld[2]

1 De bevolking van Gent in cijfers

Kwantitatieve analyse van de bevolking in Gent. Demografisch profiel, prognoses en taakstellingen

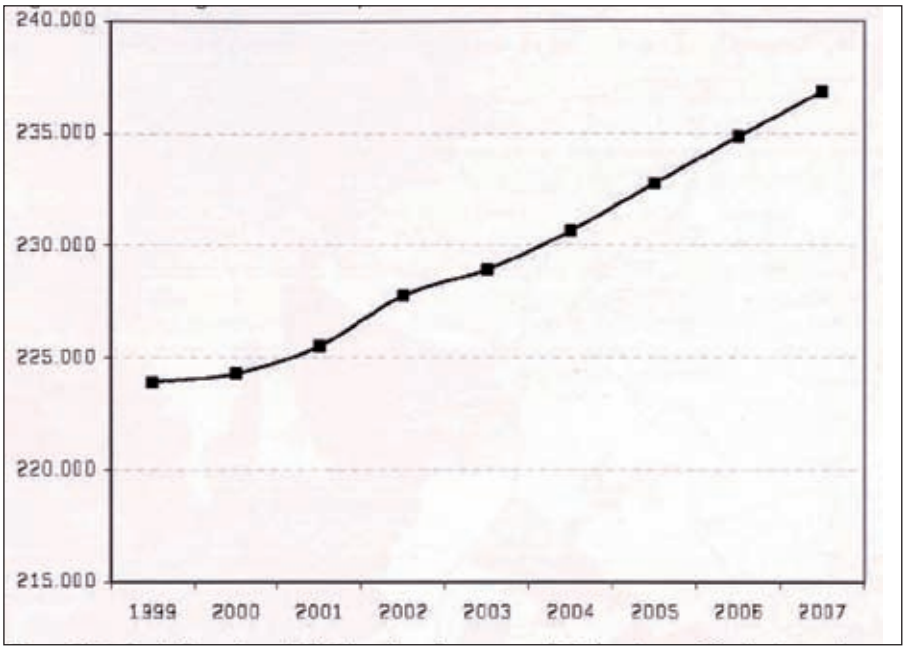
Wie woont waar in Gent? Hoe evolueert de samenstelling van de bevolking? Wat betekent dit voor de vraag naar woningen nu en voor de volgende generaties?

Dit onderzoek uitgevoerd door SumResearch benadert de **vraagzijde** van de Gentse woningmarkt. Het onderzoek analyseert de bevolking van Gent in al haar facetten. Op basis van vroegere evoluties en huidige trends geeft de studie informatie over hoe de bevolkingssamenstelling zal evolueren. Uiteraard is dit belangrijk omdat de toekomstige bevolkingssamenstelling een grote impact heeft op de vraag naar woningen en dus op het woonbeleid dat het stadsbestuur moet voeren. Dit onderzoek vertaalt deze prognoses in concrete taakstellingen en beleidsaanbevelingen.

1.1 Demografisch profiel en migratieanalyse

Vertrekpunt voor deze studie zijn de gegevens van de stad Gent voor 2007 en 2008 en vooral dan de input van de Dienst Burgerzaken en ABIS Data-Analyse & GIS. In 2007 telde Gent 236 858 inwoners. In 1999 waren dit er 223 894. De voorbije jaren was er dus een bevolkingstoename. 1999 is een kanteljaar, tot dan verlieten er meer mensen de stad dan dat nieuwe inwoners zich in Gent kwamen vestigen. Sinds 1999 neemt de bevolking weer toe. Dit is onder meer een gevolg van een positief natuurlijk saldo – er zijn dus meer geboorten dan overlijdens. Het is een trend die vooral vanaf 2003 duidelijk aanwezig is. Verder verklaart de immigratie (vooral van buitenlanders) mee deze evolutie.

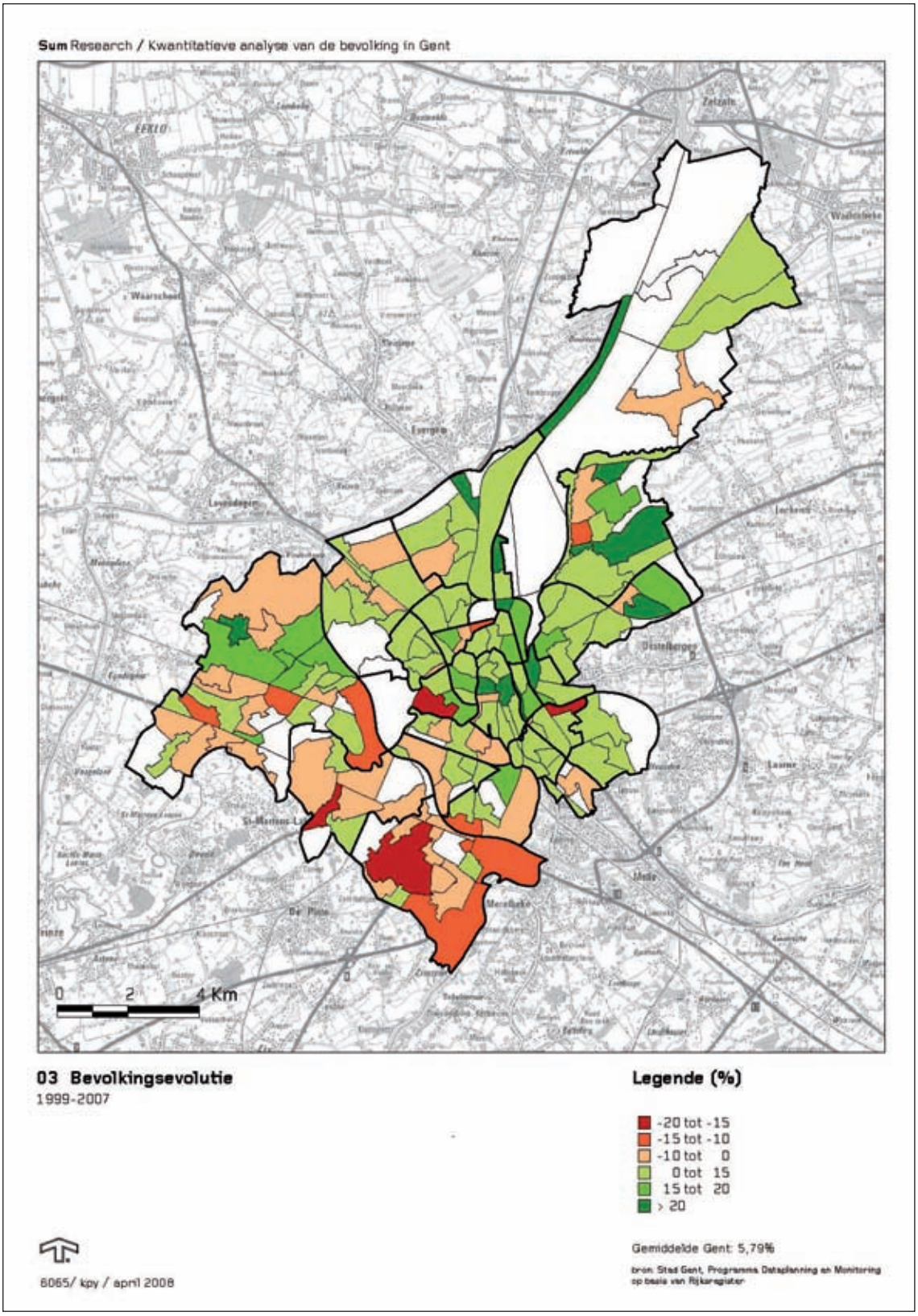
Figuur 2: de bevolkingsevolutie in Gent 1999-2007



Deze grafiek toont de stijging van de bevolking vanaf 1999.

2 Dit eerste deel bevat de synthese van elke deelstudie. Waar de term 'we' wordt gehanteerd verwijst dit steeds naar de auteur van de studie.
3 0- tot 17-jarigen gekoppeld aan 27- tot 40-jarigen

Figuur 3: de bevolkingsevolutie in de verschillende wijken Gent



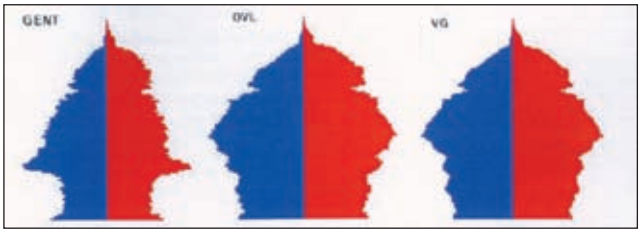
Bij nadere analyse blijkt dat er duidelijke verschillen zijn tussen de centrumzone (binnenstad en kernstad) en de randstad.

- In de **binnenstad** wonen veel jongvolwassenen (18- tot 26-jarigen) en 27- tot 40-jarigen. In sommige buurten met veel appartementswoningen zoals de Groene vallei en het Zuidpark wonen veel 60-plussers. Wat ook opvalt is dat er in de binnenstad veel buitenlanders wonen die afkomstig zijn uit de EU15 (de landen van de Europese Gemeenschap), wat trouwens ook geldt voor de stationsomgeving. In de stationsomgeving wonen ook veel jongvolwassenen.
- In de **kernstad** is de bevolkingsdichtheid hoog en stijgt het aantal inwoners. Hier wonen in verhouding veel jongvolwassenen en jonge gezinnen[3]. Verder wonen in de kernstad in verhouding tot de rest van Gent meer Turken en Europeanen van buiten de EU15.
- In de **randstedelijke gebieden** is de bevolkingsdichtheid laag. Er wonen veel 41- tot 60-jarigen, en vrij veel 60-plussers.

Gent naar leeftijd bekeken

Wie aandachtig de Gentse bevolkingspiramide bekijkt, ziet een smallere voet. Deze vernauwing voor de groep van pakweg 5 tot 20 jaar is een fenomeen dat alle centrumsteden kennen. In vergelijking met Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest wonen in Gent minder kinderen en jongeren. Voor de leeftijdsgroep van de 25- tot 35-jarigen is het precies omgekeerd. **Gent is als bruisende studentenstad gegeerd bij jongvolwassenen, waarvan velen na hun studies blijven hangen in de stad. Eens ze een gezin stichten, verlaat een deel van deze jongvolwassenen de stad. We stellen vast dat gezinnen met kinderen relatief gezien minder aanwezig zijn in de stad dan in de rest van Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest. Voor jonge gezinnen met kinderen zijn dus extra inspanningen nodig om hen in de stad te houden of te verleiden om in de stad te komen wonen.**

Figuur 4: bevolkingspiramides van Gent, Oost-Vlaanderen en het Vlaamse Gewest



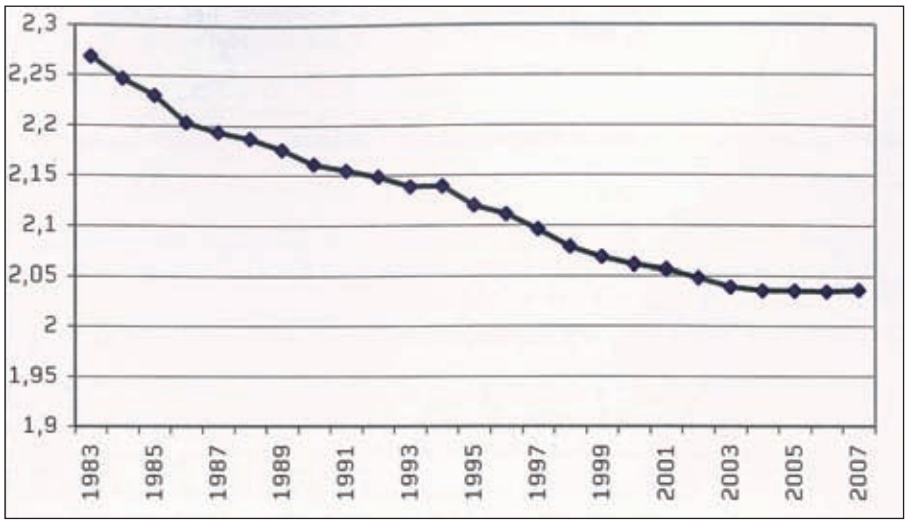
Figuur 5: leeftijd van de inwoners van Gent, Oost-Vlaanderen en het Vlaamse Gewest op 1 januari 2007

Leeftijd	Gent	Oost-Vlaanderen	Vlaams Gewest
0 - 17	18,92%	19,67%	19,83%
18 - 26	12,18%	10,52%	10,69%
27 - 40	22,03%	19,48%	18,66%
41 - 60	25,55%	28,31%	28,76%
60 +	21,32%	22,02%	22,05%

Het profiel van de Gentse huishoudens

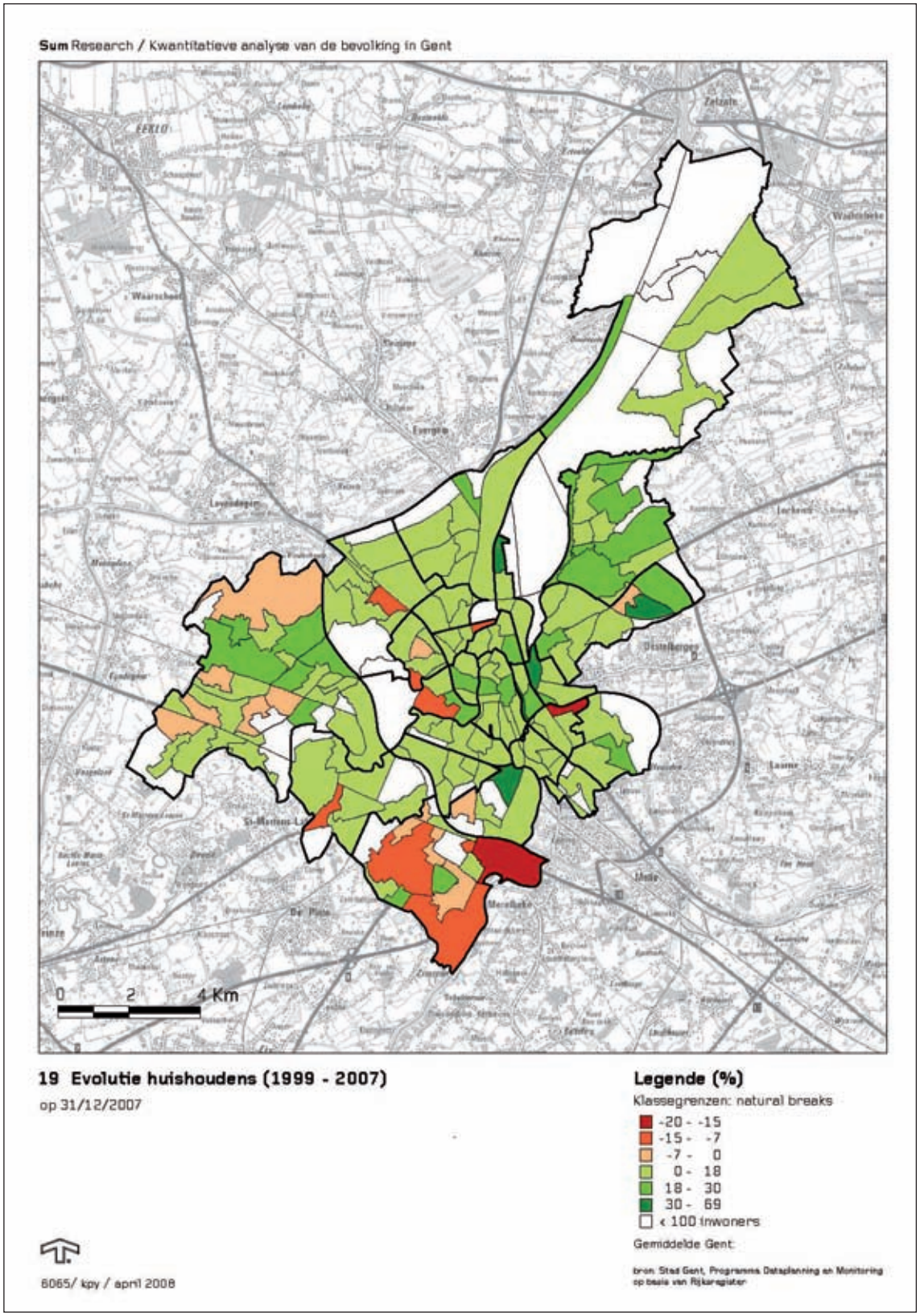
Op 31 december 2007 telde Gent 115 225 huishoudens en er woonden toen gemiddeld 2,06 personen in een huishouden. In 1987 bedroeg dit nog bijna 2,20. In vergelijking met 1999 is het aantal huishoudens toegenomen met 7,9%.[4] Er zijn meer huishoudens dan vroeger maar met minder personen per huishouden. De tijd dat grootouders en kleinkinderen samen in een gezin wonen is immers voorbij: er zijn meer echtscheidingen, jongeren gaan vlugger alleen wonen enz. De gemiddelde grootte van de huishoudens is de voorbije negen jaar dan ook sterk gedaald. **Liefst 43,68% van de Gentse huishoudens zijn alleenstaanden.** In 1999 bedroeg dit percentage 41%. Dit fenomeen van **gezinsverdunning** is belangrijk omdat dit type gezin vraagt om kleinere woningen. Tot 2003 verliep deze daling vrij snel, sindsdien neemt het tempo van de gezinsverdunning geleidelijk af.

Figuur 6: de evolutie van de gemiddelde huishoudengrootte in Gent 1999-2007



4 Op 31 december 1999 woonden er nog 106 778 huishoudens in Gent.

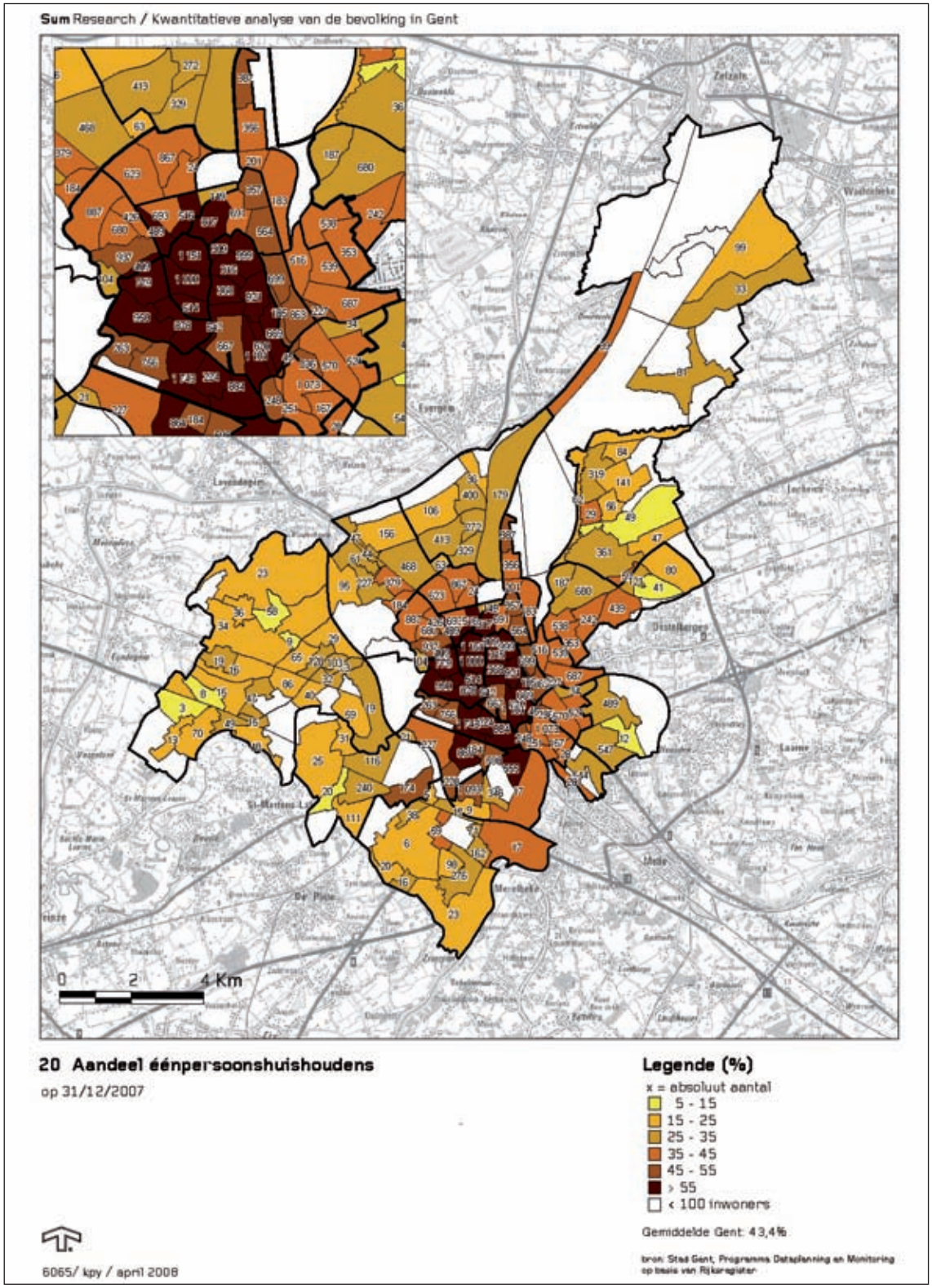
Figuur 7: de evolutie van de huishoudens in de verschillende wijken in Gent 1999-2007



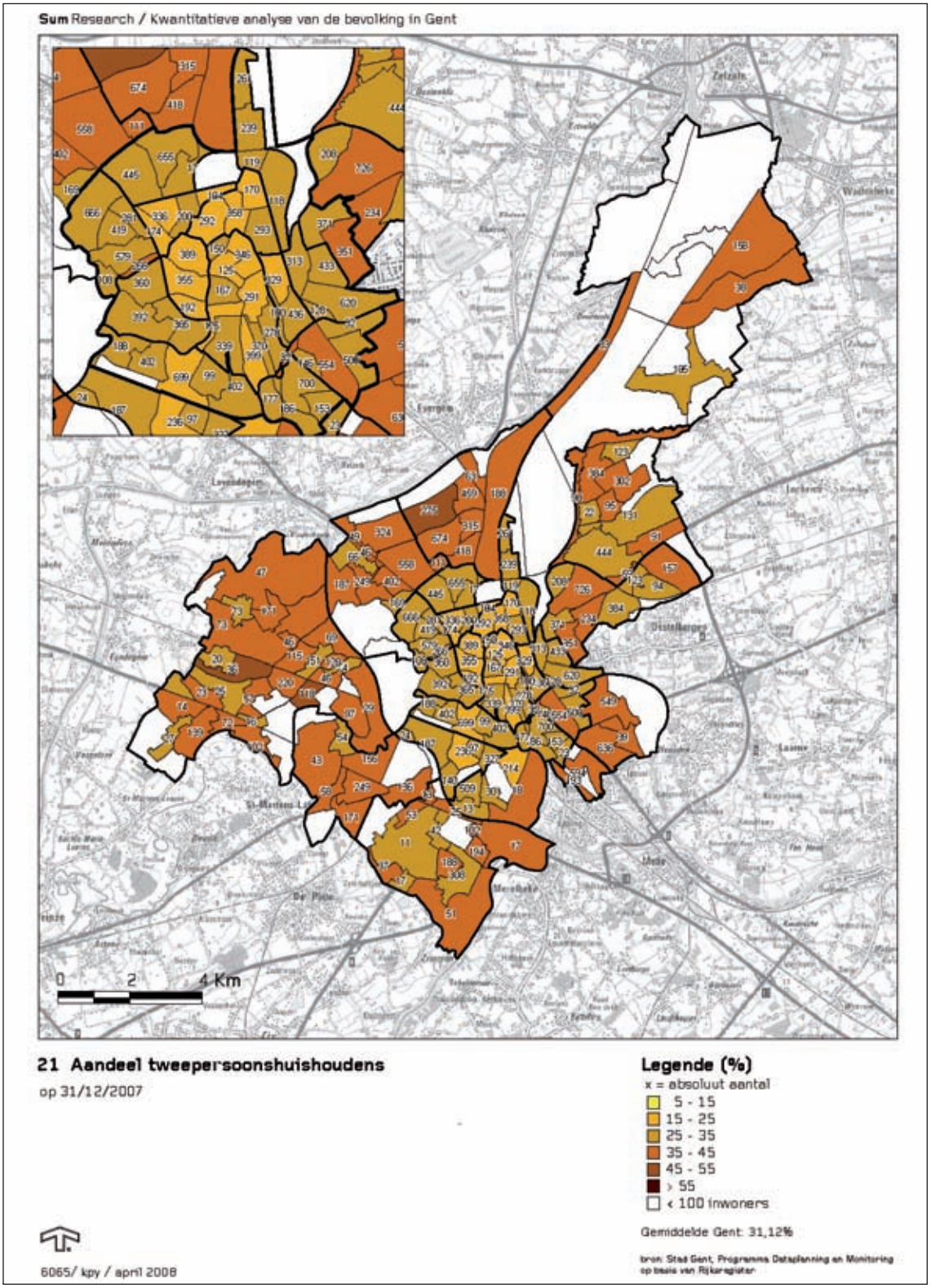
Wat betekent dit voor de binnenstad, de kernstad en de randstad?

In de **binnenstad**, maar ook in de omgeving van het station Sint-Pieters, wonen zeer veel alleenstaanden.
In de **kernstad** wonen in verhouding meer tweepersoonshuishoudens en opvallend veel alleenstaande ouders.
In de **randstad** wonen veel koppels met kinderen, maar ook veel kinderloze koppels, gezinnen waarvan de kinderen intussen het ouderlijke huis hebben verlaten.

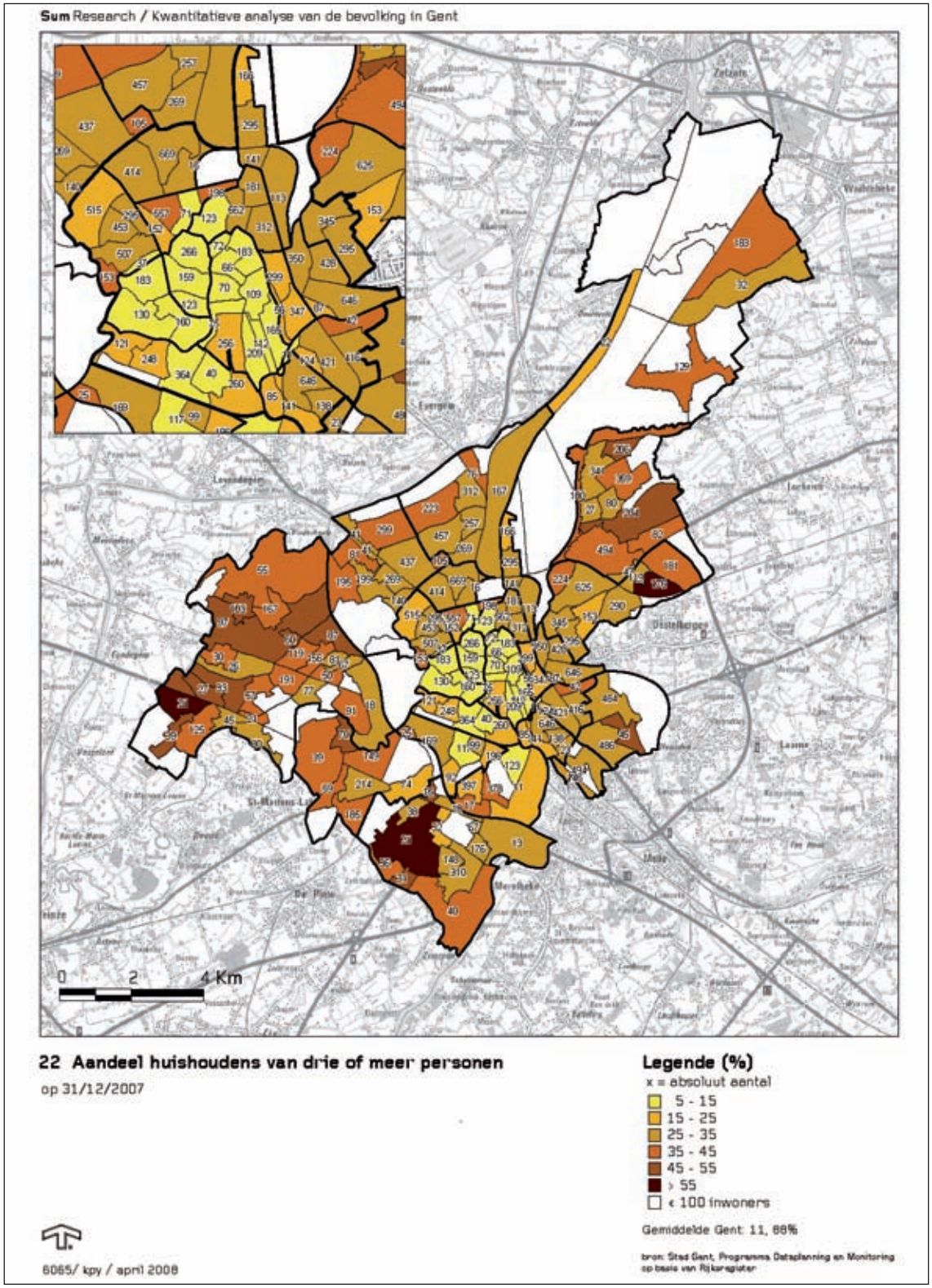
Figuur 8: aandeel eenpersoonshuishoudens op 31 december 2007



Figuur 9: aandeel tweepersoonshuishoudens op 31 december 2007



Figuur 10: aandeel huishoudens van drie of meer personen op 31 december 2007



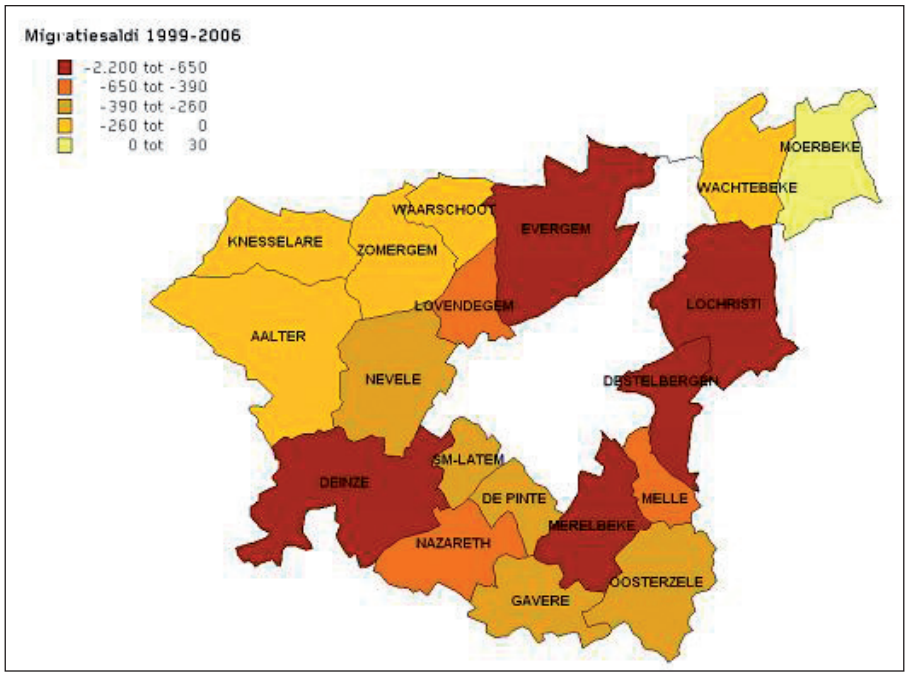
Verhuizen in Gent of van en naar Gent?

In de periode 1999–2006 verhuisden meer mensen van buiten Gent naar Gent dan dat inwoners uit Gent de stad verlieten. De gemiddelde leeftijd van wie naar Gent verhuist is 29 jaar. Buitenlanders die zich in Gent vestigen zijn vooral afkomstig uit landen van de EU15 (Frankrijk en Nederland), Europa buiten de EU15 (Bulgarije, Slowakije en Polen) en Azië (Turkije).

Het verschil tussen het centrum (met de binnenstad en de kernstad), en de randstad valt op. Het centrum wint inwoners en de randstad verliest inwoners.
Het **centrum** fungeert als een toegangspoort tot de stad. Jongvolwassenen en buitenlanders beginnen er hun wooncarrière. Wie de stad verlaat, verhuist naar de buurgemeenten zoals Evergem, Merelbeke, Lochristi, Destelbergen, Deinze … om daar de kinderen groot te brengen. **De gemiddelde leeftijd om de stad te verlaten is 31 jaar.** Onder wie de stad verlaat, stellen we een piek vast bij de leeftijd tussen 0 en 5 jaar, wat aantoont dat vele **verhuizers gezinnen met kinderen zijn**.

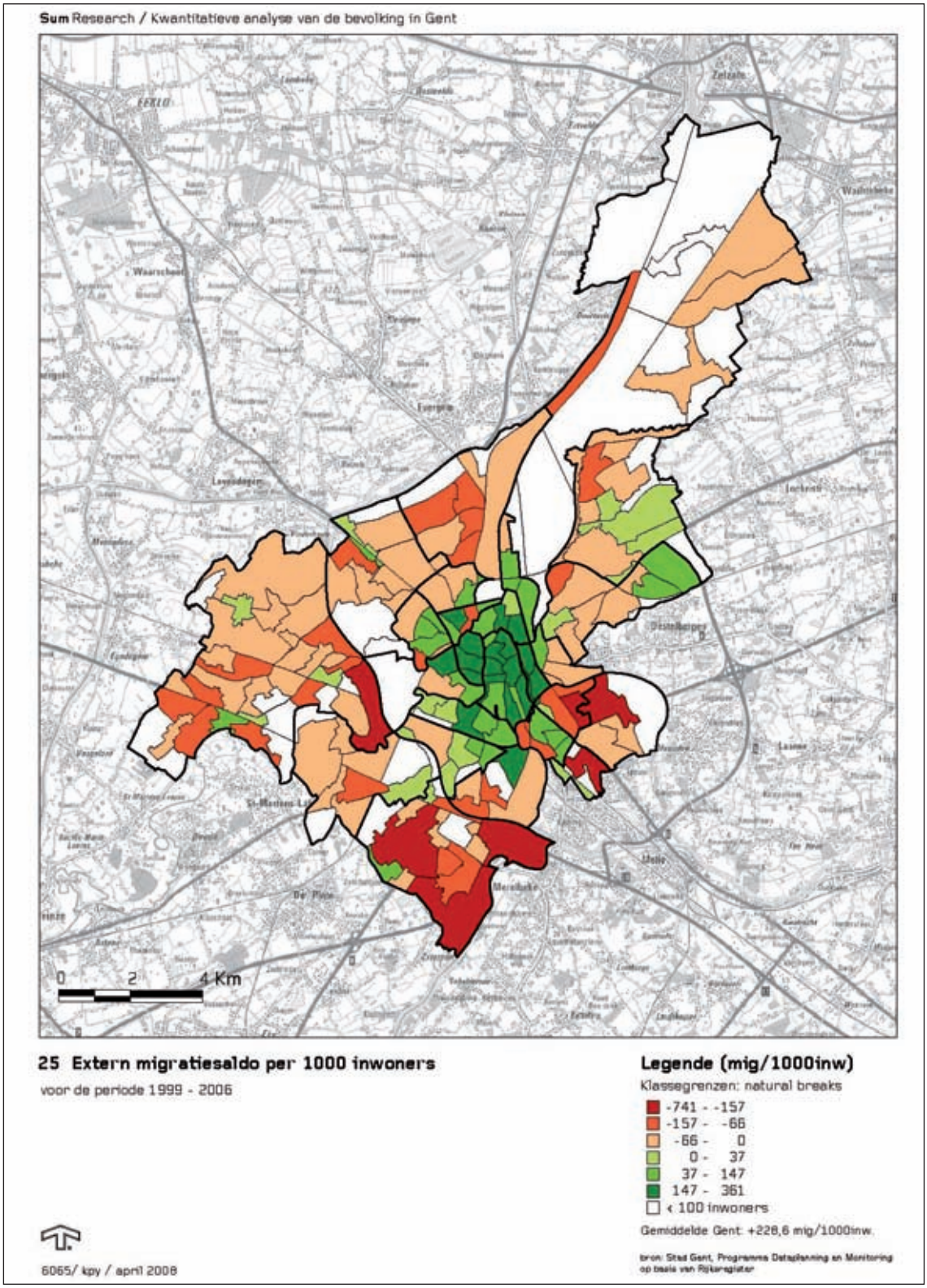
De kleinere dorpskernen van Wondelgem, Zwijnaarde, Sint-Denijs-Westrem, Oostakker, … trekken 60-plussers aan. Ook de as Neermeersen – Bijloke – Nederkouter – Sint-Pieters – Dierentuin – Zuidpark is populair bij 60-plussers.

Figuur 11: migratiesaldi tussen Gent en de andere gemeenten van het arondissement 1999-2006

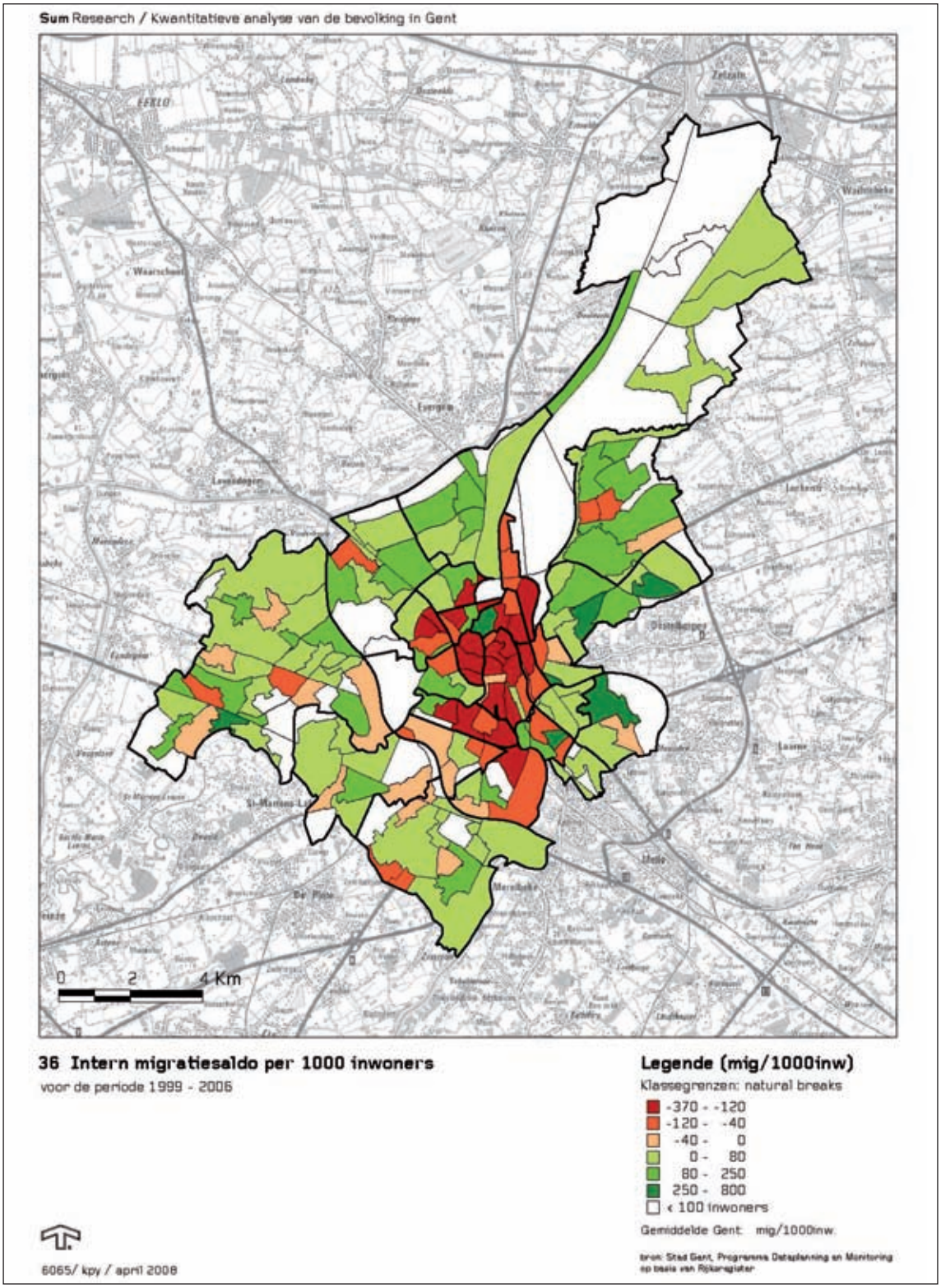


Van 1999 tot 2006 verlieten er in totaal 32 937 bewoners de stad Gent ten voordele van de andere gemeenten uit het arrondissement. 23 470 inwoners kwamen zich uit een van deze gemeenten vestigen in de stad. De stad Gent heeft dus een negatief migratiesaldo van 9 467 ten aanzien van het arrondissement Gent.

Figuur 12: extern migratiesaldo per 1000 inwoners voor de periode 1999-2006



Figuur 13: intern migratiesaldo per 1000 inwoners voor de periode 1999-2006



Deze kaarten tonen het extern migratiesaldo per 1000 inwoners en het intern migratiesaldo per 1000 inwoners. Het externe migratiesaldo geeft het saldo aan tussen mensen die naar Gent komen en mensen die Gent verlaten. Het intern migratiesaldo toont de migratiebewegingen binnen Gentse wijken.

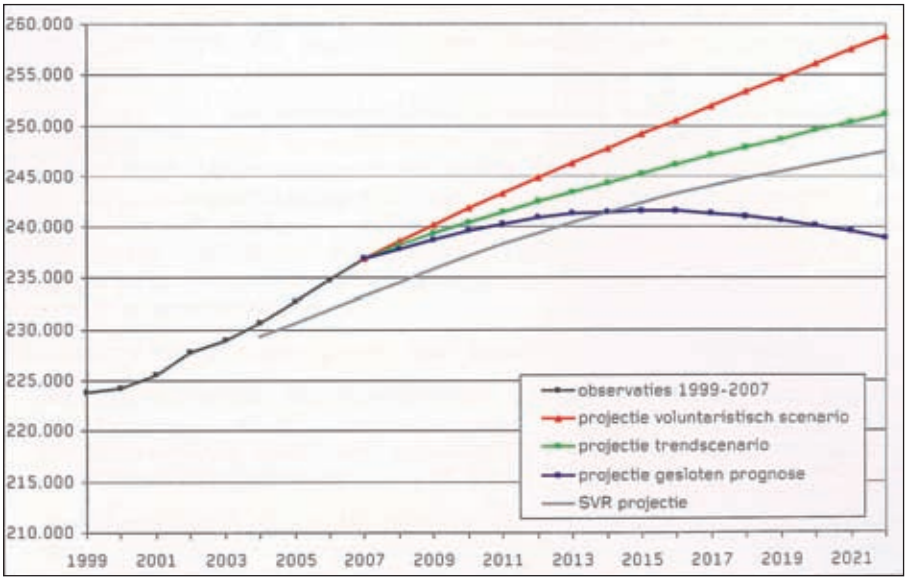
1.2 Bevolkings- en huishoudenprognose

Bevolkingsprognose

Hoe evolueert de bevolkingssamenstelling van Gent? De bevolkingsprognoses vertrekken van de gegevens die in de MIRA2-projecties zijn opgesteld in uitwerking van het Milieu- en Natuurrapport Vlaanderen 1996.

De studie werkt met een gesloten en een open bevolkingsprognose. Een gesloten bevolkingsprognose maakt een voorspelling van hoe de bevolkingssamenstelling evolueert, maar zonder rekening te houden met migraties. Een open bevolkingsprognose houdt wel rekening met migraties en maakt een onderscheid tussen een **trendscenario** waarbij we uitgaan van een zelfde migratiedynamiek zoals voor de periode 1999–2006 en een voluntaristisch scenario. Een **voluntaristisch scenario** hanteert als uitgangspunt dat de huidige trend dat jonge gezinnen de stad verlaten, door beleidsmaatregelen kan worden omgebogen.

Figuur 14: bevolkingsevolutie volgens de drie bevolkingsprojecties



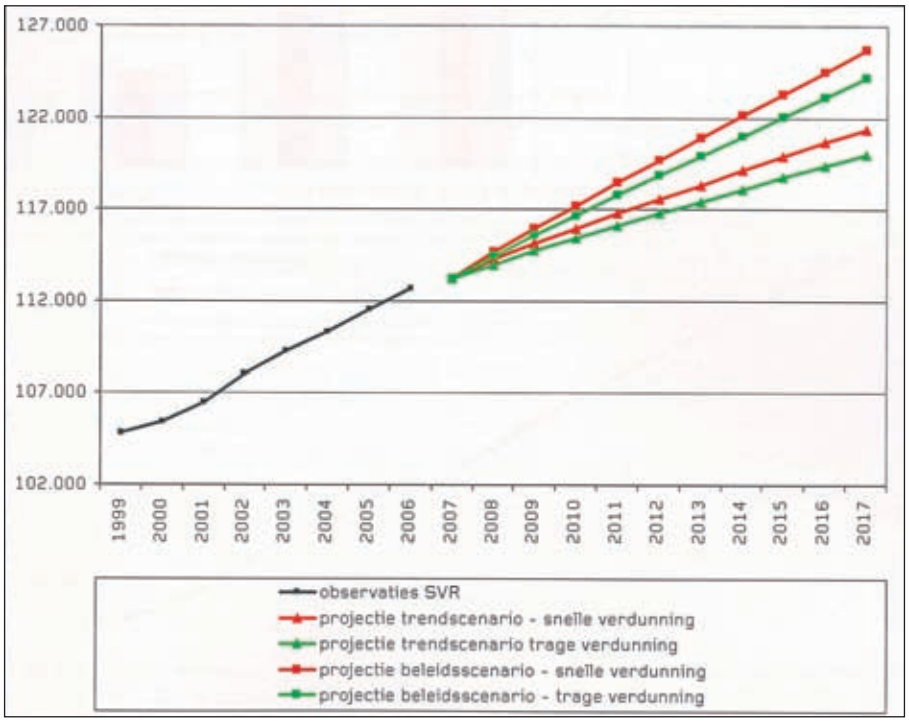
Volgens de drie projecties stijgt de Gentse bevolking tot 2017 met respectievelijk ca. 4 500, 10 150 of 15 150 inwoners. De natuurlijke bevolkingsaangroei – meer geboorten dan overlijdens – verklaart de bevolkingstoename volgens de gesloten bevolkingsprognose. De verwachte bevolkingstoename volgens de open projecties is dan voor een groot deel het gevolg van een migratieoverschot. Het voluntaristische scenario betekent een bijkomende bevolkingstoename van 5 000 inwoners in vergelijking met het trendscenario. De bevolkingsprojectie volgens het trendscenario benadert bij gelijke omstandigheden wellicht het meest de te verwachten bevolkingsevolutie. Indien het Gentse stadsbestuur er effectief in slaagt om de gepaste beleidsmaatregelen te treffen om jonge gezinnen in de stad te houden of aan te trekken, zal de bevolkingstoename zich wellicht situeren tussen de projectie volgens het trendscenario en het voluntaristische scenario.

Huishoudenprognose

Het aantal alleenstaanden en gezinnen van twee personen neemt toe en het aantal grotere gezinnen (minimaal drie personen) daalt. De gezinsverdunning was in Gent reeds ver gevorderd zodat de snelheid ervan de laatste jaren, en vooral dan vanaf 2003, trager ging verlopen. En wat voor de toekomst? De studie vertrekt van twee scenario's. In een eerste scenario (snelle gezinsverdunning) trekken we de evolutie uit de periode 1999–2007 door tot 2017. In een tweede scenario (trage gezinsverdunning) wordt de evolutie sinds het kanteljaar 2003 doorgetrokken tot 2017.

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de verschillende huishoudenprojecties voor Gent voor de periode 2007–2017. De trage gezinsverdunning volgens het trendscenario kan gezien worden als een ondergrens aan de mogelijke evolutie van het aantal huishoudens. De snelle gezinsverdunning volgens het voluntaristische scenario vormt een bovengrens. Naargelang van het scenario zou het aantal gezinnen in het volgend decennium toenemen met respectievelijk circa 6 800, 8 200, 11 000 of 12 500 eenheden.

Figuur 15: overzicht van de verschillende huishoudenprojecties



Indien de huidige demografische evolutie zich gewoon voortzet, is de projectie op basis van het trendscenario de meest realistische. Als het Gentse stadsbestuur er evenwel in slaagt om door haar beleid een trendbreuk te realiseren waarbij jonge gezinnen in de stad blijven wonen of nieuwe jonge gezinnen worden aangetrokken, evolueert de toename van het aantal gezinnen in de richting van het voluntaristische scenario.

1.3 Taakstelling voor wonen: hoeveel woningen zijn er nodig?

Hoeveel woningen zijn de volgende jaren nodig en voor welke doelgroepen? Dat is de oefening die vervolgens is gemaakt. De studie vertrekt hierbij van het trendscenario met een trage gezinsverdunning en beschouwt dit als het meest waarschijnlijke scenario voor de verwachte evolutie van het aantal huishoudens in de periode 2007–2017. De huidige migratiedynamiek waarbij jongvolwassenen massaal in Gent komen wonen, terwijl jonge gezinnen eerder geneigd zijn de stad te verlaten blijft de eerstvolgende jaren vermoedelijk doorwerken.

Maar het is ook een verhaal van de kip en het ei. Het aanbod bepaalt tegelijk het profiel van inwoners dat interesse toont om in Gent te wonen. De overheid kan hier sturen en dan is het voluntaristische scenario met een trage gezinsverdunning en waarbij het stadsbestuur mikt op gezinnen met kinderen de basis voor de na te streven taakstelling. **Het trendscenario vormt de basis voor het absolute minimum aantal te realiseren woningen en het voluntaristische scenario vormt de basis voor een na te streven aantal woningen.**

Figuur 16: taakstelling woningen voor Gent, het centrum en de rand

	minimum te realiseren (overeenkomstig trendscenario trage verdunning)	na te streven (overeenkomstig voluntaristisch scenario trage verdunning)
GENT		
huishoudenevolutie 2007 - 2017	6340	8164
taakstelling wonen 2007 - 2017	6593	8490
jaarlijkse taakstelling	659	849
CENTRUM		
huishoudenevolutie 2007 - 2017	3709	3709
taakstelling wonen 2007 - 2017	3857	3857
jaarlijkse taakstelling	386	386
RAND		
huishoudenevolutie 2007 - 2017	2631	4455
taakstelling wonen 2007 - 2017	2736	4633
jaarlijkse taakstelling	274	463

Figuur 17: taakstelling 2007-2017 naar woningtypes

	minimum	na te streven
Meergezinswoningen	5157	6135
Eengezinswoningen	1436	2355
Globale taakstelling	6593	8490

Gezinnen met kinderen kiezen vooral voor een eengezinswoning met buitenruimte, bij voorkeur een tuin. Daarom is het belangrijk een voldoende en ook betaalbaar aanbod van deze woningen aan te bieden: woningen in een kindvriendelijke omgeving, met voldoende groen en speelruimte en voorzieningen zoals kinderopvang, scholen, ... in de nabijheid. Dit is ongetwijfeld een haalbare kaart voor de rand, maar minder evident voor het centrum.

Een groter aanbod aan **seniorenwoningen** vergroot de kans dat ouderen hun vaak te grote en onaangepaste woning verlaten en dus ruimte vrijmaken voor jonge gezinnen. En welke mogelijkheden bieden nieuwe woonvormen zoals bijvoorbeeld kangoeroewoningen[5] en duplexwoningen[6]? Voor deze woonvormen stijgt ongetwijfeld de volgende jaren de vraag vanuit de groeiende groep van senioren. Rustige centrumlocaties – zowel de binnenstad, maar evengoed de dorpscentra in de stadsrand – met goede voorzieningen, waar senioren het gevoel hebben dat alles dichtbij is, komen in aanmerking voor de bouw van woningen voor ouderen.

Om aan de toekomstige behoeften te voldoen, zouden er in de periode 2007–2017 bijna 6 600 tot ongeveer 8 500 bijkomende woningen moeten gerealiseerd worden in Gent.

Hoeveel sociale woningen zijn nodig?

23 477 Gentse huishoudens[7] komen in aanmerking voor een sociale woning (koop of huur). Daar staat een aanbod tegenover van ongeveer 15 000 sociale woningen of 11% van het Gentse woningbestand. Grofweg geschat hebben ongeveer 8 500 bijkomende huishoudens recht op een sociale woning. Indien het beleid ervan uitgaat dat het aantal sociale woningen minstens op het huidige peil van 11% van het Gentse woningbestand behouden blijft, betekent dit dat er in de periode 2007–2017 minstens ca. 700 (volgens het trendscenario) en 900 (volgens het voluntaristische scenario) bijkomende sociale woningen moeten aangeboden worden.

5 Kangoeroewonen is een woonformule waarbij een oudere of een ouder koppel de benedenverdieping van een woning betrekt en een jong gezin (geen familie van de oudere) de andere verdiepingen. Het jonge gezin kan dan bijvoorbeeld boodschappen doen of hulp bieden. De oudere kan bijvoorbeeld op de kinderen passen.

6 Wanneer een oudere een gedeelte van een gezinswoning betrekt, meestal bewoond door familieleden, spreekt men van een duplexwoning. Kenmerkend voor deze woonvorm is dus het familiaal verband.

7 Lodewijk Smets & Brecht Vandekerckhove, Raming van de theoretische doelgroep sociale huisvesting. Een onderzoek in het kader van het investeringsprogramma sociale woningbouw, 2007.

2 Woonnoden in Gent

Een grondig inzicht in de woonwensen en de woonnoden biedt het stadsbestuur een theoretische basis om een efficiënt en strategisch woonbeleid te voeren. Welke woonnoden en woonwensen hebben de Gentenaars? Deze vraag wilde het Gentse stadsbestuur beantwoord zien, met een onderscheid naar zij die de stad verlaten, de nieuwkomers en de blijvers. Welke noden signaleren studenten, ouderen, traditionele gezinnen, eenoudergezinnen, alleenstaanden en allochtonen? En is er een verschil tussen wie woont of woonde in de binnenstad, de 19de-eeuwse gordel en de stadsrand?

Aan de Universiteit Gent bundelden het Centrum voor Duurzame Ontwikkeling en het Centrum voor Lokale Politiek hun krachten om een antwoord te formuleren op deze vragen. De doelgroepen werden meer in detail afgebakend volgens de levensfase waarin ze zich bevinden. Gezinnen (geen individuen) werden bevraagd. Op die manier zijn gegevens verzameld over de woonbehoeften van **twintig doelgroepen in drie zones van de stad Gent**.

Deze gegevens zijn verzameld via **kwalitatief onderzoek**. Kwalitatief onderzoek is een vorm van empirisch onderzoek (op ervaring gegrond). Typisch voor deze onderzoeksvorm is de manier van gegevens verzamelen, waarbij in deze studie **interviews met open vragen** werden afgenomen. Deze open en flexibele wijze om gegevens te verzamelen vraagt ook een bijzondere openheid van geest van de onderzoeker.

Voor elke doelgroep heeft de Dienst Burgerzaken drie **steekproeven** van 20 tot 60 eenheden getrokken, toevallig gekozen uit de populatie. Steekproeven werden getrokken om tot een effectieve respons te komen van een tiental interviews per doelgroep. Zo vonden 190 gesprekken plaats met toevallig gekozen inwoners uit Gent.

Ook in focusgroepen kregen Gentenaars de kans om aan de onderzoekers meer informatie te verstrekken over hun woonwensen en woonnoden, dit alles in een alledaagse en natuurlijke taal. Kwalitatieve onderzoekers willen immers zo dicht mogelijk bij de gewone dagelijkse werkelijkheid blijven.

Figuur 18: afbakening van de doelgroepen, opgedeeld in zones

Doelgroepen	Binnenstad (stadscentrum)	Kernstad (19-de eeuwse gordel)	Randstad (stadsrand)
Jonge twintigers (20 - 24 jaar)	6 blijvers	7 blijvers	8 blijvers
	3 nieuwkomers	2 nieuwkomers	1 nieuwkomer
	1 stadsverlater	1 stadsverlater	1 stadsverlater
	waaronder 3 ECM	waaronder 3 ECM	waaronder 3 ECM
	8 alleenstaanden	7 alleenstaanden	6 alleenstaanden
Oude twintigers (25 - 29 jaar)	6 blijvers	5 blijvers	8 blijvers
	2 nieuwkomers	3 nieuwkomers	1 nieuwkomer
	2 stadsverlaters	2 stadsverlaters	1 stadsverlater
	waaronder 2 ECM	waaronder 2 ECM	waaronder 1 ECM
	7 alleenstaanden	5 alleenstaanden	4 alleenstaanden
Jonge gezinnen met kinderen (30 - 39 jaar)	9 blijvers	9 blijvers	10 blijvers
	1 stadsverlater	1 stadsverlater	
	waaronder 3 ECM	waaronder 3 ECM	waaronder 1 ECM
Alleenstaanden (30 - 39 jaar)	9 blijvers	9 blijvers	10 blijvers
	1 stadsverlater	1 stadsverlater	
	waaronder 2 ECM	waaronder 2 ECM	waaronder 2 ECM
Eénoudergezinnen (40 - 49 jaar)		10 blijvers	10 blijvers
		waaronder 2 ECM	
Krimpende gezinnen z kinderen (55 - 59 jaar)		10 blijvers	10 blijvers
Gezinnen op pensioen (65 - 69 jaar)		10 blijvers	10 blijvers
		waaronder 5 alleenstaanden	waaronder 3 alleenstaanden
		1 ECM	
Oudere gezinnen en zorg (75 - 79 jaar)		10 blijvers	10 blijvers
		waaronder 6 alleenstaanden	waaronder 4 alleenstaanden

In de eerste rij van deze tabel staan de drie gevraagde deelruimtes, namelijk de binnenstad, de kernstad en de randstad. ECM staat voor etnisch-culturele minderheid.

Waarom werd welke doelgroep bevraagd?

- Jonge twintigers (20–24 jaar): zij starten op de woningmarkt en vormen een mobiele groep van inwoners. Studenten werden niet bevraagd.
- Oude twintigers (25–29 jaar): zij hebben al enige ervaring met de woningmarkt en komen in een levensfase waarin zij een gezin willen stichten. Hen overtuigen om in de stad te blijven wonen, veronderstelt dat we hun woonbehoeften kennen.
- Jonge gezinnen met kinderen (30–39 jaar): dit zijn de stadsverlaters. Het Gentse stadsbestuur wil deze groep gezinnen overhalen om in de stad te blijven wonen. Daarom willen de onderzoekers hun woonbehoeften beter leren kennen.
- Alleenstaande dertigers (30–39 jaar): er zijn steeds meer alleenstaanden. Deze groep is het meest prominent aanwezig bij de dertigers.
- Eenoudergezinnen (40–49 jaar): eenoudergezinnen hebben specifieke noden. We vinden ze het vaakst terug bij de veertigers.
- Krimpende gezinnen zonder kinderen (55–59 jaar): gezinnen waarvan de kinderen het huis uit zijn en die beschikken over een (te) groot huis. Ze zijn belangrijk omdat bij rotatie woningen kunnen vrijkomen voor gezinnen met kinderen. Deze krimpende gezinnen hebben trouwens wijzigende woonbehoeften wanneer kinderen het huis verlaten.
- Gezinnen op pensioen (65–69 jaar): zij wonen in een (te) groot huis of maakten al de verhuisbeweging. Bij pensionering kunnen woonbehoeften wijzigen.
- Oude gezinnen met zorgbehoeften (75–79 jaar): hier is er de confrontatie met de nood aan zorg, die sterk de woonbehoeften bepaalt van deze ouderen.

Per doelgroep namen de onderzoekers een representatief aantal allochtonen op. Het uitgangspunt is hierbij dat ook de woonbehoeften van allochtonen bepaald worden door een aantal levensfasen, waarin het onderzoek leeftijd en gezinstype in een bepaalde mate aan elkaar koppelt. In de meest relevante doelgroepen werden ook de nieuwkomers en de stadsverlaters op een evenredige manier in de steekproef opgenomen.

Keuze van de analyse-eenheden

In 190 interviews verzamelden de onderzoekers informatie over vooraf opgestelde analyse-eenheden.
- Woonloopbaan: hoe lang woont de respondent in Gent? Waar woonde hij daarvoor? Belangrijkste reden om naar Gent te verhuizen?
- Verhuismotieven: belangrijkste redenen van de respondenten om in Gent te blijven of te komen wonen?
- Verhuisplannen: heeft de respondent eraan gedacht om te verhuizen? Waarom wel, waarom niet? Waarheen zou hij verhuizen?
- Thuis-in-de-stadgevoel: woont de respondent graag in Gent? Voelt hij zich thuis in Gent?
- Beleving van de woning: voelt de respondent zich goed in de woning? Troeven van de woning, ergernissen, enz.
- Beleving van de woonomgeving: speelt de buurt een rol in keuze voor de woning? Voordelen en ergernissen die respondenten ervaren? Hoe verlopen de contacten met de buren? Ontbreekt het al dan niet aan voorzieningen in de buurt?
- Aard van de contacten die respondenten hadden met de stad Gent als het over wonen gaat? Hoe verliepen deze contacten met de diensten?

Wat vertellen Gentenaars over hun woonnoden en behoeften? Resultaten van de analyse van 20 doelgroepen in drie deelruimten van de stad Gent.

Zowat alle doelgroepen vinden in de eerste plaats een betaalbare woning in een aangename woonomgeving zeer belangrijk. Voldoende groen en afwezigheid van overlast door verkeer, lawaai of zwerfvuil scoren hoog op het verlanglijstje. Vooral in de kernstad en in mindere mate ook in de binnenstad zijn extra inspanningen nodig om overlast van vuil, verkeer en lawaai binnen de perken te houden.

Wat brengen al deze groepen verder naar voor?

Stadsverlaters
Stadsverlaters zijn grotendeels oudere twintigers en voor een kleiner deel ook alleenstaande dertigers. Zij komen vooral uit de binnenstad en de kernstad, minder uit de randstad. Drie kwart van de stadsverlaters wil liever in Gent blijven wonen, maar verlaat de stad op zoek naar een betaalbare woning (voldoende prijs/kwaliteitverhouding), liefst met een buitenruimte. Een kwart kiest er wel uitdrukkelijk voor om Gent te verlaten. De kinderen die er al zijn of nog moeten komen, vormen de belangrijkste reden.

Nieuwkomers
De nieuwkomers zijn veelal jonge twintigers die vooral in de binnenstad en kernstad gaan wonen. Bijna alle nieuwkomers zijn tevreden over hun woning in Gent. Zij hebben maar een beperkt aantal problemen in de woning, maar signaleren problemen met hun woonomgeving.

20- tot 24-jarigen
Deze jonge twintigers waarderen het sociale karakter van hun woonomgeving, de veiligheid in de buurt en de rust (vooral randstad). Een belangrijk deel van hen heeft verhuisplannen voor later. Ze kijken uit naar een koopwoning, en die kan zowel in Gent als in de omstreken liggen. Deze jonge twintigers blijven in Gent wonen op voorwaarde dat Gent betaalbare woningen aanbiedt in een rustige omgeving, een buurt met minder lawaai en vuil en meer groen.

25- tot 29-jarigen
De meerderheid van de oude twintigers is relatief tevreden over de woning, maar kijkt uit naar een grotere koopwoning. Zij staan immers aan de drempel van de volgende fase in hun leven waarin ze gaan samenwonen en kinderen krijgen. Zij zoeken een grotere en betaalbare woning in een rustige en kindvriendelijke omgeving. Vooral de rand en de gemeenten buiten Gent zijn bij hen in beeld.

Alleenstaande 30- tot 39-jarigen
Gent telt steeds meer alleenstaanden, vooral dertigers. Zij willen goede en betaalbare woningen aangepast aan de noden van alleenstaanden en wijzen op een structureel tekort van het woningaanbod voor alleenstaanden. Troeven van een buurt zijn het uitrustingsniveau (vooral in de kernstad), het sociale karakter (in binnen- en kernstad) en de rust (vooral in de randstad). Het grootste deel van de alleenstaande dertigers heeft er de afgelopen jaren aan gedacht om te verhuizen. Zij willen verhuizen om eigenaar te worden of omwille van een veranderende gezinssamenstelling.

30- tot 39-jarigen in gezinnen met kinderen
Zij verwoorden ergernissen over hun woonomgeving. Vooral het drukke verkeer en de onveiligheid voor fietsers en schoolgaande kinderen zijn soms een doorn in het oog. Zij signaleren eveneens structurele problemen aan hun woning, en vooral een gebrek aan buitenruimte. Een deel van deze gezinnen noemt de rust, de aanwezigheid van andere jonge gezinnen met kinderen en het uitrustingsniveau een voordeel van de buurt. Wie wil verhuizen doet dat om eigenaar te worden van een eigen huis, liefst met een tuin.
Deze doelgroep bevestigt de nood aan een kindvriendelijke stad, in al zijn facetten, een voldoende aanbod aan betaalbare gezinswoningen en een rustige en aangename woonomgeving.

40- to 49-jarige eenoudergezinnen
Eenoudergezinnen met kinderen wijzen op het gebrek aan buitenruimte. Zij hebben vaak problemen met onvoltooide renovatiewerken, of kunnen de afwerking ervan niet langer financieren. Zij zijn sterk vragende partij voor een goed uitrustingsniveau in de buurt, met winkels, openbaar vervoer, groen, parkeergelegenheid, containerpark enz. op loopafstand. Hun prioriteiten liggen bij de kinderen en de verdere afwerking van de renovatie.

55- tot 59-jarigen: krimpende gezinnen
De uitrustingsgraad is voor hen een van de belangrijkste voordelen van de buurt, met de aanwezigheid van groen en openbaar vervoer. Verhuisplannen zijn er nauwelijks, sommigen denken wel aan de verhuur van een vrijgekomen verdieping. Het probleem van de opdeling van woningen is hier wel aan de orde.

65- tot 69-jarigen: gezinnen op pensioen
Het uitrustingsniveau van de buurt is voor deze groep een grote troef en ze vinden buurtwinkels heel belangrijk bij het ouder worden. Verhuisplannen zijn er nauwelijks, wel overwegen sommigen om in een kleinere en meer aangepaste woning te gaan wonen.

75- tot 79-jarigen: gezinnen met zorgnoden
Zij signaleren een beperkt aantal problemen in de woning, vooral dan dat de woning onvoldoende is aangepast aan de fysieke beperking van de ouder wordende bewoners. Deze groep hecht eveneens een groot belang aan het uitrustingsniveau van de buurt. Zorgbehoeften en onzekerheid over wat de ouderdom met zich mee zal brengen, komen bij hen duidelijk in beeld.

Samenlevingsproblemen

Regelmatig verwijzen geïnterviewden naar diverse vormen van overlast (storend gedrag, zwerfvuil, burenlawaai, ...) en naar samenlevingsproblemen tussen verschillende culturen in sommige buurten.

Conclusie

Wat steeds terugkomt is de vraag naar een betaalbare woning met private buitenruimte en gelegen in een rustige en aangename woonomgeving, in een vriendelijke stad ook voor kinderen. Betaalbaarheid vormt de meest directe reden om de stad te verlaten, in tweede instantie de kinderen.

Verschillende ondervraagde doelgroepen verwoorden gelijkaardige woonbehoeften en stellen vergelijkbare eisen aan de **kwaliteit van de woning en haar omgeving**.

- Grootte die afhangt van het aantal bewoners, met 1 slaapkamer per kind en 1 voor de ouder(s) als maatschappelijke norm.
- Ruimtegevoel vertaald in lichtinval (oriëntatie van de woning) en uitzicht (panorama). Inkijk is ten strengste verboden, privacy is een hoog goed.
- Private buitenruimte is essentieel, een balkon, terras, koer, stadstuintje, ...
- Modern comfort, maar de woning hoeft daarom niet in perfecte toestand te zijn.
- Betere isolatie van de woning: het overgrote deel wil betere akoestische isolatie, om storend burenlawaai te verminderen; een kleiner deel vindt thermische isolatie belangrijk.
- Een betaalbare woning (in verhouding tot de kwaliteit).
- Een toegankelijke bergruimte voor rollend materieel (fietsen, ...).
- In een 'vriendelijke' (gezellige, levendige) stad, ook voor kinderen.
- In een uitgeruste en aangename woonomgeving, dus met in de nabijheid buurtwinkels, openbaar vervoer, groen, kinderopvang, sportfaciliteiten voor opgroeiende kinderen, een goed café, parkeergelegenheid, een containerpark, een politiekantoor, zitbanken, enz.

Verder wil de Gentenaar:

- Een omgeving zonder lawaaihinder, afkomstig zowel van het verkeer als van de buren.
- Meer netheid door de aanpak van zwerfvuil, hondenpoep, sluikstorten enz.
- Voldoende buurtgroen, in de binnenstad en de kernstad.
- Meer hoffelijk verkeer, en daardoor ook veiliger voor fietsers en schoolgaande kinderen.
- Minder parkeerproblemen (vooral in kernstad).
- Vlotte en respectvolle contacten, vooral met de naaste buren.

Kinderen vormen nog altijd de meest directe reden om de stad te verlaten. Voorzieningen voor kinderen en jongeren moeten meer op maat van de huishoudens in Gent uitgebouwd worden. Wil het stadsbestuur het wonen promoten, dan moet de stad een aangenamere plaats worden waarin kinderen en jongeren kunnen spelen, leren en opgroeien. Het leren van de kinderen in de stad neemt in een strategisch en efficiënt beleid een cruciale plaats in.

3 Betaalbaar wonen in Gent

De zoektocht naar een betaalbare woning blijft een van de belangrijkste verhuismotieven. Om te kunnen inschatten welk gezin met welk inkomen zich welke woning kan veroorloven in Gent, werd een analyse van de budgetten van gezinnen voor wonen gemaakt. Deze studie werd uitgevoerd door het studiebureau OMGEVING en de stad Gent, met gerichte inbreng van Stadim voor de financiële nevenaspecten die in de Gentse context mee de betaalbaarheid beïnvloeden.

De deelstudie betaalbaarheid is opgemaakt in het najaar 2008, volop in de periode dat de situatie in de financiële en banksector bruusk is omgeslagen. Als gevolg daarvan zijn ook inkomens(verwachtingen) en evoluties op de vastgoedmarkt getemperd. Het verzamelde en verwerkte materiaal uit statistieken en bevragingen dateert van voor november 2008. Over de nieuwe situatie als gevolg van deze crisis en hoe die op iets langere termijn zal evolueren zijn veelal alleen fragmentaire gegevens beschikbaar. Waar mogelijk werden recente gegevens informatief toegevoegd. Voor zover nu kan worden ingeschat, heffen een aantal evoluties elkaar grotendeels op (goedkopere maar voorzichtigere leningen, lagere inkomensperspectieven) en blijven de hoofdconclusies op vlak van betaalbaarheid overeind.

Deze deelstudie moest een antwoord bieden op vier onderzoeksvragen.
- **Onderzoeksvraag 1:** Analyse van de betaalbaarheid van het **aanbod** op de Gentse woningmarkt
- **Onderzoeksvraag 2:** Analyse van de financiële aspecten van de **vraag** op de Gentse woningmarkt
- **Onderzoeksvraag 3:** De **vergelijking** van vraag en aanbod, en de spanning tussen betaalbaarheid en aanbod van een kwalitatieve woning
- **Onderzoeksvraag 4: Instrumenten en maatregelen** die de stad Gent en haar stadsontwikkelingsbedrijf ter beschikking hebben of kunnen ontwikkelen om op lange termijn het recht op betaalbaar wonen te waarborgen.

Voor de analyse van vraag en aanbod werd statistisch materiaal verzameld. Zo werd onder meer gebruik gemaakt van schattingsverslagen en prijzen van grote nieuwbouwprojecten, inkomensprofielen van huurders en kopers, fiscale inkomsten naar gezinstype in huur en koop, enz. Ook de conclusies uit het CDO-onderzoek 'Private huur in Gent' werden verwerkt.

Verder onderzochten we de relatie tussen de bepalende financiële aspecten zoals inflatie, rente, koopkracht, ontleningstermijn, fiscaliteit en de specifieke situatie op de Gentse woningmarkt. De gegevens zijn ook vergeleken met de omliggende regio's en andere Vlaamse centrumsteden.

Via diepte-interviews en groepsgesprekken met deskundigen uit de woon- en vastgoedsector en de financiële sectoren kregen we bijkomende input en verdiepende inzichten voor de onderzoeksvragen.

Wat is typisch voor de Gentse woningmarkt?

De Gentse woningmarkt heeft een aantal specifieke kenmerken waardoor ze op sommige punten anders evolueert dan de woningmarkt in andere Vlaamse grootsteden en centrumsteden. Zo kent Gent als oudste industriestad van Vlaanderen een **oud woningbestand** met relatief veel structurele gebreken. De Gentse woningmarkt is bovendien een relatief kleine markt in verhouding tot Brussel en Antwerpen, waardoor de effecten van een of enkele grotere projecten veel sterker voelbaar zijn. Zeker de laatste jaren is het ook een markt met **vernieuwende architectuur**.
Als grootste studentenstad van Vlaanderen, heerst er in Gent een grote druk van studenten. De schatting is dat ongeveer 23 000 studenten, of zowat een tiende van de Gentse bevolking, in de stad op kamers wonen. Zij nemen een belangrijk deel van de goedkopere woningen in beslag en onttrekken woningen uit de gewone huizenmarkt, onder meer door de opsplitsing van huizen voor kamerverhuur.

De (on)betaalbaarheid van woningen is geen typisch fenomeen voor Gent. Het komt in alle centrumsteden voor. Maar Gent maakte de laatste jaren wel een inhaalbeweging in de prijzen en daardoor is het probleem van onbetaalbaar wonen nu scherper voelbaar in Gent dan in vele andere steden.

Het onderzoek onderscheidt drie deelmarkten: de nieuwbouwmarkt, de verkoopmarkt van bestaande woningen (secundaire woningmarkt) en de private huurmarkt. **Nieuwbouw** is in 2006 goed voor 1 017 woningen, zowel van private als overheidsprojectontwikkelaars en van individuele bouwers. Dit staat voor ongeveer 0,8% van de totale voorraad. In 2007 werden 3 256 woningen verkocht of 2,5% van de totale woningvoorraad op de **secundaire woningmarkt**. Het aantal private **inhuringen** wordt jaarlijks op ongeveer 8 700 geschat of 6,7% van de totale voorraad, maar exacte cijfers zijn er niet. Het onderzoek hanteert hiervoor een extrapolatie van cijfers van de huurdersbond over het Gentse huurdersbestand. Bij deze inhuringen bevinden zich een onbekend aantal studenten.

3.1 De Gentse woonmarkt in een ruimere economische en financiële context

De determinerende factoren

De combinatie van fiscaliteit, inflatie, inkomen en financiering verklaart de evolutie van de woningprijzen.

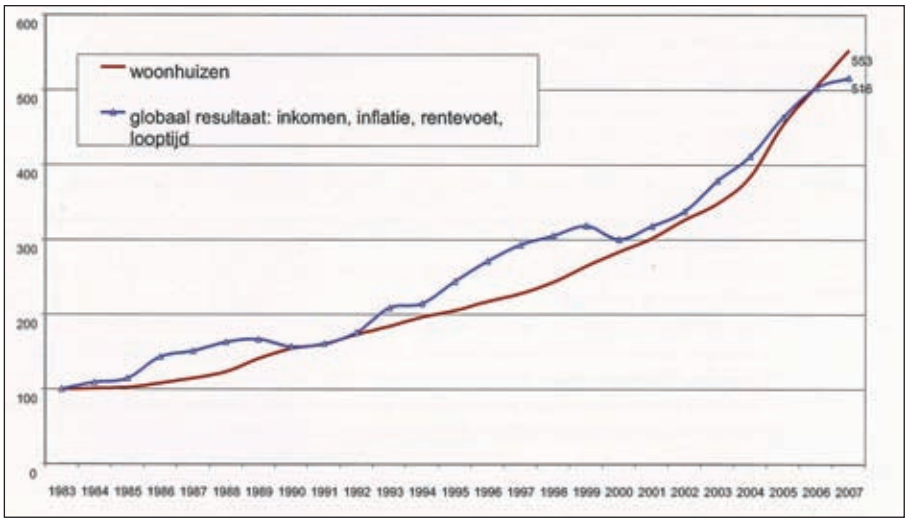
Fiscaliteit
De registratierechten liggen in Vlaanderen (ook in Brussel en Wallonië) ruim boven het internationale of Europese gemiddelde. Kopers financieren deze kosten meestal met eigen middelen en ze nemen een flinke hap uit hun budget. Dat deze kosten wel eens beschouwd worden als 'verloren geld' verklaart de honkvastheid van vele gezinnen. Zij kopen een huis voor de rest van hun leven en zijn niet snel geneigd om te verhuizen. Met als gevolg dat de rotatie van woningen in Vlaanderen veel lager ligt dan in onze buurlanden. Dat de leninglast aftrekbaar is van het belastbaar inkomen, vormt dan weer een stimulans om leningen met een langere looptijd aan te gaan.

Inflatie
Vastgoed biedt weerstand aan inflatie, zo wordt wel eens gezegd. De koper maakt de afweging tussen de afbetalingslast (intresten en terugbetaling kapitaal) en de huurkost. Bij hoge inflatie verkleint het verschil tussen de maandelijkse huurlast, die immers onderhevig is aan indexering, en de afbetalingslast, veelal een vast af te lossen bedrag. Hierdoor neemt het aantal eigenaars toe.

Inkomen
Uiteraard is het inkomen bepalend voor de woning die de koper zich kan aanschaffen. Meestal wordt hierbij als norm gehanteerd dat 35% van het netto-inkomen kan besteed worden aan de afbetaling van een lening. Bij hogere inkomens kan dit eventueel meer zijn.

De financiering
De hoogte van de intrestvoet beïnvloedt het bedrag dat kopers kunnen lenen, waarbij ook de inflatie in rekening wordt gebracht. Ook langere ontleningstermijnen beïnvloeden de prijzen die gezinnen voor een woning kunnen betalen. Door de lagere intrestvoeten kunnen gezinnen vandaag bijvoorbeeld 74,1% meer lenen dan in 1983 en het verlengen van de ontleningstermijn zorgt voor een extra van 20%.

Figuur 19: evolutie van de prijsindex 1983-2007



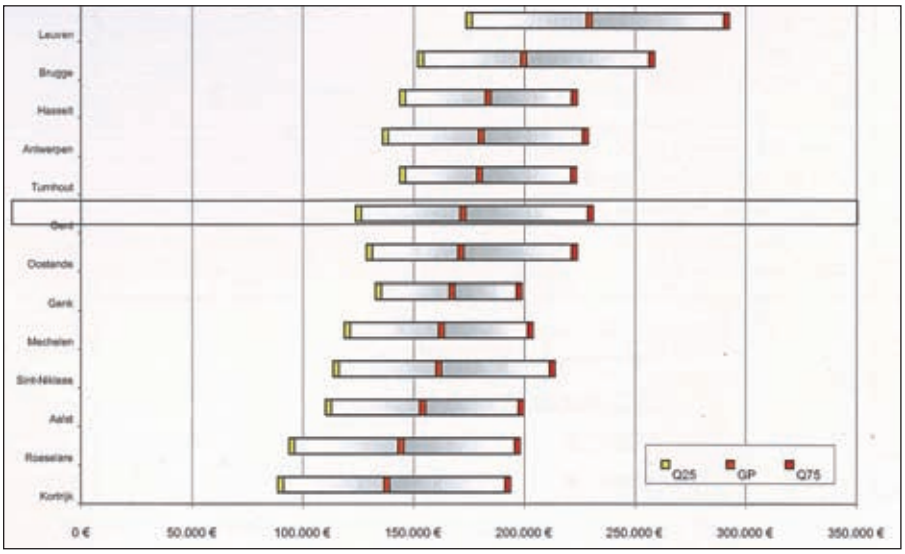
Uit een vergelijking tussen de evolutie van de prijsindex van de woonhuizen en de combinatie van inflatie, koopkracht, lagere intresten en langere ontleningstermijnen, blijkt dat deze ongeveer eenzelfde lijn volgen. Dat woningen duur zijn, is dan ook een waarheid van alle tijden.

De woningprijzen in Gent

Prijsstijging en prijsontwikkeling in Gent tegenover andere Vlaamse agglomeraties

De prijzen van woonhuizen stegen tussen 2002 en 2007 met 90%, de sterkste stijging van alle Vlaamse agglomeraties. Ook over een periode van 10 jaar (1997–2007) is Gent met +191% de sterkste stijger. In vergelijking met de andere Vlaamse centrumsteden behoort Gent nu tot de middengroep. Gent maakte dus een inhaalbeweging maar is zeker niet duurder dan vele andere centrumsteden. Zoals de grafiek hieronder aantoont ligt in steden zoals Leuven, Brugge, Hasselt, Antwerpen en Turnhout de prijs voor woonhuizen hoger dan in Gent.

Figuur 20: prijzen van woonhuizen in de Vlaamse centrumsteden (2007)



Waarom zijn de woningprijzen zo gestegen in Gent? Vooral kleine woonhuizen stegen de voorbije jaren sterk in waarde, en net die huizen zijn in Gent veelvuldig aanwezig. Zo stegen de prijzen van woonhuizen met een grondoppervlakte van minder dan 90 m² met 118% de afgelopen 5 jaar en met maar liefst 265% de afgelopen 10 jaar. Voor woonhuizen met een grondoppervlakte tussen 90 en 180 m² was dit respectie-

velijk 99% en 185%. Dit goedkoper segment van kleinere woningen heeft immers bij uitstek geprofiteerd van de lage rente van de afgelopen jaren en van de overschakeling van huren naar kopen.

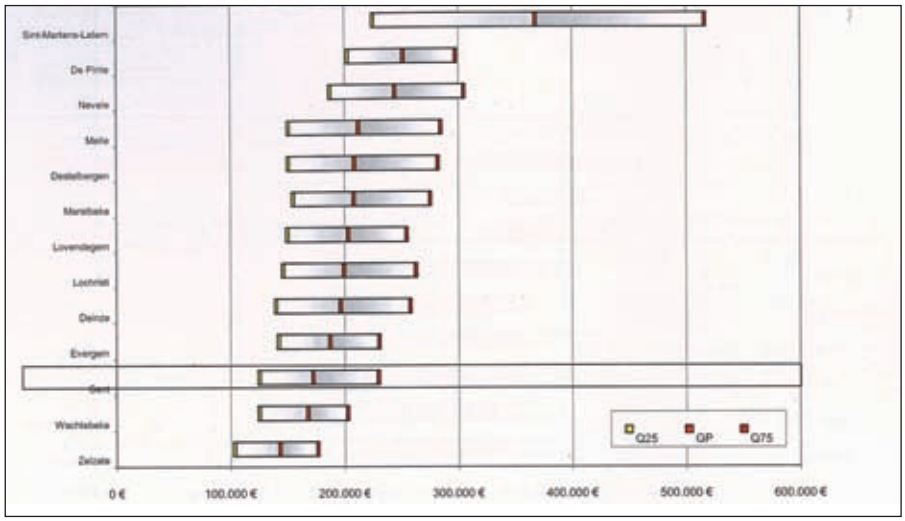
Prijsstijging en prijsontwikkeling in Gent tegenover omliggende gemeenten

Op het eerste gezicht is het prijsniveau van de woonhuizen in Gent laag ten opzichte van de omliggende gemeenten. Dit is het gevolg van de eerder besproken oververtegenwoordiging van woonhuizen op kleinere grondpercelen in Gent. De onderstaande grafieken tonen dit aan.

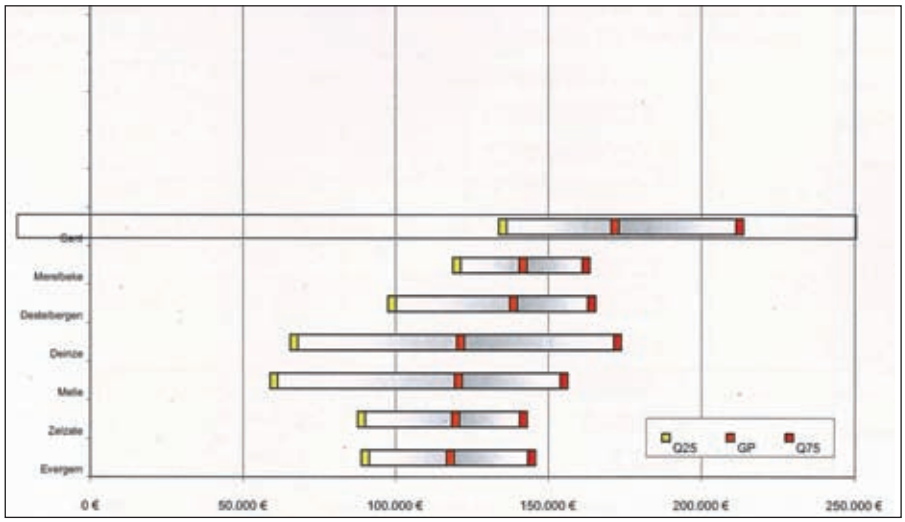
De eerste grafiek toont het prijsniveau van de woonhuizen (alle oppervlaktes) van Gent en zijn randgemeenten.

De tweede grafiek toont het specifieke prijsniveau van de woonhuizen met een grondoppervlakte van 90 tot 180 m² voor Gent en zijn randgemeenten. Hieruit blijkt duidelijk dat vooral de kleinere woningen duurder uitvallen in Gent dan buiten Gent.

Figuur 21: prijzen van woonhuizen in Gent en de randgemeenten (2007)



Figuur 22: prijzen van kleinere woonhuizen in Gent en enkele randgemeenten (2007)

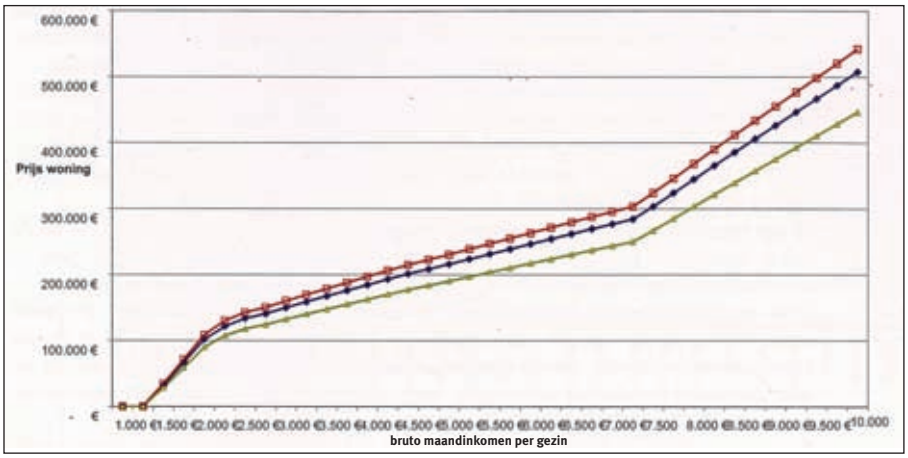


Prijzen van woningen en wie kan ze betalen?
Welke woning kan een gezin kopen met zijn beschikbaar inkomen? Een basisregel is dat een gezin **35% van het netto-inkomen** per maand kan besteden aan de afbetaling van een lening en er hierbij minimaal € 1 200 inkomen overblijft per gezin. Als het overblijvende inkomen hoger ligt dan € 3 000 per maand, kan het surplus boven € 3 000 eveneens aangewend worden voor de afbetaling van een krediet.

De onderstaande grafiek maakt duidelijk welke woningprijzen een gezin aankan met haar budget. Deze grafiek vertrekt van de hypothese dat er een jaarlijkse vaste rentevoet is van 6,20% voor een hypothecair krediet op 25 jaar waarbij de koper 100% van het leningsbedrag voor de woning leent (notariskosten en registratiekosten zitten niet bij de lening). Dit laat toe om per inkomenscategorie het maximaal te ontlenen kapitaal voor de aankoop van een woning te bepalen.

De volgende grafiek maakt de simulatie van de bekomen aankoopwaarden volgens een oplopende reeks van brutomaandlonen zowel voor bestaande woningen als voor nieuwbouw.

Figuur 23: financiële mogelijkheden om een woning te verwerven volgens gezinsinkomen



bordeaux curve = aankoopprijs nieuwbouw inclusief kosten
donkerblauwe curve = aankoopprijs bestaande woning inclusief kosten
geelgroene curve = netto aankoopprijs

Nemen we als voorbeeld een koppel met twee kinderen en een **netto-inkomen van € 3 502** (na aftrek belastingen). Dit koppel kan 35% of € 1 226 betalen voor de aflossing van een lening en **€ 190 257 ontlenen** (bij een rentevoet van 6,20%). Dit in de veronderstelling dat het koppel beschikt over eigen middelen (€ 25 785) voor de betaling van de aankoopkosten bij de aankoop van een bestaande woning (registratierechten, dossierkosten, leningkosten, enz.). Het rekenblad hieronder toont deze simulatie in detail.

Figuur 24: simulatie van de financiële mogelijkheden voor de aankoop van een woning volgens inkomen

Gemeente	Gent			
Gemeentelijke opcentiemen	6,90%			
Aantal verdieners	2			
Aantal kinderen ten laste	2			
				TOTAAL
Bruto loon / maand		3.000 ¤	2.000 ¤	5.000 ¤
Bruto loon / jaar	13,9	41.700 ¤	27.800 ¤	69.500 ¤
RSZ	13,80%	- 5.755 ¤	- 3.836 ¤	- 9.591 ¤
Aangifte		35.945 ¤	23.964 ¤	59.909 ¤
Forfaitaire Beroepskosten		- 2.725 ¤	- 2.365 ¤	- 5.090 ¤
Netto Belastbaar		33.221 ¤	21.598 ¤	54.819 ¤
Netto inkomen / jaar		24.603 ¤	17.426 ¤	42.028 ¤
Netto inkomen / maand		2.050 ¤	1.452 ¤	3.502 ¤
Afbetaling / maand	35%			1.226 ¤
Residueel inkomen / maand	minimum - maximum	1200 - 3000 ¤		
Hypotheeklening	6,20%			190.257 ¤
looptijd	25 jaar			
basisrentevoet 20 jaar	6,00%			
Aankoop bestaande woning				
Eigen middelen				25.785 ¤
Aankoopprijs	100%			190.257 ¤
Aandeel verkopingen woonhuizen te Gent onder dit bedrag in 2007				62%
Aandeel verkopingen appartementen te Gent onder dit bedrag in 2007				76%
Aankoopkosten				25.785 ¤
Totale kostprijs woning				216.042 ¤
Aankoop nieuwbouw woning				
Eigen middelen				40.435 ¤
Aankoop woning				190.257 ¤
grondaandeel	30%			
Aankoopkosten				40.435 ¤
Totale kostprijs woning				230.692 ¤

3.2 Conclusies uit de diepte-interviews en groepsgesprekken

Wat denken de diverse stakeholders over betaalbaar wonen in Gent? Om dit te achterhalen vonden er een 15-tal diepte-interviews plaats met sociale en algemene kredietverstrekkers, private ontwikkelaars en promotoren en een publieke ontwikkelaar. Via groepsgesprekken kregen we meer informatie van sociale organisaties en verenigingen van huurders, verhuurders en eigenaars, makelaars en aannemers. Wat leren deze bevraging en de verscheidenheid aan standpunten die hierbij aan bod kwamen?

In de **binnenstad** en bij uitbreiding de stationsbuurt is er een duurder segment aan woningen. De **kernstad**, met een meer gemengd aanbod van huizen en appartementen, en huur- en koopwoningen, heeft een goedkoper segment van woningen. De **randstad** heeft vele grote woningen en hoge energiekosten. Bijna alle gesprekspartners zijn van mening dat **energiezuinige woningen een antwoord bieden op de hoge energiekost en dus steeds meer een sleutelelement worden in de betaalbaarheid van woningen**.

Door de krappe huurmarkt worden behoorlijk veel woningen verhuurd in slechte staat. Er is een groot tekort aan betaalbare kwalitatieve huurwoningen, maar ook aan nood- en crisisopvangwoningen voor mensen die gedwongen een onveilige woning moeten verlaten.

De helft van de **verkochte woningen** in Gent kost tussen € 125 000 en € 225 000. Daarmee ligt Gent qua prijsniveau in de middenmoot. Maar de laatste 5 jaar zijn de prijzen sterk gestegen, vooral dan van de kleinere woningen. Prijzen zullen stabiel blijven of stijgen voor woningen gelegen in een goede buurt (leefbaarheid) en met een goede ligging (mobiliteit) en voor woningen die goed onderhouden zijn. Jonge twintigers kopen vlugger dan vroeger een woning op de **secundaire woningmarkt**, en zoeken vooral een karaktervolle en ruim ogende woning met private buitenruimte. Ze zien dit minder als een definitieve woonstkeuze. Gezinnen met kinderen zoeken ruime en praktische woningen in een nette buurt met voorzieningen vlakbij en goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Kopers van **nieuwbouw** denken veelal conservatief en er is bij hen weinig draagvlak voor nieuwe woonvormen. Om de kosten te drukken zitten kleinere kavels en kleinere appartementen in de lift. Ontwikkelaars houden steeds meer rekening met de energiekosten. Om de stijging van de bouwkosten te temperen, valt een trend naar meer standaardisatie te verwachten.

Kredietverstrekkers beamen dat steeds meer leningen worden aangegaan voor het volledige aankoopbedrag en met een langere afbetalingstermijn. De leninglast varieert van € 600–700 bij alleenstaanden tot € 1 000–1 600 bij tweeverdieners, en loopt soms op tot € 2 000 voor wie het meest verdient. Er worden ook veel leningen gesloten om de woning beter te isoleren. Gezinnen met één inkomen slagen er niet in om een eigen woning te bouwen. Ook voor gezinnen zonder eigen middelen of middelen van de familie is nieuwbouw moeilijk haalbaar.

Wat verwachten onze gesprekspartners van de lokale overheid?

Informeren over premies is zinvol. De overheid moet ook zorgen voor eenvoudige en duidelijke regels en een betere afstemming tussen verschillende stadsdiensten. En als Gent meer gezinnen met kinderen in de stad wenst, is een groter aanbod van grondgebonden woningen nodig. Om de druk op de huur- en koopmarkt te verlichten, is investeren in bijkomende studentenhuisvesting aangewezen.

Bij nieuwbouw kan de overheid een duidelijk kader bieden voor budgetwonen, zodat deze woningen betaalbaar zijn voor kopers met een gezinsinkomen tot pakweg € 2 500 of € 3 000 netto per maand. Het gaat dus veelal om kleinere woningen, vaak ook rijwoningen met stadstuin met een aankoopprijs van minder dan € 200 000.

Meer sociale (huur)woningen en ook noodwoningen zijn nodig. Voor de overheid is in

de private huurmarkt een bemiddelende en begeleidende rol weggelegd tussen verhuurder en huurder, bijvoorbeeld door meer woningen te verhuren via een systeem zoals toegepast door de sociale verhuurkantoren. Ook experimenten met geconventioneerde huurwoningen, waarbij verhuurders ondersteuning krijgen in ruil voor een aangepaste huurprijs, kunnen gestart worden. De volgende jaren zou ook sterk moeten ingezet worden op energiebesparing.

3.3 De woningen op de huurmarkt

Het aanbod aan huurwoningen

Gent telt ongeveer 44 000 woningen op de private huurmarkt. In 60% van deze huurwoningen woont de huidige bewoner minder dan 3 jaar. In 31% van de huurwoningen woont de huurder minder dan twee jaar en een goed kwart van de Gentse huurders woont tussen de drie en negen jaar in dezelfde huurwoning. In slechts een op zeven huurwoningen woont de huurder meer dan negen jaar. Er is dus een grote rotatie. Trouwens, de private huurmarkt bevat met geschat 8 700 verhuringen per jaar twee derde van het totaal aantal jaarlijkse wisselingen van woningen in Gent.

Het CDO-onderzoek 'Private huur in Gent' geeft een goed beeld van de kwaliteit van de private huurmarkt. Uit dit onderzoek blijkt dat **36% van de Gentse private huurwoningen niet voldoen aan de minimumnormen voor bewoonbaarheid volgens de Vlaamse Wooncode.** Een derde van de private huurwoningen is van slechte kwaliteit, een vierde van gemiddelde kwaliteit en 40% van hoge kwaliteit.

De gemiddelde huurprijs van een private huurwoning in Gent bedroeg in 2007 tussen de € 450 en € 510 afhankelijk van de bron, wat iets lager is dan het gemiddelde van € 526 voor de provincie. Gent heeft immers een groter aanbod aan kleinere woningen en woningen van slechtere kwaliteit. De huurprijzen stegen op vijf jaar tijd met ongeveer 23%[8]. De huurprijzen stijgen omdat het aanbod aan huurwoningen daalt. Steeds meer eigenaars-verhuurders verkopen hun huurwoning en de vraag naar huurwoningen stijgt, onder meer vanwege studenten. Maar ook omdat door de economische crisis meer huishoudens geen woning meer kunnen kopen, wat de druk op de huurmarkt vergroot. Toch liggen de huurprijsstijgingen beduidend lager dan de stijgingen van de gemiddelde koopprijzen in Gent.

De vraag naar huurwoningen

Wie zijn de **huurders**? Het gaat om een doorsnede van de bevolking, maar toch meer gezinnen met een laag inkomen. Meer alleenstaanden ook, zodat de vraag naar kleinere woningen en vooral dan naar huurappartementen toeneemt. Meer dan de helft van de private huurders (56%) hoort bij de laagste 45% van de netto belastbare inkomens en ongeveer 70% van de private huurders verdient minder dan het gemiddelde Gentse inkomen. Zeker voor alleenstaande leefloners en eenverdieners met kinderen zijn de huurprijzen een probleem.

20% van de bevolking met de laagste inkomens besteedt 37% van het maandinkomen of meer aan huur. 27% van de private huurders heeft door inkomen en gezinssamenstelling recht op een sociale huurwoning, goed voor ongeveer 11 900 Gentse huishoudens. Ongeveer 7 900 Gentse gezinnen hebben problemen om de huur te betalen (18% van het totale aantal huurderhuishoudens). **De betaalbaarheid van huurwoningen moet daarom een prioritair aandachtspunt zijn voor het Gentse woonbeleid**, door de omvang van de betrokken groep en de geringe mogelijkheden waarover deze mensen doorgaans beschikken om op eigen kracht een passende oplossing te zoeken.

8 volgens cijfers van de Huurdersbond Oost-Vlaanderen

3.4 Secundaire koopmarkt

Het aanbod

In 2007–2008 bedraagt de gemiddelde verkoopprijs van de woonhuizen € 177 307, en die van de appartementen € 213 697. Voor beide woningtypes, maar vooral voor appartementen, is de stadskern beduidend duurder dan de rand. In vergelijking met de periode 2002–2003 zijn de prijzen de voorbije jaren gestegen met 92% voor de woonhuizen en 64% voor de appartementen. De prijsverschillen tussen appartementen en huizen zijn afgenomen, maar deze tussen stadskern en stadsrand zijn stevig toegenomen.

De vraag

Hoe betaalbaar zijn deze woningen en voor wie? Welke huishoudens kunnen welk type van woning kopen?
Voor het antwoord daarop is meer zicht nodig op de verdeling van de inkomens per huishouden in Gent. We beschikken niet over exacte cijfers, zodat het een benadering betreft. Vanuit de gegevens van de inkomens per belastingsaangifte werd een omrekening gemaakt naar de verdeling van de inkomens per huishouden.
De studie komt tot de vaststelling dat de jaarlijkse netto belastbare inkomens per huishouden in 2007 als volgt bij benadering kunnen worden weergegeven:
- Eerste kwartiel (q25): € 15 497
- Mediaan of tweede kwartiel (q50): € 27 543
- Derde kwartiel (q75): € 43 581
- Gemiddelde per huishouden: € 31 940

Ter vergelijking: de inkomensgrens voor een sociale koopwoning voor een huishouden bedraagt op dit moment € 44 900 (plus verhoging voor de kinderen ten laste). Meer dan driekwart van de Gentse huishoudens valt dus beneden deze inkomensgrens.

3.5 Nieuwbouwmarkt

In 2007 zijn in Gent 145 bouwgronden verkocht, het laagste aantal sinds jaren. Bouwkavels zijn intussen een schaars goed en hun verkoopprijs stijgt gevoelig. Zo bedroeg de verkoopprijs in 2007 € 281 per m² en is deze in vergelijking met 2002 gestegen met 92% en **in vergelijking met 1997 met maar liefst 230%**. Volgens Trends vastgoedgids bedraagt de mediaanverkoopprijs voor bouwgrond in Gent in 2007 € 233 per m². Er is ten slotte een overaanbod aan appartementen.

Conclusie

De betaalbaarheid van woningen vormt in Gent geen groter probleem dan in andere centrumsteden. Toch is er wel degelijk een probleem, vooral op de huurmarkt voor de lagere inkomensgroepen en de goedkopere woningcategorieën. In mindere mate is er ook een probleem voor huishoudens (en vooral alleenstaanden/eenverdieners) die een woning willen kopen, zelfs voor wie een sociale koopwoning wil kopen.
De cijfers spreken voor zich: ongeveer 7 900 gezinnen die huren hebben problemen om hun huur te betalen en ongeveer 14 900 gezinnen die huren, wonen in huurwoningen van slechte kwaliteit[9]. Een verruiming van de markt met meer sociale woningen, studentenwoningen en meer private woningbouwprojecten met huurwoningen kan een oplossing bieden.
Ook de kwaliteit is vaak een probleem, zo blijkt uit het CDO-onderzoek 'Private huur in Gent'. 36% van de Gentse private huurwoningen voldoet volgens dit onderzoek niet aan de minimumnormen voor bewoonbaarheid volgens de Vlaamse Wooncode.
Ook middengroepen die willen kopen of bouwen en niet kunnen rekenen op financiële steun van de ouders, hebben problemen om in Gent een betaalbare woning te vinden, zij het in mindere mate.
Om wonen betaalbaar te houden, huren jongeren vaak samen een woning of appartement. En bij nieuwbouw is er een trend naar kleinere kavels en kleinere appartementen. Verder komen de energiekosten steeds meer in beeld als een factor waarop kan bespaard worden.

9 Uiteraard deels een dubbeltelling, gezinnen die problemen hebben met betaling huur wonen overwegend in huurwoningen van slechte kwaliteit

4 Analyse van het woonaanbod in Gent

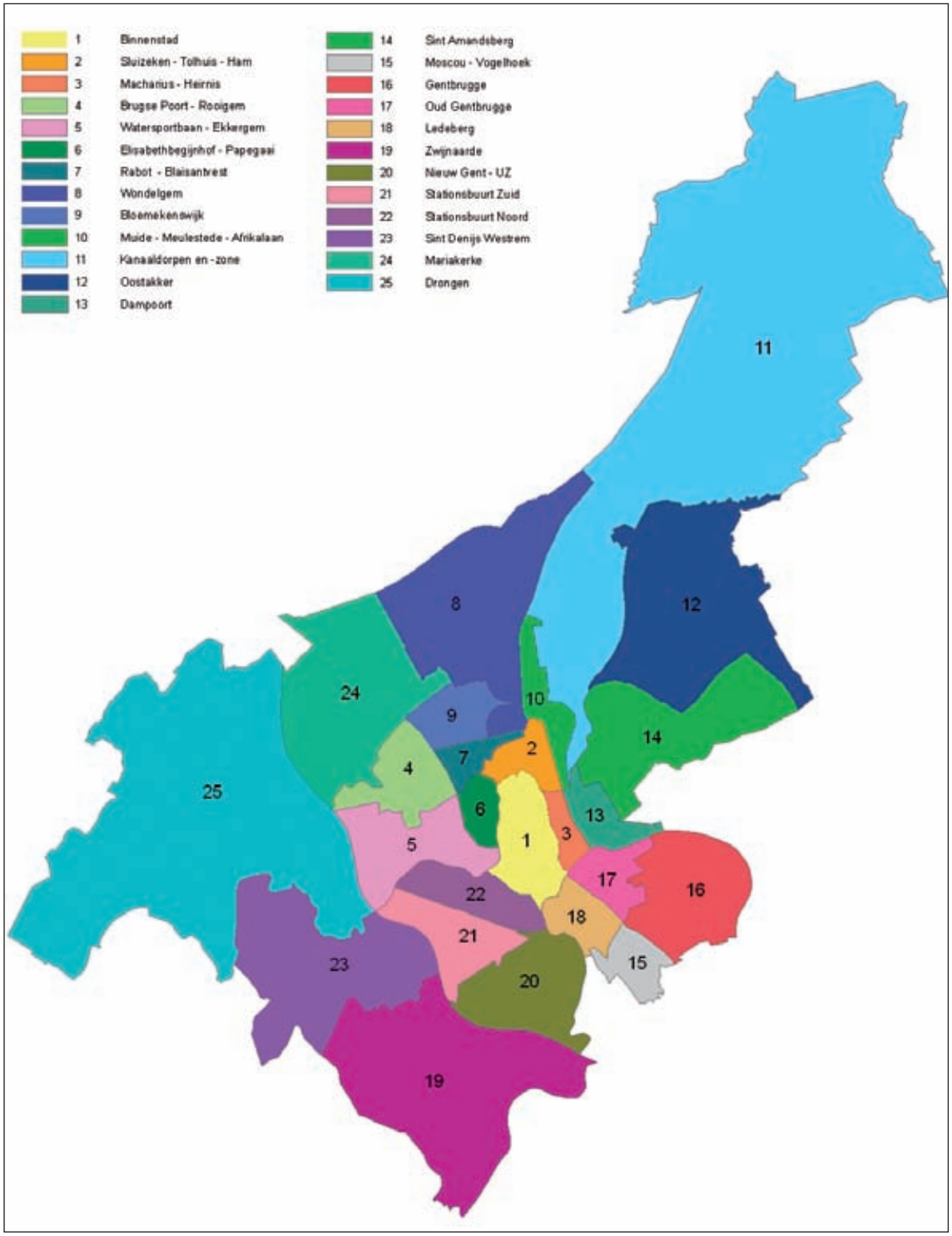
Werk maken van een woonbeleid veronderstelt dat het stadsbestuur het aanbod aan woningen grondig analyseert. Dat onderzoek is het voorwerp van deze studie, uitgevoerd door de stad Gent. In 2002 werd door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning een woonbehoeftenstudie afgerond. Deze studie was nodig voor de onderbouwing van het Ruimtelijk Structuurplan Gent, maar de gegevens zijn niet langer actueel. De studie baseerde zich immers op de gegevens van de Volks- en Woningtelling van 1991 (WVT 1991), uitgevoerd door het Nationaal Instituut voor de Statistiek.

De Dienst Burgerzaken, ABIS Data-Analyse & GIS, de Dienst Wonen en de Dienst Stedelijke Vernieuwing en Gebiedsgerichte Werking van de stad Gent, maar ook de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, universiteiten en hogescholen bieden recentere gegevens waarvan we in deze studie gebruik maakten.

Verder deden we een beroep op de recentste gegevens van de Afdeling Algemene Directie Statistiek van de Federale Overheidsdienst. Het gaat om de socio-economische enquête van 2001 (SEE 2001). De gegevens daarvan zijn intussen deels achterhaald, maar ze laten een vergelijking toe met de volks- en woningtellingen van 1991, 1981 en 1971. Voor onder meer woningtype en ouderdom zijn er immers geen andere, recentere gegevens beschikbaar.

In deze studie gebeurt de analyse steeds op basis van een indeling in statistische sectoren en wijken. Sectoren met minder dan honderd inwoners zijn niet mee opgenomen in de kaarten met procentuele vergelijkingen. De studie geeft in hoofdzaak een analyse op wijkniveau, omdat zo'n indeling het meest overzichtelijk is.

Figuur 25: Gent in 25 wijken



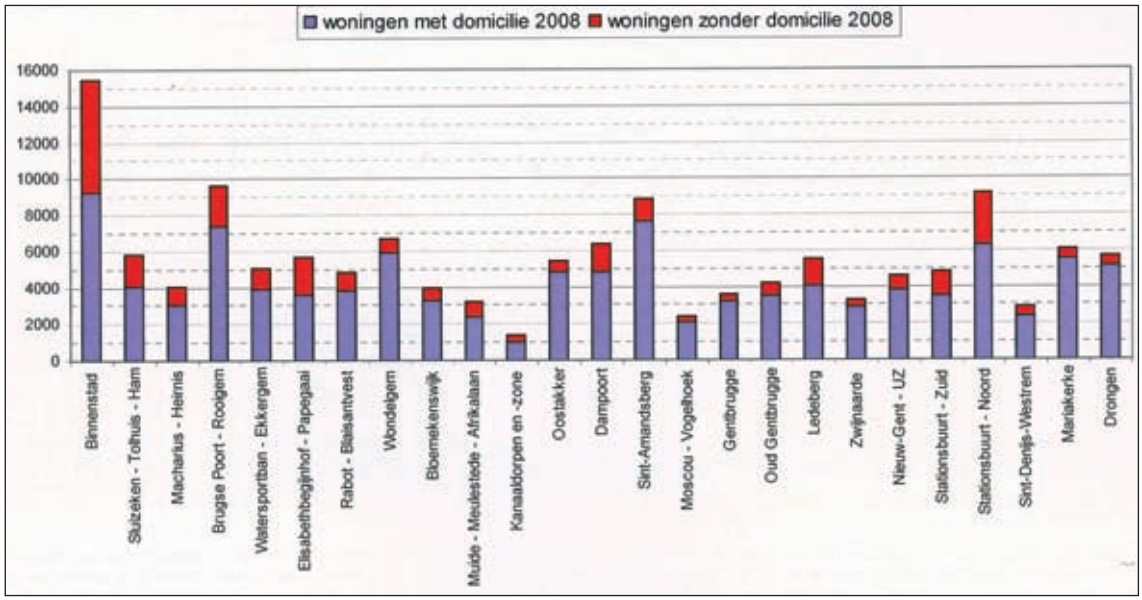
In deze studie worden de binnenstad en de kernstad samengenomen en 'centrum' genoemd. De randstad omvat al de overige wijken. Het Zeehavengebied, de Moervaart en het Kouter- en Leieland rekenen we bij de randstad.

4.1 Het bestaande woonaanbod

In de periode 1991–2001 steeg het aantal woningen in Gent met 4%. Een kleine vergelijking: in dezelfde periode steeg het Vlaamse gemiddelde met 9,6% en in de gemeenten rond Gent met 14,5%. Maar in Gent zijn bij benadering 30 000 woningen zonder domicilie, voor ongeveer 2/3de bewoond door studenten.

Woningen zonder domicilie komen geconcentreerd voor in de binnenstad, de stationsbuurten en de wijken van de 19de-eeuwse gordel, waar ook vele onderwijsinstellingen voorkomen. Registratieproblemen stellen zich ook bij politieke vluchtelingen, alleen- of samenwonenden die nog thuis staan ingeschreven, en buitenlanders die hier tijdelijk met een toeristenvisum komen werken.

Figuur 26: aantal woningen met en zonder domicilie per wijk (2008)



Als we deze woningen zonder domicilie in rekening brengen, gaat het om een stijging van ongeveer 10,9% voor de periode 1991–2001. **Vooral in de randstad neemt het aantal woningen toe**. De kernstad en de stationsbuurt vertonen een lichte daling.

Hoge dichtheden vinden we terug in die stadsdelen die ontwikkeld werden voor de jaren 1960. Dit zijn Gent binnen de kleine ring, de historische kernen van Sint-Amandsberg, Gentbrugge en Ledeberg, een uitloper naar Nieuw Gent, de Brugsepoort en Muide-Meulestede. In de binnenstad nam de woningdichtheid het sterkst toe, met 4 tot 12 woningen per hectare voor de periode 1991–2001.

Gent studentenstad

De helft van de studenten woont in kamers (ca. 23 000 studenten), voornamelijk in al dan niet opgedeelde eengezinswoningen in de binnenstad en de kernstad. Sommige buurten zijn meer dan verzadigd met **studentenkamers**.
Slechts 9,6% van de studentenkamers wordt verhuurd door de onderwijsinstellingen. De rest van de studentenwoningen is terug te vinden op de private huurmarkt. Meer en meer nemen de onderwijsinstellingen initiatief om bijkomende studentenkamers te bouwen.

Comfortniveau stijgt

Gent kent een relatief **oud woningbestand**. De oudste woningen nemen af in aantal maar vormen nog steeds een belangrijk aandeel van het aantal woningen. 37,3% van de Gentse woningen dateert immers van voor 1945. Deze oudste woningen zijn logischerwijs terug te vinden in de binnenstad en de kernstad, de recentere woningen meer in de stadsrandwijken.
In de periode 1981–1991 was er door de toen heersende economische crisis een lage bouwactiviteit (ca. 6% van het woningenbestand werd bijgebouwd in die periode). Vanaf 1991 is er weer een stijging tot 10 à 11%, bij zowel nieuwbouw als verbouwing.
Het is opvallend dat er in het centrum opnieuw meer wordt gebouwd, zowel vervangingsbouw als verbouwingen. In 2007 is 75% van de vergunningen voor wonen

bestemd voor verbouwing. Dit gaat gepaard met een **forse, continue stijging van het comfortniveau.**

Enkele cijfers om dit te illustreren. Waar in 1991 nog de helft van de woningen slechts beschikte over klein comfort (badkamer en wc) of geen comfort (geen badkamer of wc), is dit aandeel in 2001 gezakt met 14%. Er zijn 12,5% méér woningen die beschikken over middelmatig of groot comfort. In 1991 had ongeveer 33,5% van de woningen geen centrale verwarming en enkel klein comfort. 16,7% had helemaal geen comfort. Op tien jaar tijd trad een verbetering op, met toch nog 30,5% woningen met klein comfort en nog 'slechts' 5,5% zonder comfort.

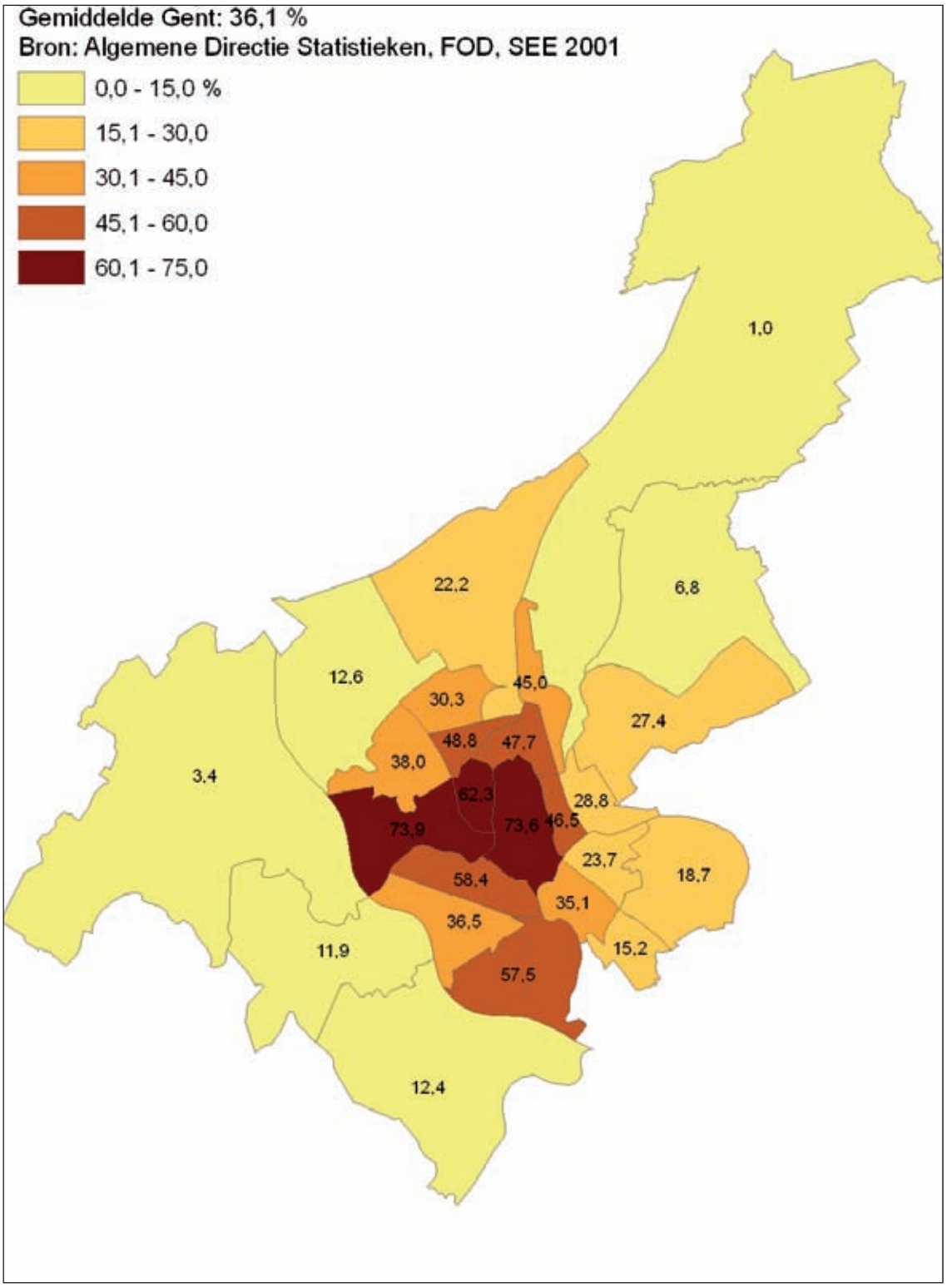
Toch blijft de kwaliteit van de woningen een groot aandachtspunt. Zo blijkt uit een onderzoek van het Centrum voor Duurzame Ontwikkeling van de Universiteit Gent naar de **kwaliteit van de private huurwoningen** voor 9000 Gent[10] (dus geen deelgemeenten) dat 33,9% van de onderzochte woningen een ernstig veiligheidsprobleem vertoonde. 11,5% van deze woningen is niet vlot te herstellen en 26,1% kent een ernstig kwaliteitsprobleem. Deze problemen doen zich meer voor bij kleine eengezinswoningen, en vooral in de kernstad.

Het aandeel appartementen stijgt

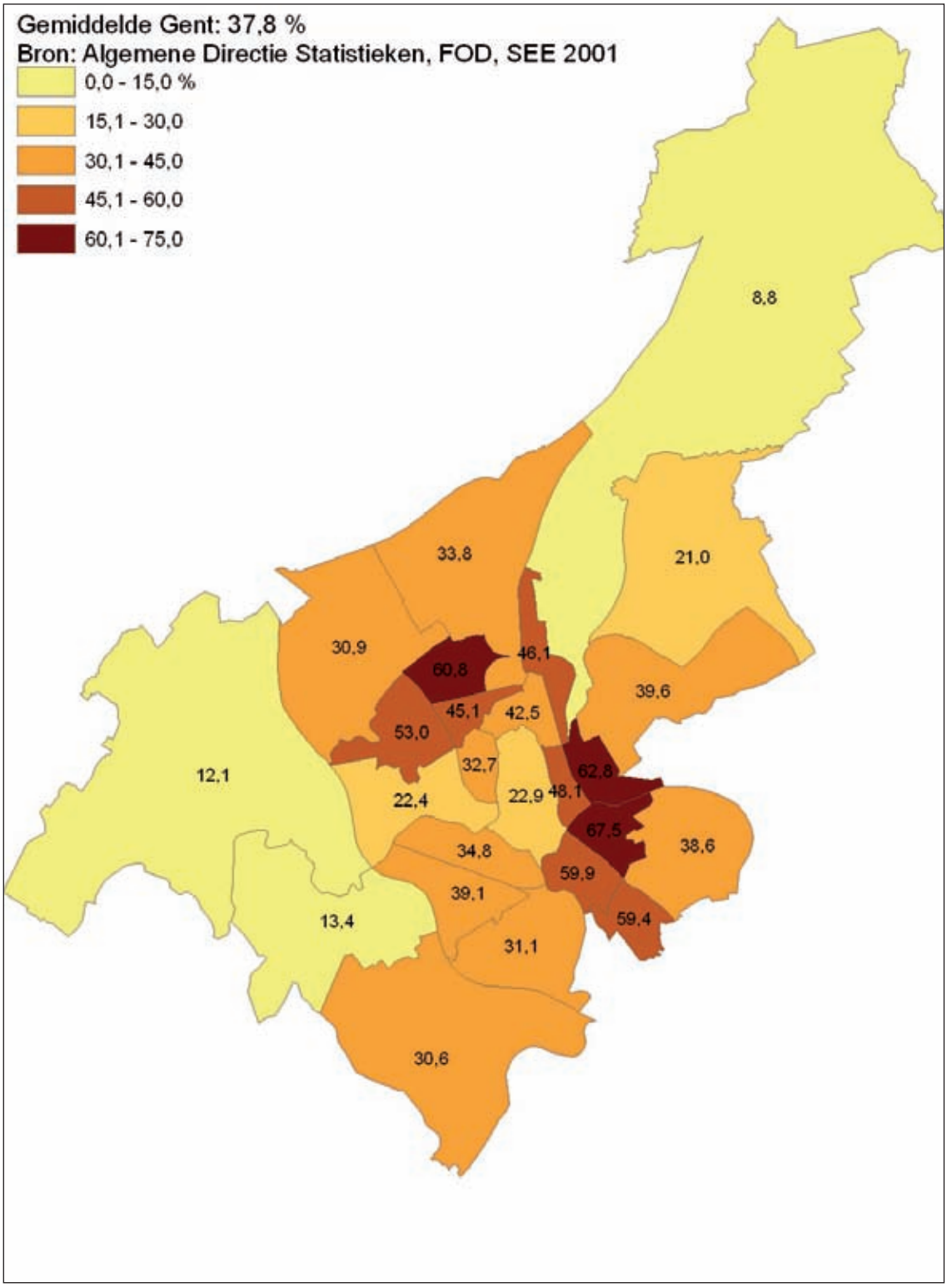
36,1% van de woningen in Gent zijn appartementen, 63,9% zijn eengezinswoningen (37,8% rijwoningen, 12,1% halfopen bebouwingen en 13% open bebouwingen). Dit verschilt sterk van het Vlaamse gemiddelde (20,5% appartementen en 79,5% eengezinswoningen), maar dat is een typisch stedelijk fenomeen.
De eengezinswoningen nemen 92% van de ruimte voor wonen in beslag. Er is een **stijging van het aantal appartementen**. Rijwoningen maken systematisch plaats voor appartementen, vooral in de binnenstad en geleidelijk ook in de kernstad. Volgens de kadastergegevens bestaat sinds 2002 maar liefst 71,7% van de bijkomende woningen uit appartementen.

10 Huren in Gent – Resultaten van het onderzoek naar de kwaliteit en de betaalbaarheid van de private huurwoningen in 9000 Gent

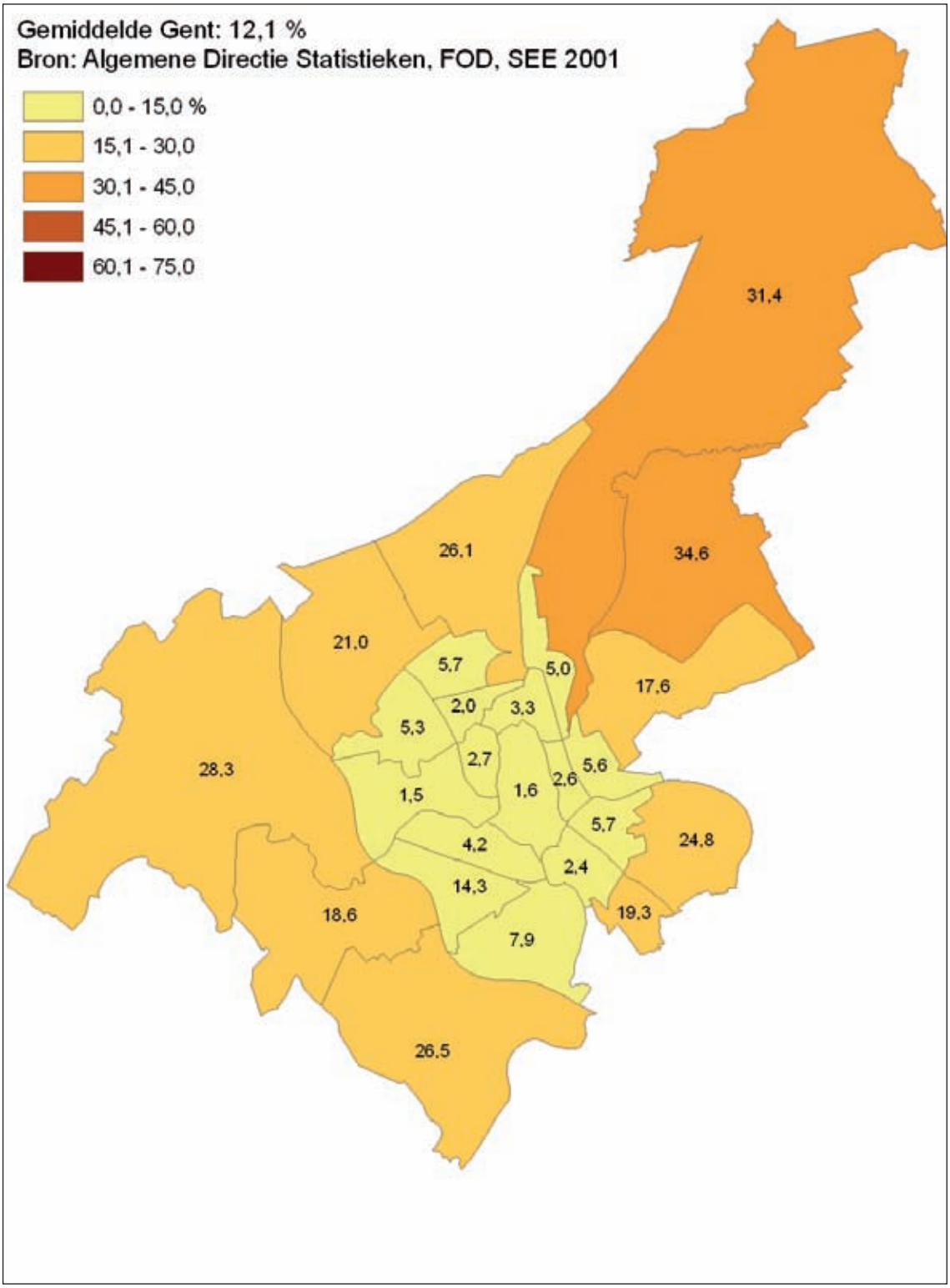
Figuur 27: aandeel appartementen, studio's en kamers, per wijk (2001)



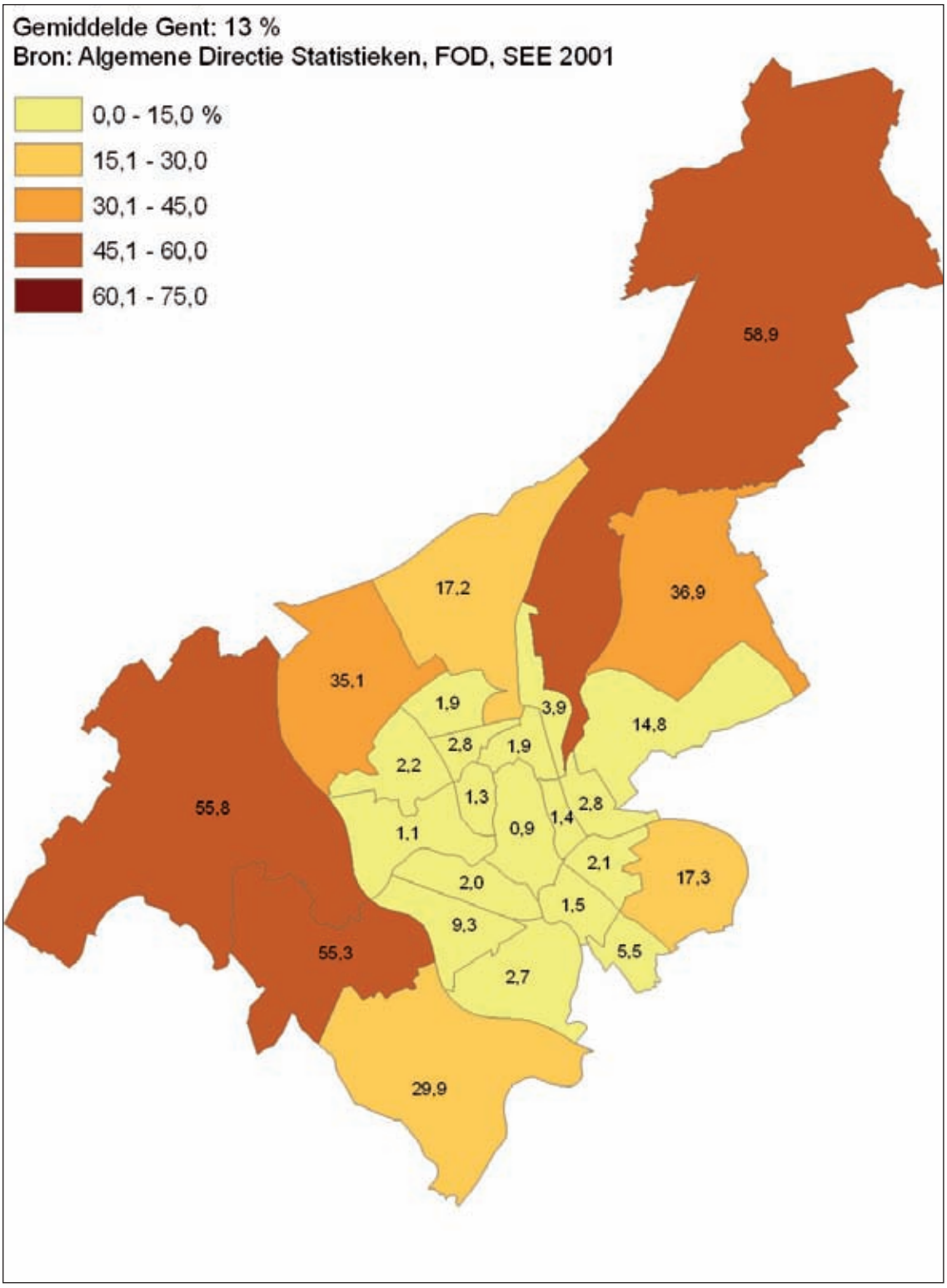
Figuur 28: aandeel eengezinswoningen in gesloten bebouwing, per wijk (2001)



Figuur 29: aandeel eengezinswoningen in halfopen bebouwing, per wijk (2001)



Figuur 30: aandeel eengezinswoningen in open bebouwing, per wijk (2001)



Het Centrum en de randstad

De relatie 'alleenstaanden – appartementen – binnenstad of kernstad' en 'gezinnen met meerdere personen – eengezinswoningen – randstad' is significant.
In de kernstad zijn er veel rijhuizen en wonen veel jonge (startende) gezinnen en alleenstaanden.
In de binnenstad neemt het aantal alleenstaanden toe en die wonen vooral in appartementen.

Veel kleine woningen

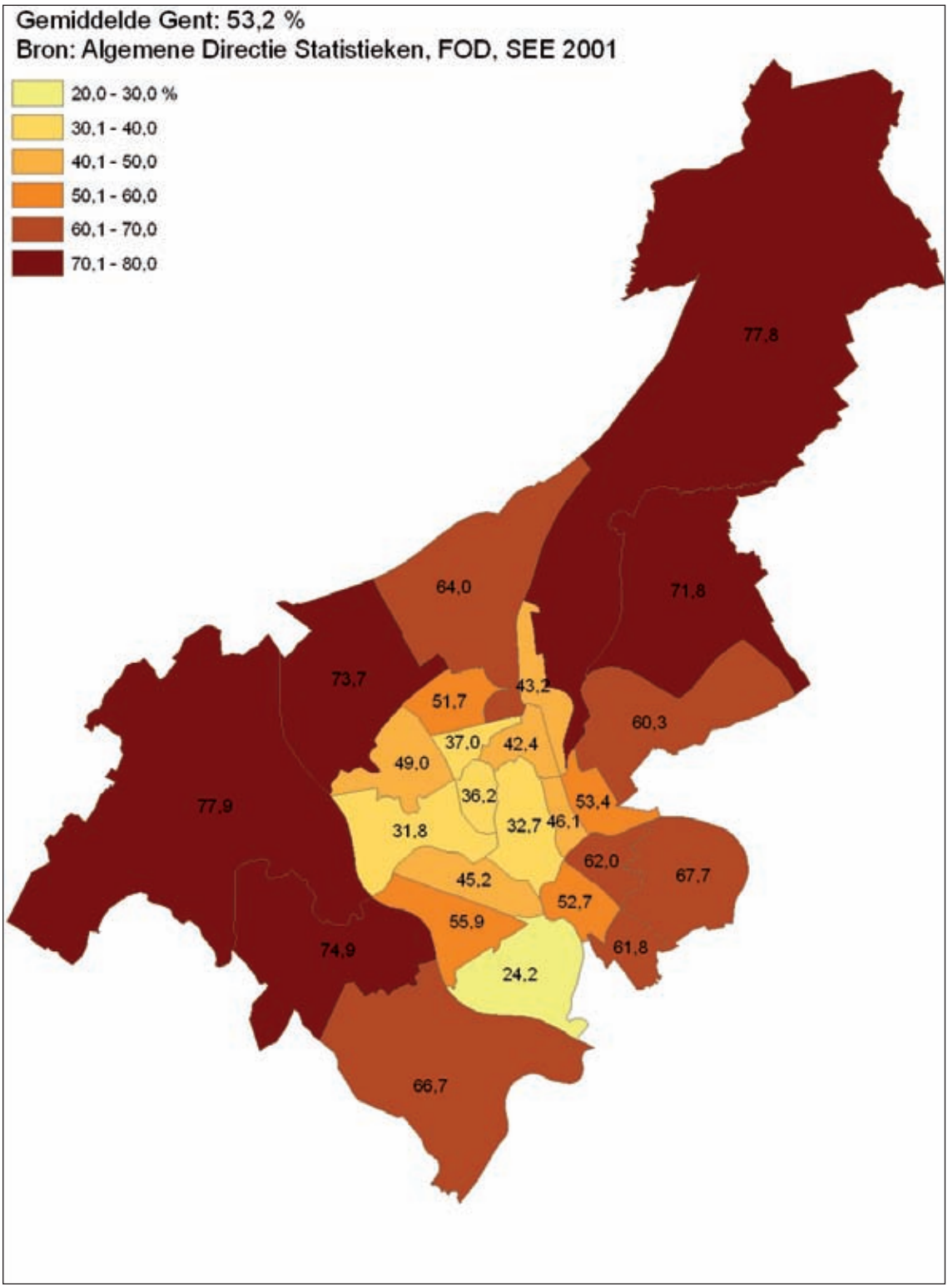
Het aantal kleinste woningen (kleiner dan 35 m²) neemt sterk toe. Door het grote percentage alleenstaanden zijn kleine woningen in trek. Kleine woningen zijn te vinden in het centrum, middelgrote woningen situeren zich verspreid over Gent en grotere woningen bevinden zich eerder in de randstad.
Het aantal grote woningen neemt overal af, wat een gevolg kan zijn van het opdelen van woningen in meerdere kleine wooneenheden, zoals kamers of studio's.[11] Ruimer gaan wonen behoort dus stilaan tot het verleden. In de jaren '90 werd deze trend een halt toegeroepen, maar het hedendaagse comfortniveau vereist toch een bepaalde minimumoppervlakte per bewoner, zodat deze constant blijft.

Eigenaars en huurders

Steeds meer mensen worden eigenaar van hun woning (53,2% in 2001). 20 jaar voordien was dat nog maar 42%.
Huurders komen overwegend voor in de binnenstad en de kernstad en de dorpskernen van de deelgemeenten, en eigenaars in de randstad. Huurders in de binnenstad zijn meestal twintigers of dertigers die huren in afwachting van het kopen van een huis of grond. Huurders in de kernstad zijn lager opgeleid, hebben een lager inkomen en wonen in de slechtste woningen.
Eigenaars zijn doorgaans hoger opgeleid, hebben een hoger inkomen en wonen vooral in de randstad.

11 Sinds 1 april 2008 is het opdelen van een woning die kleiner is dan 250 m² niet meer mogelijk volgens het Gentse Bouwreglement.

Figuur 31: aandeel eigenaars, per wijk (2001)



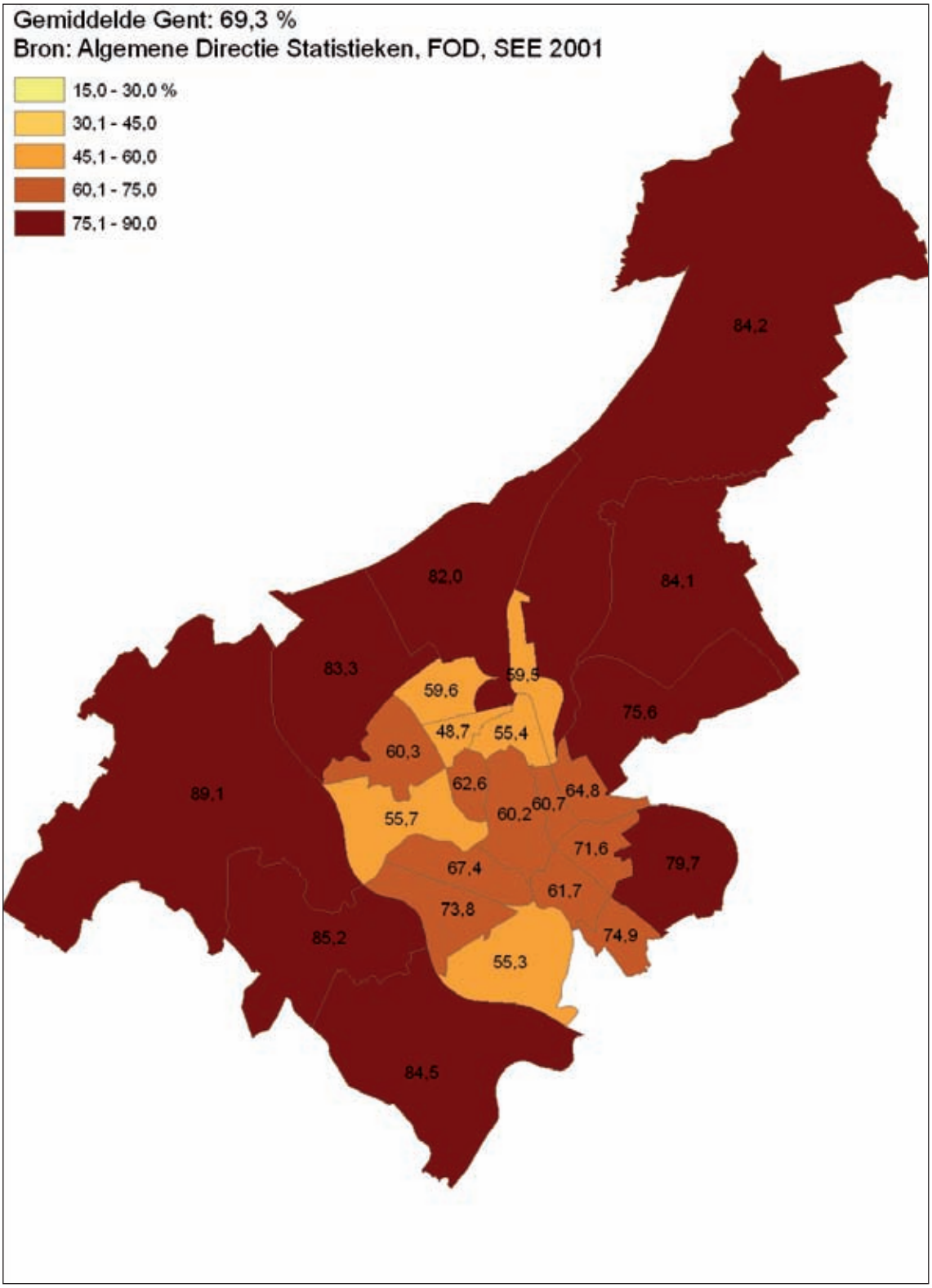
Tuinen gevraagd

55% van de Gentse woningen heeft een tuin, in Vlaanderen is dit 76,6%. Woningen met tuin zijn vooral terug te vinden in de randstad. In de wijken Binnenstad, Sluizeken – Tolhuis – Ham en Rabot – Blaisantvest beschikt slechts 20% van de woningen over een tuin.
Vooral in de binnenstad zijn er zeer veel woningen zonder tuin. Maar het is opmerkelijk dat vooral in de wijken van diezelfde binnenstad en de kernstad het aantal woningen met tuin sterk toeneemt.

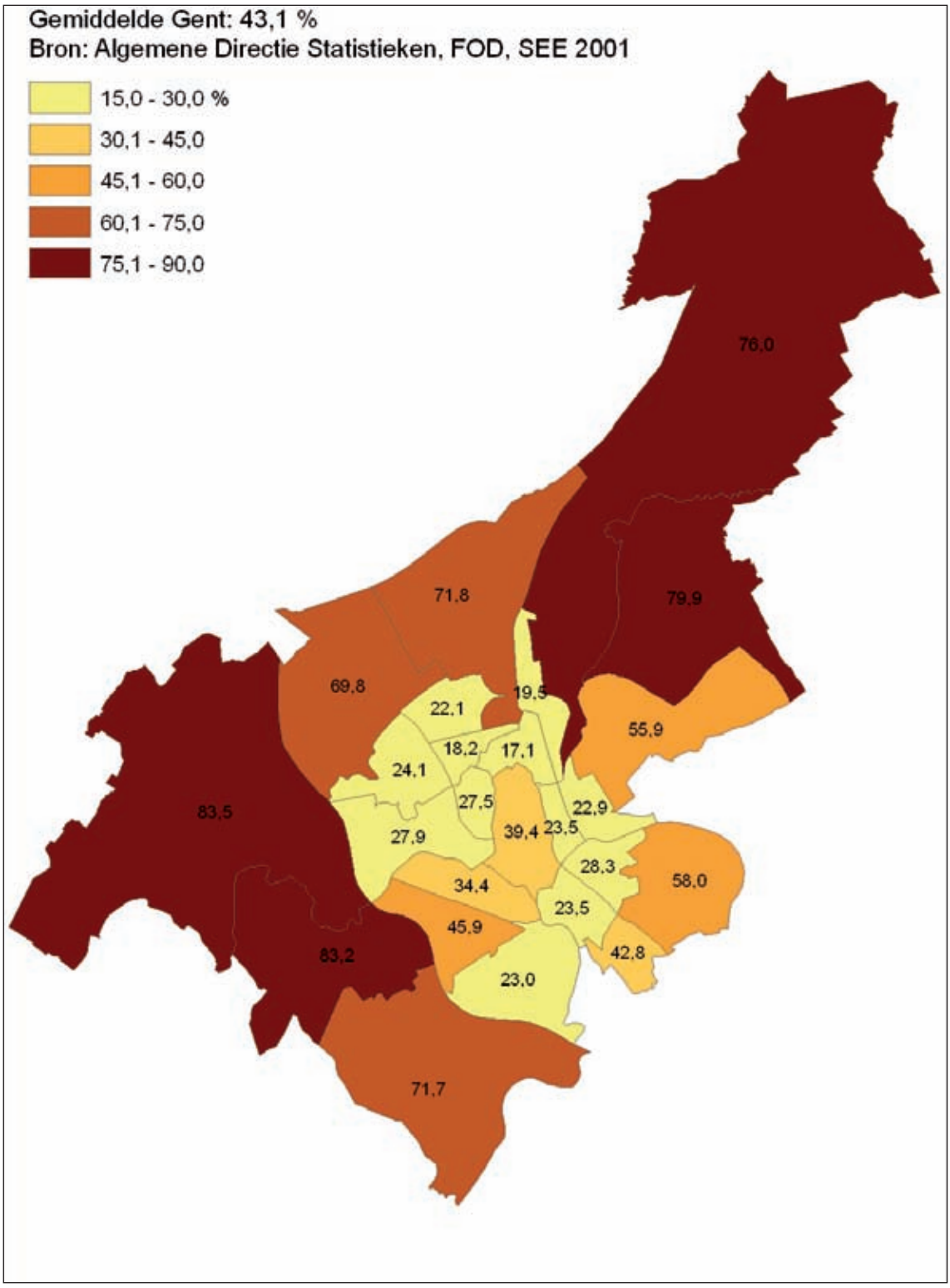
Parkeerplaats gezocht

Een vaste parkeerplaats vinden is voor vele gezinnen een groot probleem, vooral in de binnenstad en de kernstad. Zo hebben in sommige wijken slechts 3 à 4 auto's op 10 een eigen stalplaats. Dit cijfer is wellicht nog hoog geschat, want voor 30 000 woningen zonder domicilie is niet geweten of de inwoners ervan een auto hebben. Bovendien komt 20% van de (al dan niet kot-)studenten met de auto naar Gent, wat zo'n 11 000 extra auto's betekent, die allemaal een plaats in de stad moeten krijgen.

Figuur 32: aandeel woningen met wagenbezit, per wijk (2001)



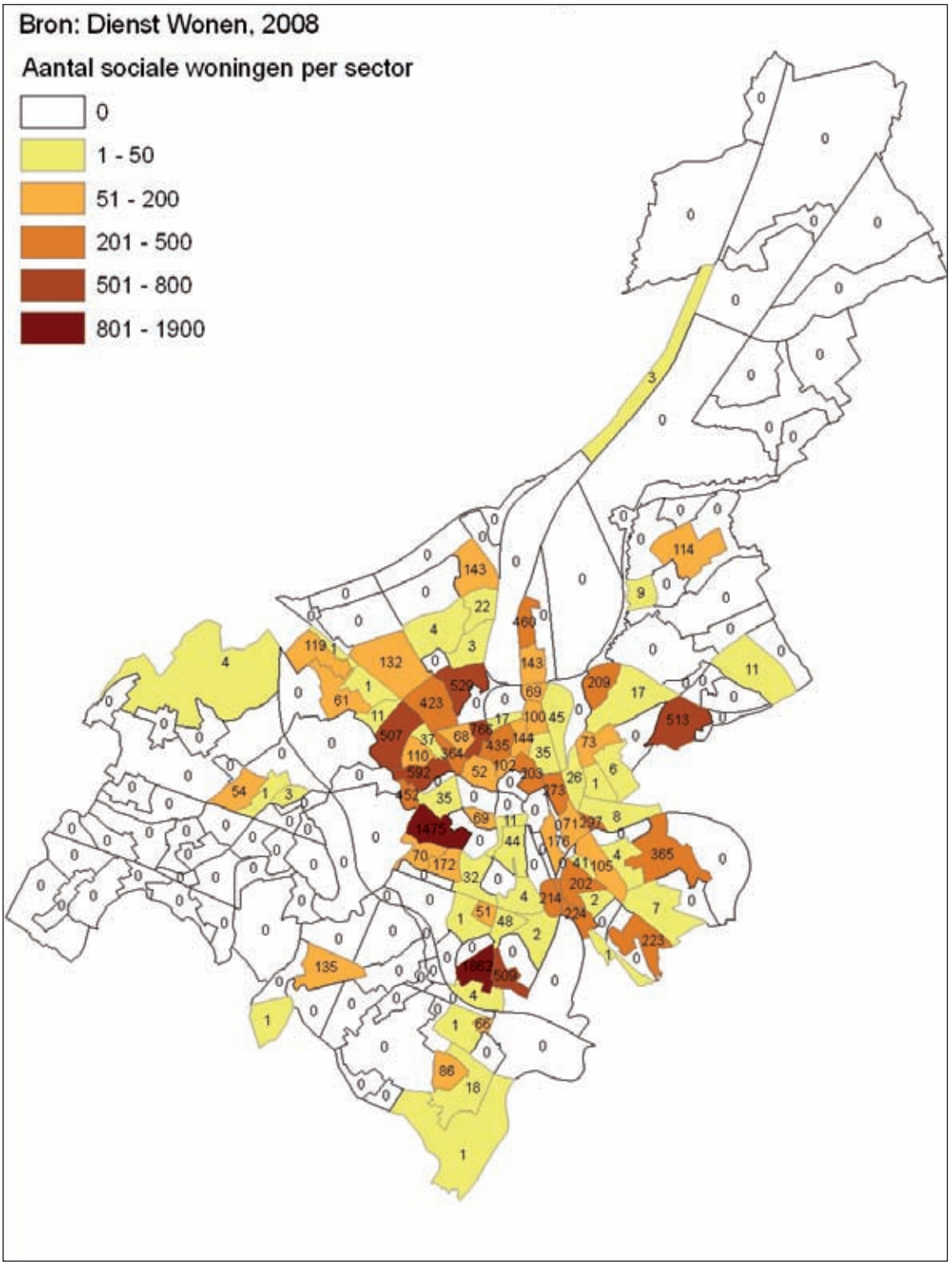
Figuur 33: aandeel woningen met garage, per wijk (2001)



Sociale woningen

In Gent zijn zeven huisvestingsmaatschappijen actief. Samen beheren ze circa 14 740 sociale woningen, waarvan 75% appartementen (in 2008). Van de woningen in de wijken Watersportbaan – Ekkergem, Rabot – Blaisantvest en Nieuw Gent – UZ zijn meer dan 30% sociale huurwoningen, wat uitstijgt boven de theoretische verzadigingsnorm. Het aantal kandidaat-huurders schommelt rond de 6 000. De wachttijd bedraagt in 2007 gemiddeld 777 dagen (circa 2 jaar en 1 maand). 75% van de sociale huurwoningen bestaat uit appartementen.

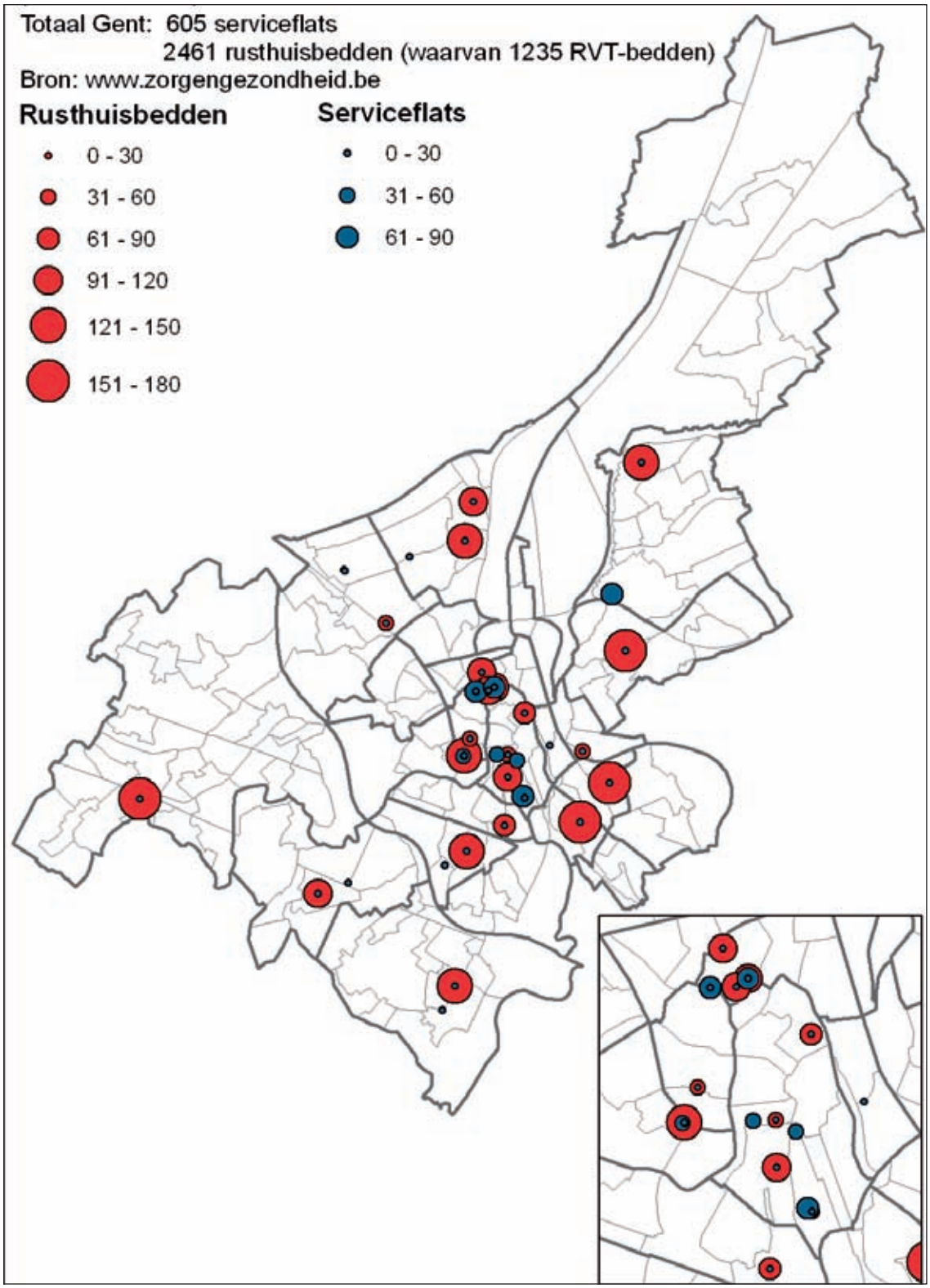
Figuur 34: gekend aantal sociale woningen in Gent, per statistische sector (toestand 1/01/2008)



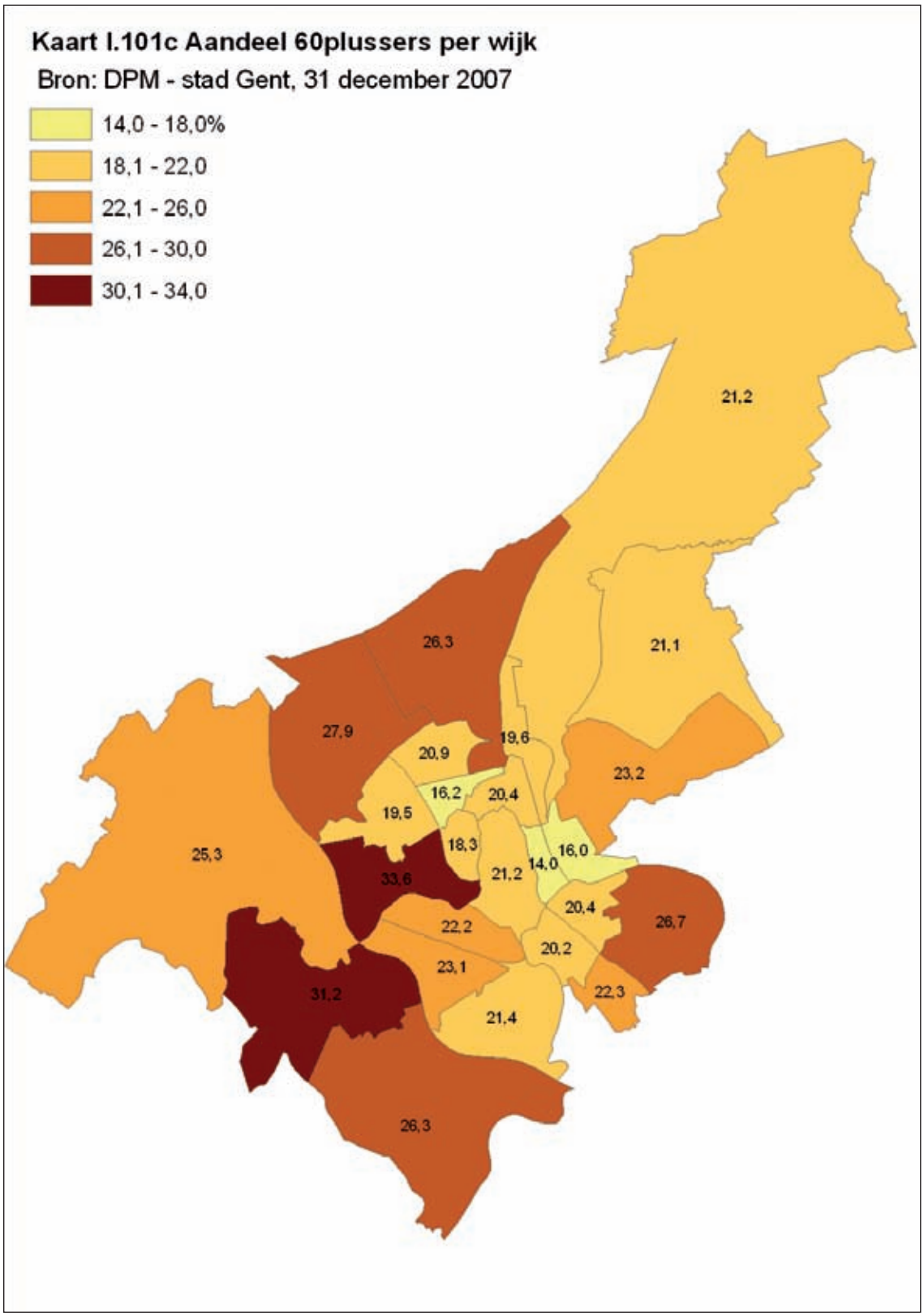
Senioren

Van alle 55-plussers woont 94% zelfstandig thuis. Hun woningen zijn niet altijd aangepast aan de noden van het ouder worden. 60-plussers verhuizen vooral naar de binnenstad of naar de dorpskernen van de deelgemeenten omdat de voorzieningen en zorgverlenende diensten er dichterbij zijn.
In 2008 telde Gent 2 461 bedden in rusthuizen en 605 serviceflats. Alternatieve woonvormen zoals kangoeroewonen zijn weinig ingeburgerd. Nieuwe serviceflats en rusthuizen worden niet altijd gelokaliseerd op die plaatsen waar veel 60-plussers wonen.

Figuur 35: spreiding van de serviceflats en rusthuisbedden (februari 2008)



Figuur 36: aandeel 60-plussers, per wijk



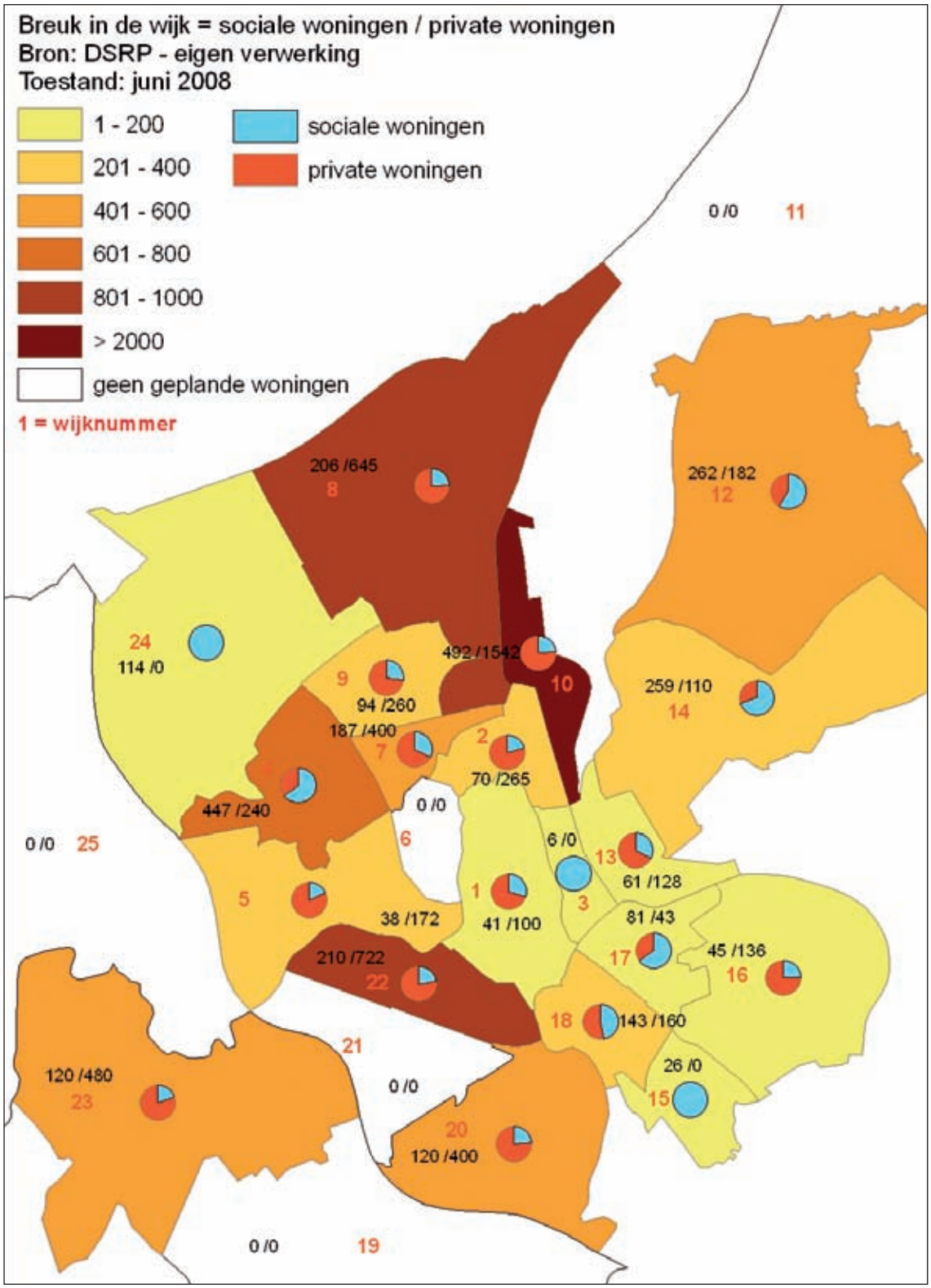
4.2 Gepland woningenbestand

Figuur 37: overzicht van het aantal geplande projecten, per fase, in Gent

fase	totaal	opdeling sociaal / privaat		opdeling woningen / appartementen	
		sociaal	privaat	woningen	appartementen
in aanbouw (10 projecten)	**252**	252	niet gekend	33	219
start 2008 - 2009 (32 projecten)	**1340**	641	699	296	1044
start na 2010 (23 projecten)	**ca. 4423**	ca. 1327	ca.3096	niet gekend	niet gekend
start na 2012 (11 projecten)	**ca. 2992**	ca. 807	ca.2185	niet gekend	niet gekend
TOTAAL	ca. 9007	ca. 3027	ca. 5980	niet gekend	niet gekend

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er de komende 10 jaar ongeveer 9 000 wooneenheden gebouwd worden, waarvan 5 900 woningen in het centrum en 3 100 woningen in de rand, verdeeld over 76 projecten. Een derde wordt sociaal aangeboden, waarvan 60% in het centrum en 40% in de rand. Twee derde blijft in private handen. Vermoedelijk zullen er meer appartementen dan woningen worden gebouwd.
Heel wat middelgrote en kleinere projecten zijn in opbouw of zijn binnenkort gepland. Die zijn hier niet opgelijst, omdat de inventarisatie ervan ontbreekt.
In een aantal wijken wordt in de toekomst veel gebouwd. De wijk Muide – Meulestede – Afrikalaan steekt er met kop en schouders bovenuit, met 2 000 woningen, vooral in de geplande stedelijke woonwijk aan de Oude Dokken.
De wijk met het tweede grootste aantal geplande woningen is de stationsbuurt, met de woonprojecten aan Gent Sint-Pieters.
Daarna volgt Wondelgem met 850 woningen, deels in twee onlangs goedgekeurde verkavelingen (Silkose en Lange Velden).
Op de vierde plaats staat Brugse Poort – Rooigem, waar het grootste aantal projecten wordt gepland, maar elk van een kleinere grootteorde.

Figuur 38: aantal geplande woningen per wijk - detail



4.3 Hoeveel woningen kunnen er nog gebouwd worden?

De studie berekent de resterende bouwcapaciteit in Gent. Voor de leegstand van woningen is dat zeer moeilijk, omdat er onvoldoende betrouwbare gegevens zijn. Leegstand in niet-woningen (fabriekspanden enz.) valt beter in te schatten en de studie raamt dat hier ruimte is voor **950 nieuwe woningen**.

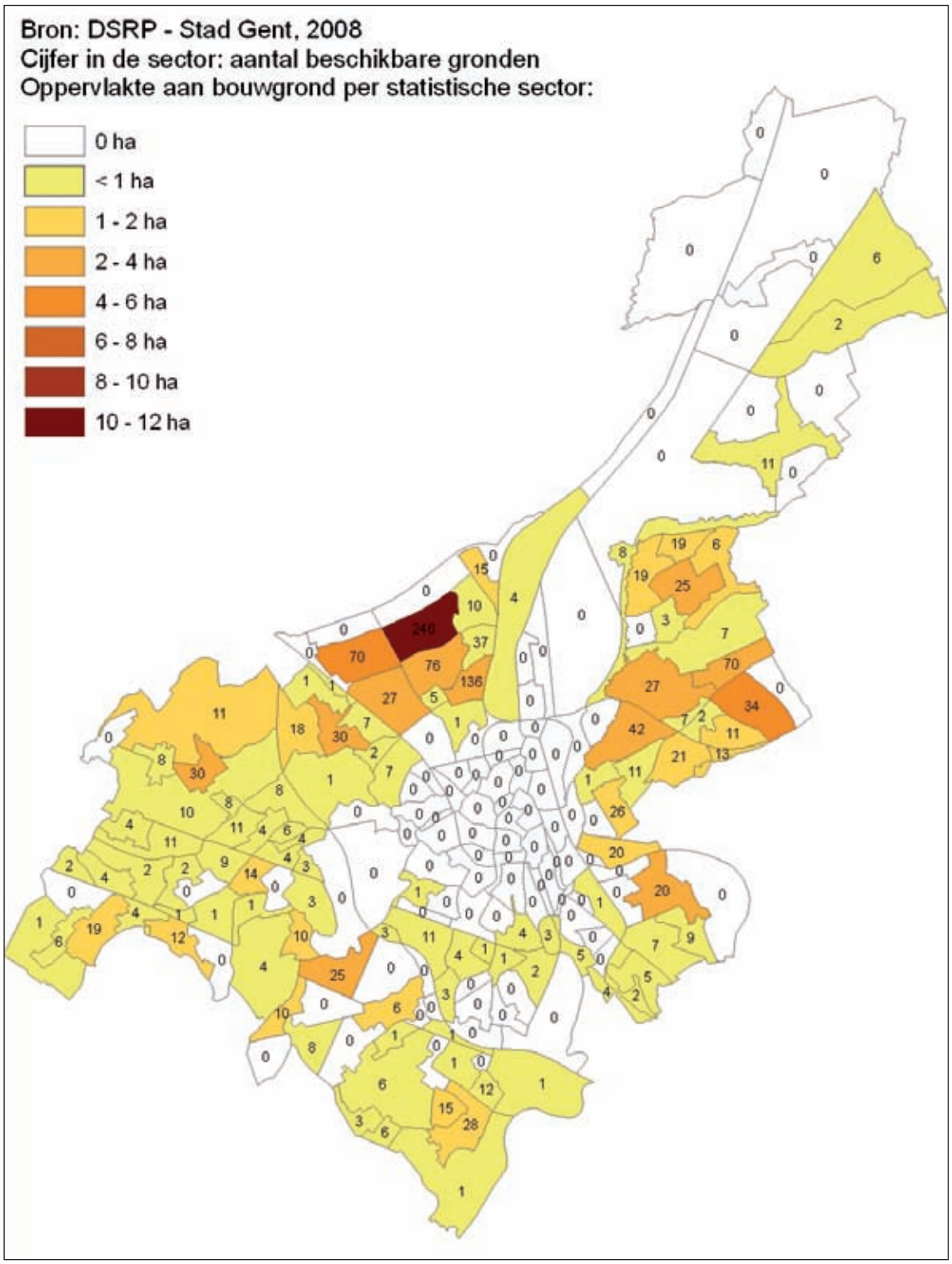
Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de **theoretische en de hypothetische bouwcapaciteit**. De theoretische bouwcapaciteit is een maximale bouwcapaciteit. Maar het is weinig waarschijnlijk dat alle geïnventariseerde bouwgronden ooit bebouwd worden (omdat een aandeel daarvan gebruikt wordt als tuin, parkeerterrein, boomgaard, ...). De hypothetische bouwcapaciteit is het aandeel van de theoretische bouwcapaciteit dat vermoedelijk bebouwd zal geraken, alhoewel ook dit moeilijk valt in te schatten.

In dit onderzoek berekenden we de **onmiddellijk ontwikkelbare gronden** en we gebruiken daarvoor de gegevens van de **inventaris van de Belasting op Onbebouwde Percelen** (BOP). Deze inventaris bestaat uit twee delen: een BOP binnen verkavelingen en een BOP buiten verkavelingen. Het BOP is bijgewerkt tot 1 januari 2008. Het bevat dus alle loten die in verkavelingen liggen en alle onbebouwde percelen buiten verkavelingen die in een woonbestemming liggen (behalve woonuitbreidingsgebied) én aan een voldoende uitgeruste weg.
De niet-onmiddellijk ontwikkelbare gronden daarentegen, werden slechts zeer summier berekend. De gegevens hiervoor dateren van 2003 en zijn dus veel minder betrouwbaar zijn.

De theoretische bouwcapaciteit binnen verkavelingen

De oppervlakte van alle onbebouwde loten in verkavelingen bedraagt 96,82 hectare. De BOP geeft aan dat het gaat om ongeveer 1 412 kadastrale percelen waarop circa 1 617 eengezinswoningen en 21 meergezinswoningen (goed voor 689 woonentiteiten) kunnen gerealiseerd worden.
In 2008 zijn de grote, nog quasi niet ingevulde verkavelingen gesitueerd in de wijken Wondelgem, Oostakker, Drongen, Sint-Amandsberg en Mariakerke.
Het centrum heeft potentie voor 395 woonentiteiten, het overgrote deel ligt in de randstadwijken.

Figuur 39: bouwcapaciteit binnen verkavelingen, oppervlakte per sector (toestand 01/01/2008)

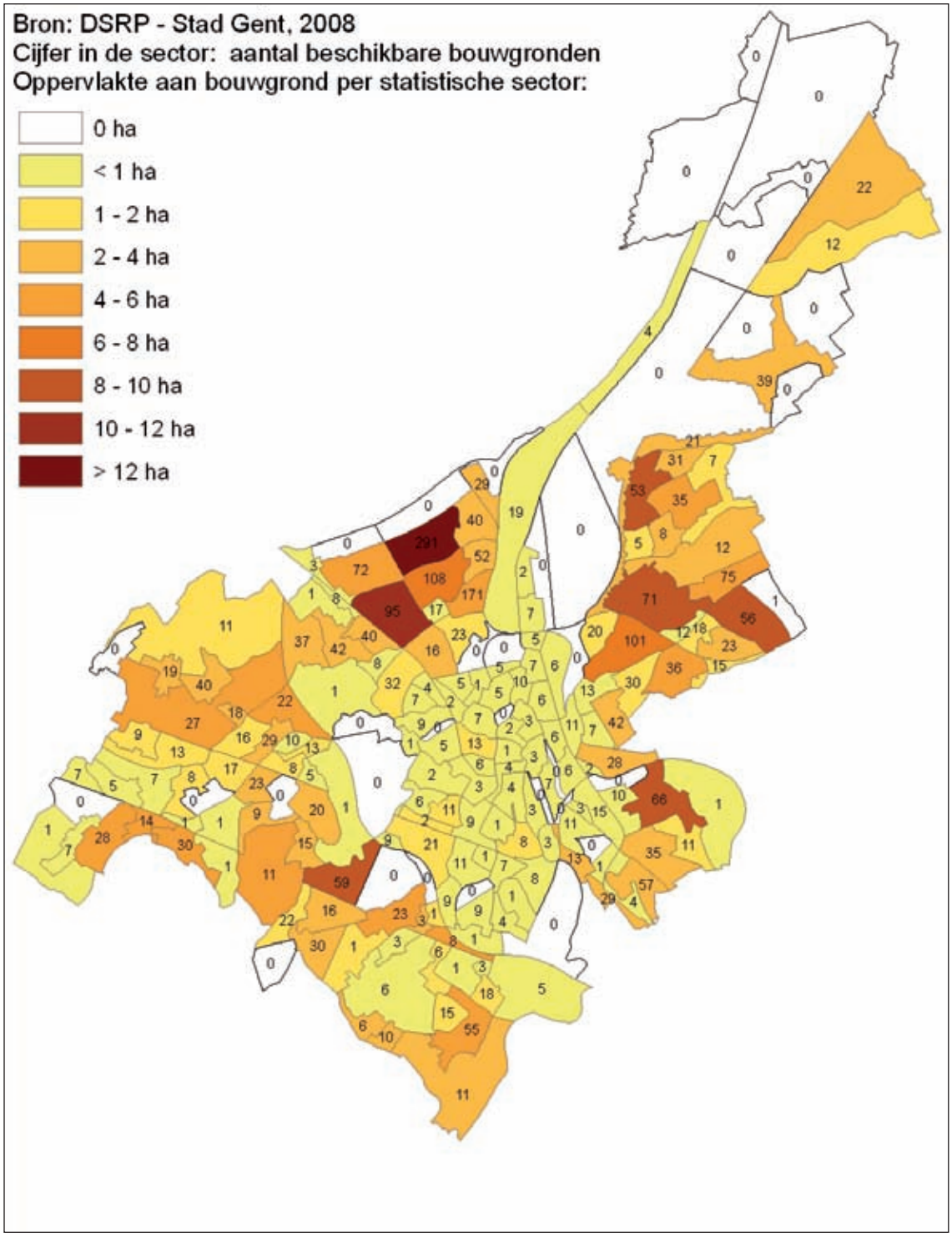


De theoretische bouwcapaciteit buiten verkavelingen

De theoretische bouwcapaciteit buiten verkavelingen, op loten langs een voldoende uitgeruste weg binnen BPA's, een gemeentelijk of gewestelijk RUP, woongebied (in ruime zin) volgens het gewestplan (uitgezonderd woonuitbreidingsgebieden) bedraagt 197,53 ha, goed voor 1 501 percelen.
Over hoeveel wooneenheden gaat het dan? Een trendraming levert andere resultaten dan een trendbreukraming. Bij trendraming gaat de studie uit van de minimaal mogelijke bebouwing en een dichtheidscijfer van 10 woningen per hectare (trend van de laatste jaren). De trendbreukraming gaat uit van meer bouwmogelijkheden en een dichtheidscijfer van 25 woningen per hectare (behalve in het buitengebied). De trendbreukraming geeft de maximaal mogelijke bouwcapaciteit, maar daarom nog niet de meest gewenste of geschikte bouwmogelijkheid. De studie betracht een resultaat dat gelegen is tussen de trendraming en de trendbreukraming.

Het theoretisch aantal mogelijke wooneenheden buiten verkavelingen bedraagt 3 509 bij trendraming en 6 358 bij trendbreukraming.

Figuur 40: bouwcapaciteit: alle onmiddellijk ontwikkelbare gronden, oppervlakte per sector, zowel binnen als buiten verkavelingen, langs een voldoende uitgeruste weg (toestand 01/01/2008)



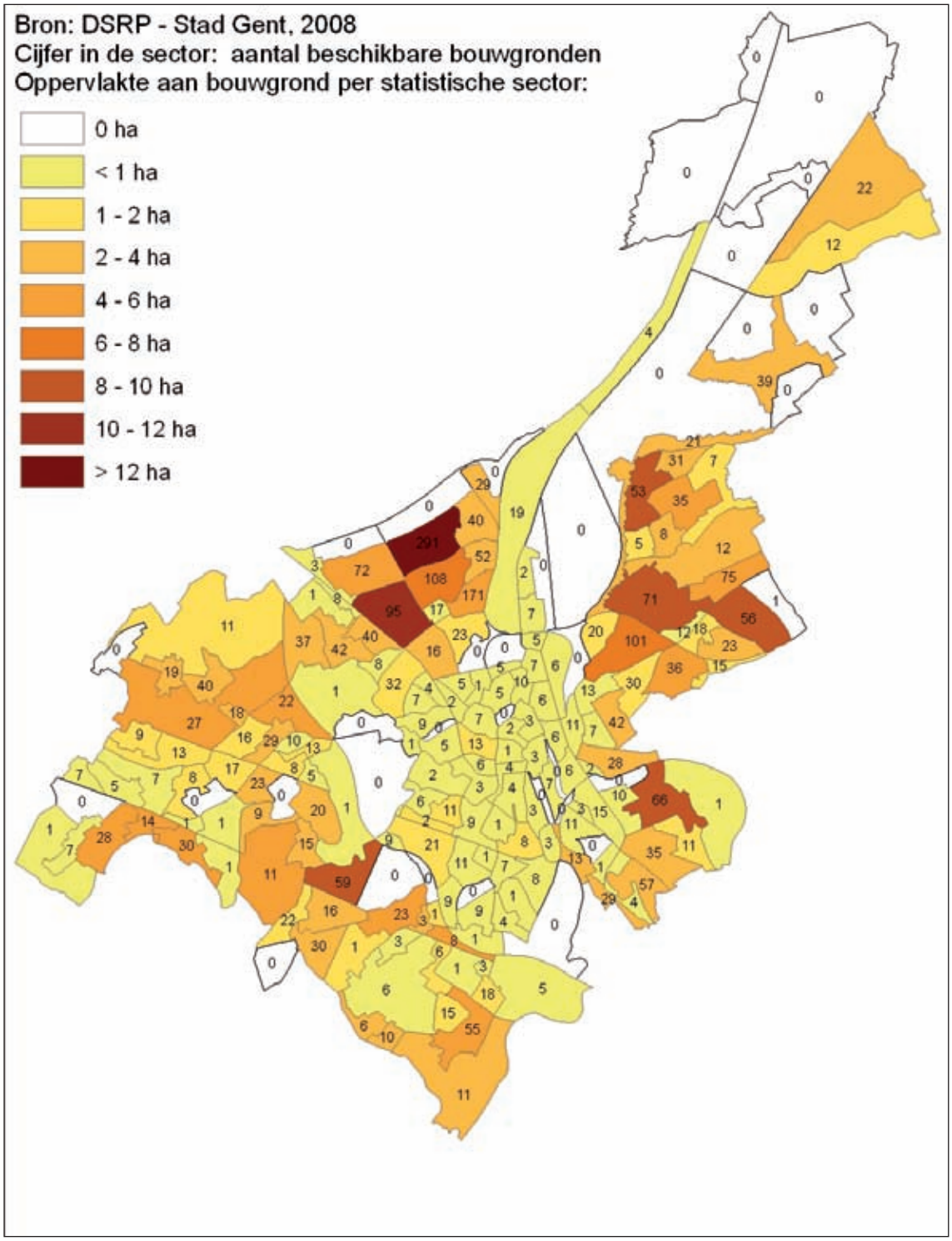
De totale onmiddellijk ontwikkelbare theoretische bouwcapaciteit

Figuur 41: totale onmiddellijk ontwikkelbare theoretische bouwcapaciteit (toestand 01/01/2008)

type plan	opp. (ha)	aantal kadastrale percelen	aantal mogelijke wooneenheden	
			TRENDRAMING	TRENDBREUKRAMING
BPA - totaal	32,98	396	474	1092
RUP - totaal	22,15	111	1200	1469
gewestelijk	*18,45*	*71*	*921*	*1116*
gemeentelijk	*3,70*	*40*	*279*	*353*
Gewestplan - totaal	142,40	994	1835	3807
woongebied	133,32	921	1730	3613
woongebied met landelijk karakter	9,09	70	102	191
woonpark	0,29	3	3	3
Totaal buiten verkavelingen	197,53	1501	3509	6368
Verkavelingen	**96,82**	**1412**	**2306**	**2306**
TOTAAL	294,35	2913	5815	8674

De totale onmiddellijk ontwikkelbare theoretische bouwcapaciteit, dus inclusief verkavelingen, bedraagt 294,35 ha, goed voor 2 913 percelen.
Concluderend stelt de studie vast dat er theoretisch minimum 5 815 en maximum 8 674 wooneenheden onmiddellijk ontwikkelbaar zijn, dit wil zeggen zonder dat er planningsinitiatief vereist is.
Verkavelingen nemen circa de helft van de percelen in, 1/3de van de beschikbare oppervlakte en zijn goed voor 39,6% van de theoretische bouwcapaciteit bij trendraming en 26,5% bij trendbreukraming. Hieruit blijkt duidelijk dat de meeste bouwmogelijkheden liggen buiten verkavelingen: 60,4% bij trendraming en zelfs 73,5% bij trendbreukraming.
De bouwcapaciteit op ontwikkelbare gronden (langs straten en in verkavelingen) bedraagt:
- bij trendraming (aan bestaande dichtheden): ca. 3 500 woningen bovenop de projecten
- bij trendbreukraming (denser): ca. 6 400 woningen bovenop de projecten
- 30% in het centrum versus 70% in de rand.

Figuur 42: bouwcapaciteit: alle onmiddellijk ontwikkelbare gronden, oppervlakte per sector, zowel binnen als buiten verkavelingen, langs een voldoende uitgeruste weg (toestand 01/01/2008)



De **hypothetische bouwcapaciteit**

Bij een gunstig scenario (dens bouwen en stimuleren) komen de volgende tien jaar 10 500 woningen op de markt, bij een minder gunstig scenario (dens bouwen en niet stimuleren) 8 500 en bij het minst gunstige scenario (niet dens bouwen, niet stimuleren) 7 600.

Figuur 43: hypothetische bouwcapaciteit op onmiddellijk ontwikkelbare gronden in Gent (2008)

SCENARIO	BUITEN VERKAVELINGEN	BINNEN VERKAVELINGEN	IN GEPLANDE PROJECTEN	TOTAAL
GUNSTIG				
hoge bouwdichtheid (trendbreukraming)	2629 wooneenheden (realisatiegraad = 50%)	1614 wooneenheden (realisatiegraad = 70%)	6267 wooneenheden (realisatiegraad = 80%)	**10510 wooneenheden**
hoge realisatiegraad (stimulering door overheid)				
MINDER GUNSTIG				
hoge bouwdichtheid (trendbreukraming)	1577 wooneenheden (realisatiegraad = 30%)	1430 wooneenheden (realisatiegraad = 62%)	5484 wooneenheden (realisatiegraad = 70%)	**8492 wooneenheden**
gewone realisatiegraad (geen stimulering door overheid)				
MINST GUNSTIG				
lage bouwdichtheid (trendraming)	720 wooneenheden (realisatiegraad = 30%)	1430 wooneenheden (realisatiegraad = 62%)	5484 wooneenheden (realisatiegraad = 70%)	**7634 wooneenheden**
gewone realisatiegraad (geen stimulering door overheid)				

Omwille van het grote aantal geplande projecten bedraagt het verschil in hypothetische bouwcapaciteit tussen het gunstige en het minst gunstige scenario maar 25%. Indien geen rekening wordt gehouden met de geplande projecten, loopt dit verschil op tot 50%. Van gronden gelegen buiten de verkavelingen en buiten de geplande projecten wordt na 10 jaar maar een derde van de bouwcapaciteit ingevuld.
Deze berekeningen tonen goed aan dat het niet volstaat om over voldoende bouwgrond te beschikken om aan de woonbehoeften te voldoen. Het beleid van het stadsbestuur is even bepalend en verantwoordelijk voor het woningaanbod dat uiteindelijk al dan niet op de markt verschijnt.

De bouwcapaciteit op niet-onmiddellijk ontwikkelbare gronden

Niet-onmiddellijk ontwikkelbare gronden zijn gronden die niet liggen langs een voldoende uitgeruste weg of om een andere reden nog niet kunnen ontwikkeld worden. Bijvoorbeeld omdat ze in een woonuitbreidingsgebied liggen of in een niet-ontsloten binnengebied in woonzone.
Ongeveer 107 ha met een potentie voor minimaal 2 200 woningen vallen onder deze categorie. Maar het blijft zeer moeilijk om dit exact te berekenen. Basis voor de berekening is hier immers de Inventaris Onbebouwde Percelen (IOP), maar deze informatie is niet actueel en betrouwbaar. Het IOP is slechts bijgewerkt tot 1 januari 2003. Het houdt dus geen rekening met de gegevens van het gewestelijk RUP van de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent en dit RUP zet een aantal zones om naar (stedelijk) woongebied.

5 Conclusies deelstudies

Steeds terugkerende klemtonen zijn:

- **Goede grondgebonden woningen** van verschillende types zijn belangrijk om jonge gezinnen, waarvan de meeste niet weg willen uit de stad, maar door een zwak aanbod niet anders kunnen, in de stad te houden. Grondgebonden woningen moeten meer gewicht krijgen dan appartementen.

- Een duidelijke aflijning van 'kwaliteitsvolle stadswoningen' is gegeven. Het belang van een **private buitenruimte** bij alle woningen is daarbij opvallend.

- Projecten moeten op maat van de wijken zijn, met een **sterke menging van woningtypes** (sociaal – budget – privaat, huur – huurkoop – koop, grondgebonden – halfgrondgebonden – appartementen).

- (Veel) meer goede, **officiële studentenhuisvesting** is nodig, voor de studenten, maar zeker ook om de druk op de markt te verlichten.

- **Woonrotatie van medioren/aankomende senioren** is belangrijk om deze groep een aangepaste, kleinere woning te geven waar ze nog lang kunnen blijven wonen (want later nog verhuizen lukt niet meer) én om hun actuele, grote woning voor gezinnen vrij te maken. Dit vergt gerichte projecten in de wijkkernen, zeker in de randstad, waar deze doelgroep het meeste woont.

- De behoefte aan bijkomende woningen voor de komende 10 jaar (ca. 8 500 woningen in een voluntaristisch scenario om jonge gezinnen in de stad te houden) kan zelfs bij een 'minder gunstig aanbodscenario' (met densere projecten van 30 woningen/ha, maar zonder stimulerende maatregelen) worden opgevangen. Mits een actief beleid ontstaat er zeker **geen probleem qua aantal woningen de komende 10 jaar**. Als men onvoldoende dens bouwt, in het minst gunstig scenario (met ca. 7 600 woningen), kan de voornoemde globale voluntaristische behoefte niet worden opgevangen.

- Een **actieve stedelijke regie** is nodig om de aard van dat aanbod te sturen:
  - om tot kwaliteitsvolle en goed **gemengde projecten** te komen; eigen ontwerpend onderzoek kan dit ondersteunen;
  - om te zorgen voor voldoende projecten voor een **permanent licht overaanbod** nodig voor de prijsbeheersing;
  - om meer projecten en bouwinitiatieven langs straten en in verkavelingen **in de randstad** van de grond te krijgen (vooral om daar meer compacte grondgebonden woningen voor jonge gezinnen te realiseren).

- Sociale huisvesting dient minstens op het huidige aandeel te worden behouden (= minimum 90 bijkomende woningen per jaar). Maar om de behoeften van Gentenaars met lagere inkomens aan betaalbare woningen te kunnen opvangen, moet de **sociale huisvesting stelselmatig verder uitgebreid** worden tot minimum 180 bijkomende woningen per jaar. Dat moet toelaten om op tien jaar tijd een vijfde van de Gentenaars die nu door hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale woning, een woning aan te bieden, of een derde van de actuele wachtlijsten op te vangen.
  De 50/20-regel voor projecten is hiervoor essentieel, maar er zijn nog extra projecten in de randstad nodig.

- **Energie-ingrepen** zijn uiterst belangrijk zowel voor de woonkwaliteit als voor de betaalbaarheid, vooral voor de lage inkomens.

- **Een intermediaire instantie in de private huurmarkt** geeft verhuurders meer vertrouwen en garanties voor betaling en onderhoud. Voor de huurders zijn in deze formule lagere huurprijzen mogelijk door huurkorting, meer afstemming van prijs

op kwaliteit (huurrooster of kwaliteitslabel) en stapsgewijze verhoging van de woningkwaliteit door begeleiding en stimulering van ingrepen. Een **experiment voor 'geconventioneerde huurwoningen'** waaraan verhuurders op vrijwillige basis meedoen, kan een voorbeeldrol in Vlaanderen vervullen.

- Grote aandacht is nodig voor **voorzieningen** (zowel voor kinderen en jongeren als voor senioren) en voor een **woonomgeving** waar groen, rust en speelgelegenheid primeren. In de woonomgeving vraagt ook de mobiliteit de nodige aandacht. Gemeenschappelijke fietsenstallingen, bewonersparkeerplaatsen in kernstad, de mobiliteitsdruk in woonomgevingen beperken zijn evenzeer aandachtspunten.

- Noodzakelijke bouwinitiatieven voor bijkomend woonaanbod zijn te ondersteunen door **eenvoud en duidelijkheid vanwege de overheid**: met vlot (voor)overleg en door duidelijke, afgestemde standpunten van diensten (stad en andere overheden) over de voorwaarden voor een project op redelijke termijn.

- De woningkwaliteit gaat er globaal goed en gestadig op vooruit, maar initiatieven voor **woningverbetering** blijven ook het komende decennium belangrijk om de achterstand in te halen. Een aanpak **met voldoende gebundelde middelen** in functie van synergie en zichtbare resultaten is zinvol.

- Een **citymarketingcampagne** met algemene en doelgroepspecifieke boodschappen ondersteunt het woonbeleid.

- Verder **onderzoek** en consistente en continue **dataverzameling** en -verwerking is uiterst belangrijk.








Deel 2

Kader voor het woonbeleid[12]

De vier woonstudies leveren een korf aan interessante gegevens. In dit tweede deel staan we stil bij de visie die de studie uitgevoerd door OMGEVING voorstelt als kader voor het te voeren woonbeleid. De planhorizon hierbij is 2018.

De krachtlijnen voor Gent 2018: recht op wonen voor alle Gentenaars

Alle Gentenaars hebben recht op een gezonde en betaalbare woning. Dat staat met zoveel woorden in het **bestuursakkoord voor de stad Gent, 2007–2012**. De uitdaging is groot. Gent heeft immers een omvangrijke groep van lage inkomens en een lage gemiddelde kwaliteit van de woningen, vooral dan in de 19de-eeuwse gordel. Het toenemende aantal studenten zet bovendien de Gentse woningmarkt onder druk.
In de Beleidsnota wonen 2007–2012 geeft de stad aan dat ze haar verantwoordelijkheid opneemt. Dit wil ze doen door een bewust grond- en pandenbeleid te voeren, als regisseur op te treden en via het AG SOB een actief beleid te voeren. Voor Gent is het **lokaal woonbeleid een topprioriteit.**

De studie ziet twee grote krachtlijnen als kader voor het woonbeleid: het aanbod aan woningen verruimen en de kwaliteit van het Gentse woningbestand verbeteren. Een verruimd aanbod moet ook betaalbaar zijn.
Een aanbod aan goede stadswoningen die voldoende groot zijn, met private buitenruimte en goede akoestische isolatie, is zeer belangrijk. Dit is immers het woningtype dat de groep van stadsverlaters – en vooral dan gezinnen met kinderen – zoekt.
Per stadsvernieuwingswijk wordt een renovatiegolf op gang getrokken en stadsbreed worden de allerslechtste woningen aangepakt.

Ten slotte moet het aanbod betaalbaar zijn voor de Gentenaar, en dat is nu vaak een probleem voor grote groepen van inwoners. **Een voluntaristisch sociaal huisvestingsbeleid waarbij de volgende jaren minimaal 180 bijkomende sociale woningen per jaar worden gebouwd, moet meer Gentenaars aan een goede en betaalbare woning helpen. Daarnaast is heel wat mogelijk om de energiekosten te beheersen.**

12 Dit deel geeft het kader zoals voorgesteld door OMGEVING. Waar de term ‘we’ wordt gebruikt, verwijst dit eveneens naar OMGEVING.

1 Hoe kan Gent dit aanpakken?

1.1 Aanbodverruiming: 8 500 bijkomende woningen helpen om de stadsvlucht te keren

De studie stelt voor dat de stad Gent de komende 10 jaar ongeveer **8 500 bijkomende woningen** realiseert, sociaal en privaat samen. Hiermee kan het stadsbestuur de behoeften van de Gentse bevolking opvangen en de potentiële stadsverlaters een alternatief aanbieden.

De meeste bouwmogelijkheden liggen langs een uitgeruste weg en buiten verkavelingen. Met een actief stimulerend beleid kan het stadsbestuur naar schatting ruim 2 600 woningen langs uitgeruste straten realiseren. Zonder stimulering zal maar een derde gerealiseerd worden. Leegstaande en onderbenutte panden vormen een potentie voor ongeveer 500 bijkomende woningen.

De groep van 50- tot 80-jarigen zal de komende decennia sterk stijgen. Deze groep woont in woningen die na de verhuis van hun kinderen te groot zijn geworden. Het aantal onderbenutte woningen stijgt dus. Een paradox, want tegelijk zijn juist vele gezinnen met kinderen op zoek naar dit type van woningen.
Daarom stelt de studie voor om de rotatie van woningen te stimuleren. Dit biedt een oplossing op voorwaarde dat er een alternatief aanbod is van seniorenwoningen voor de groep van ouderen.

Ongeveer 23 000 studenten nemen nu bij benadering 7 100 woningen op de private huurmarkt in beslag. **Bijkomende studentenhuisvesting** op daartoe geschikte locaties tempert de druk van studentenwoningen op de woningmarkt en biedt een antwoord op de vaak lage kwaliteit van studentenkamers.

1.2 Variatie troef

Het verruimde aanbod moet voldoende verscheiden zijn, met een mix van woningtypes, grote en kleine woningen, private en sociale, huur- en koopwoningen. Dit is de beste garantie op een evenwichtige bevolkingssamenstelling.
Kinderen zijn een belangrijk motief om de stad te verlaten, en jonge gezinnen verkiezen een **grondgebonden woning met tuin**. Daarom stelt de studie voor dat bij toekomstige projecten 20 tot 25% en in de randstad zelfs meer, grondgebonden woningen worden gebouwd met private buitenruimte.
De toenemende groep van **alleenstaanden** is dan weer vragende partij voor kleinere woongelegenheden, voornamelijk appartementen of studio's.

In alle woonprojecten van 50 woningen of meer moeten er minstens 20% sociale woningen zijn (huur en/of koop). Op die wijze speelt de stad in op de woonnoden van minder kapitaalkrachtige bewoners. Minimum 20% private woningen bouwen in grotere sociale woonprojecten zorgt ook voor een **gezonde sociale mix**. Omwille van die gewenste sociale mix worden nieuwe sociale huurwoningen bij voorkeur gebouwd in de zeventien wijken met minder dan het huidige stadsgemiddelde aan sociale woningen.
Soortgelijke regels zijn wenselijk voor een minimum aandeel aan **budgethuurwoningen, citykoopwoningen, huurwoningen of koopwoningen, grondgebonden woningen** en voor een maximum aandeel appartementen. De regels hiervoor moeten voldoende flexibel zijn zodat initiatiefnemers per project ruimte hebben om de optimale combinatie te bepalen. Elk project blijft immers maatwerk.

1.3 Kwalitatief wonen in Gent

36% van de private huurwoningen in Gent voldoet niet aan de minimumnormen voor bewoonbaarheid volgens de Vlaamse Wooncode.
Door op leegstand een belasting te heffen bestrijdt het stadsbestuur leegstand en verkrotting en creëert ze een fonds voor de financiering van ondersteunende maatregelen die de woonkwaliteit verbeteren.

1.4 En betaalbaar?

Via het systeem van **budgethuurwoningen** kan het stadsbestuur er over waken dat er een aanbod is aan aangepaste en betaalbare stadswoningen voor die gezinnen die net niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.
Verder blijft sociale huisvesting de grootste rol spelen om omvangrijke groepen in de Gentse bevolking aan een betaalbare woning te helpen. Daarom moet het aandeel sociale woningen – nu zo'n 11% van het woningbestand – minimaal op zijn huidige peil behouden blijven. Vele sociale woningen zijn toe aan renovatie, zodat herhuisvesting een aandachtspunt vormt. Bovendien zijn er lange wachtlijsten. In de periode 2007–2017 moeten daarom 1 800 sociale woningen gebouwd worden. Dit is haalbaar door de toepassing van de 50/20-regel in de grote projecten.

2 Gent: woonstad ruimtelijk bekeken

Het Ruimtelijk Structuurplan Gent vormt het kader voor het ruimtelijk beleid en kan met intussen nieuw verworven inzichten op een aantal punten worden verfijnd. Dit krijgt dan zijn uitwerking in de vele woonprojecten die op stapel staan.
Zo stelt de studie bijvoorbeeld als streefdoel voor om voor elk (groter) project de groennorm van 10 m² per inwoner toe te passen. Dit betekent dat zeker voor de grotere projecten telkens wordt berekend hoe deze groennorm zijn vertaling kan krijgen in het project. Bij kleinere projecten is dit wellicht niet haalbaar.

Verder is het logisch om de minimale bouwdichtheid in de stationsomgevingen op te trekken naar meer dan 50 woningen per hectare, waar dat nu 30 woningen per hectare is. In de binnenstad is de wenselijke bouwdichtheid meer dan 30 woningen per hectare (nu 25). In de kernstad blijft de minimale dichtheid behouden op de huidige 25 woningen per hectare, dit om de noodzakelijk verluchting te ondersteunen. In het buitengebied is voor de dorpskernen bij nieuwe projecten het streefdoel 20 woningen per hectare, voor de woongehuchten 15 woningen per hectare. en voor de verspreide bebouwing maximum één woning per perceel.

Een aantal locaties zoals bijvoorbeeld vroegere fabriekspanden, komt in aanmerking voor transformatie tot woongebied. Detailonderzoek kan de precieze sites oplijsten. Om de opties van het RSG ook in de komende periode te kunnen realiseren, is de herbestemming ervan via gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen noodzakelijk.

2.1 De binnenstad, de kernstad en de randstad gebiedsgericht bekeken

Gent is ingedeeld in drie deelruimtes. Het zijn drie verschillende woonmilieus die verschillende doelgroepen aanspreken en dat is een grote troef voor de stad. Dit geeft Gent immers extra kansen om een gevarieerde bevolking te behouden.

Het **centrum** (de binnenstad en de kernstad) is het belangrijkste woongebied van de stad. Het heeft de kwaliteiten van een levendige, goed gemengde woonbuurt, met tal van stedelijke voorzieningen en een dens openbaar vervoersnetwerk.
In het centrum mikt de studie op 4 400 extra wooneenheden de komende 10 jaar, met als streefdoel een mix van appartementen en (half)grondgebonden woningen, en verder de inbreng van wijkparken en een passende oplossing voor het stallen van fietsen en wagens.

In de **randstad** is **behoedzaam verdichten de uitdaging**. In de randstad is nog ruimte voor vele nieuwe stadswoningen in groene woonomgevingen. Het streefdoel is circa 3 800 extra wooneenheden die een alternatief bieden voor het verkavelingswonen buiten de stad. Ook aangepaste appartementen voor senioren kunnen hier op buurtniveau een stimulans betekenen voor de woonrotatie van deze senioren.

Het **buitengebied** biedt een specifiek woonaanbod van groter wonen in het groen. De komende 10 jaar kunnen hier een 400-tal woningen worden bijgebouwd, voornamelijk langs de bestaande straten.

3 Wie zijn de prioritaire doelgroepen voor het woonbeleid?

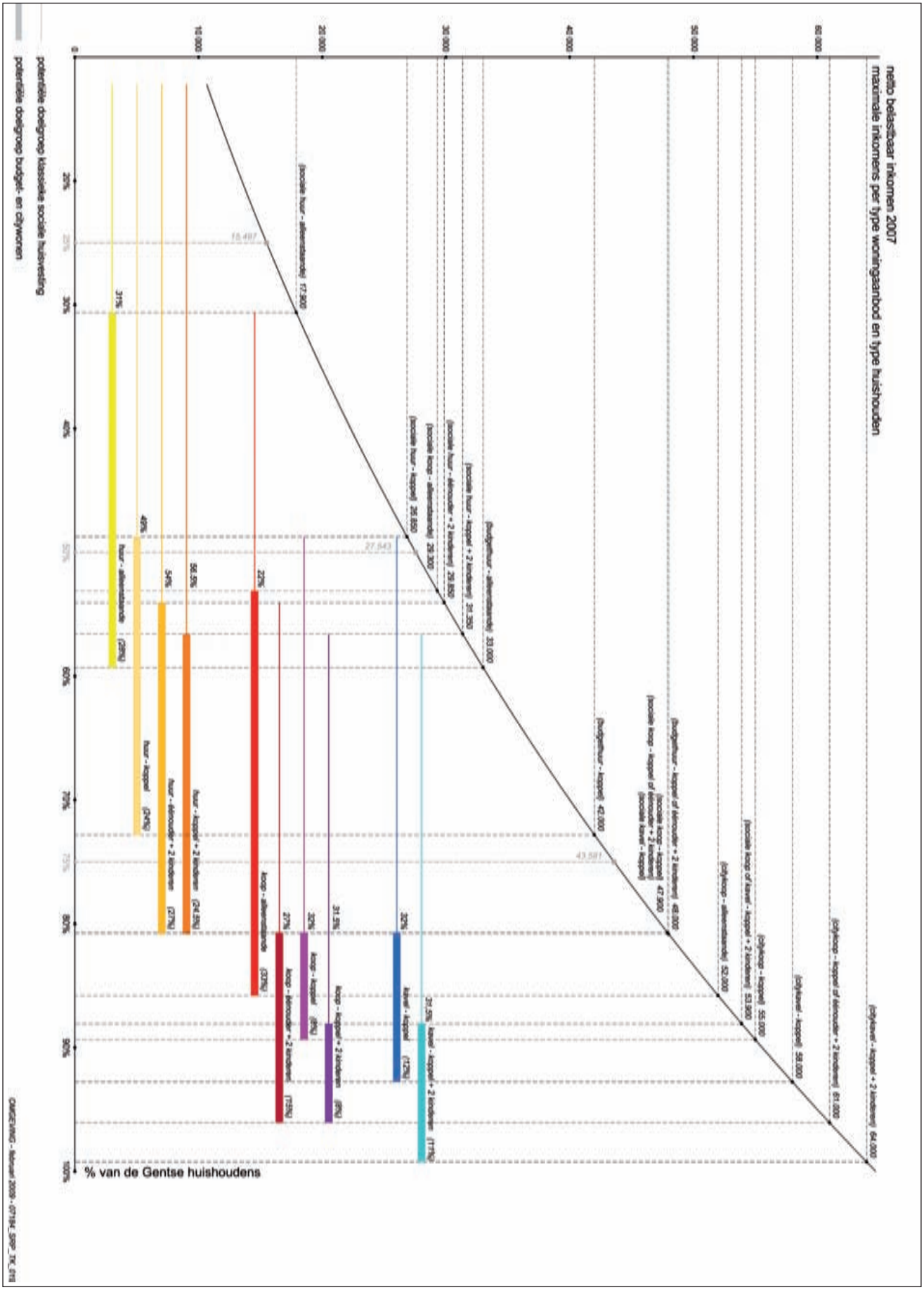
De studie stelt voor om de beperkte middelen in te zetten waar de noden het hoogst en de effecten het grootst zijn. Vanuit de woonbehoeftenstudies komen daarvoor twee doelgroepen naar voor.

- **Lage inkomens** die vaak in onzekere, weinig kwaliteitsvolle, onaangepaste en/of onbetaalbare woningen wonen. Deze groep omvat eveneens de diverse doelgroepen binnen het welzijnswerk.
- **Tweeverdieners** die de stad verlaten omdat ze, niettegenstaande hun sociaaleconomische positie, geen geschikte of betaalbare stadswoning vinden. Het gaat dan vooral om koppels van dertigers met kinderen of met een kinderwens.

Voor de lagere inkomens zijn meer sociale huur- en koopwoningen de oplossing. Maar een belangrijke groep verdient net te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huur- of koopwoning en heeft toch problemen om aan een betaalbare woning te geraken. Voor deze huishoudens, in grote mate alleenstaanden en eenoudergezinnen, kunnen **budgethuurwoningen** een oplossing zijn.
Voor tweeverdieners en hogere inkomensgroepen die nu de stad verlaten, bieden **citykoopwoningen** en **citybouwkavels** een kans.

Om af te bakenen wie waarvoor in aanmerking kan komen, kijken we naar de inkomenssituatie van de Gentse huishoudens.

Figuur 44: doelgroepen van het woonbeleid, naar inkomens en omvang gesitueerd binnen de gehele Gentse bevolking (huishoudens)



De gebogen lijn op figuur 44 geeft per 10% van de huishoudinkomens weer hoeveel het bijhorende geraamde huishoudinkomen is (Y-as). Op de curve werden vervolgens de maximuminkomens aangeduid om in aanmerking te komen voor sociale huur, sociale koop, budgethuurwoningen, citykoopwoningen, citybouwkavels, en dit voor vier relevante huishoudens: alleenstaanden, kinderloze koppels, eenoudergezin met 2 kinderen en koppels met 2 kinderen.

De dunne gekleurde lijnen duiden de huishoudens aan die binnen het bestaande systeem in aanmerking komen voor sociale woningen. De dikke gekleurde lijnen duiden de huishoudens aan die doelgroep zouden worden van de nieuwe systemen van budgethuurwoningen en citykoopwoningen. Deze onderverdeling gaat uit van de veronderstelling dat de inkomens van elk van deze huishoudtypes eenzelfde spreiding kennen als alle huishoudens samen. Het betreft dus theoretische doelgroepen.

Twee voorbeelden om dit te verduidelijken.

- Om als alleenstaande in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, mag je niet meer verdienen dan € 17 900. Als je naar de curve kijkt, stel je vast dat 31% van de alleenstaanden in Gent onder deze grens zit (dunne gele lijn) en dus in aanmerking komt voor sociale huur.
- Een eenoudergezin met 2 kinderen mag een maximum inkomen hebben van € 47 900 om in aanmerking te komen voor een sociale koopwoning. Als je dit uitzet op de grafiek dan blijkt dat 27% van de eenoudergezinnen met 2 kinderen hiervoor in aanmerking komt (dikke oranje lijn – derde van onderaan). Deze grafiek toont dus aan dat de doelgroep voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen zeer omvangrijk is.

Hieruit blijkt dat de sociale huurwoningen zich grotendeels richten op de laagste helft van de inkomens.
De sociale koopwoningen richten zich grotendeels op de hogere middengroep van het zesde tot achtste deciel, en de budgethuurwoningen op een ruime waaier van het vierde tot het achtste deciel.
De citykoopwoningen zijn bedoeld voor de volledige bovenste helft van de inkomens tot de op 4% na hoogste inkomens, en de citybouwkavels op de twee hoogste decielen tot de op 1% na hoogste inkomens.

Conclusie

Deze analyse bewijst dat de doelgroepen van de klassieke sociale huisvesting (huur en koop) een zeer ruim deel van de Gentse huishoudens uitmaken. 31% van de alleenstaanden komt in aanmerking voor een sociale huurwoning en maar liefst 88% van de koppels met 2 kinderen voor een sociale koopwoning. Budgethuurwoningen zijn interessant voor de (lagere) middengroepen. Citykoopwoningen mikken eerder op de 20% hoogste inkomens en dit aanbod kan daarom beter zonder extra middelen van de overheid door private ontwikkelaars worden aangeboden.

Deze theoretische oefening op basis van inkomensgrenzen geeft een belangrijke indicatie voor het bepalen van de prioritaire doelgroepen binnen het woonbeleid van de stad Gent. Dit betekent echter niet dat alle huishoudens binnen deze groepen geen betaalbare woonst kunnen vinden op de reguliere markt. In de praktijk zijn het vooral de mensen die het echt nodig hebben die bereid zijn om wachtlijsten en lotingen te trotseren in hun zoektocht naar een betaalbare woning. Deze oefening houdt ook geen rekening met het vermogen dat gezinnen naast het inkomen kunnen investeren in een woning, al dan niet met de hulp van familie.

Daarnaast zijn er een aantal doelgroepen die mee een oplossing kunnen bieden voor andere doelgroepen. Denk maar aan de woonrotatie bij senioren en een verhoogd aanbod voor studenten.


Vrijdag? Ook Biomarkt
op de Groentenmarkt!

Deel 3

Beleidsaanbevelingen[13]

Welke maatregelen stelt deze woonstudie voor om uitvoering te geven aan het geschetste Gentse kader voor het woonbeleid? En wat wordt dan prioritair aangepakt? En wie moet wat uitvoeren?
De maatregelen die OMGEVING in deze studie voorstelt situeren zich voornamelijk op het stedelijke niveau, zodat de uitvoering ervan kan gebeuren door het stadsbestuur, het AG SOB, het OCMW of de sociale huisvestingsmaatschappijen.
De studie stelt zeven pakketten aan maatregelen voor. Daarin worden zowel bestaande maatregelen geëvalueerd, verfijnd of aangepast, als nieuwe maatregelen voorgesteld die voortvloeien uit de gevoerde onderzoeken.

Welke maatregelen het stadsbestuur effectief zal uitvoeren en op welke manier, is onderwerp van discussie in het late voorjaar van 2009.

13 Dit deel behandelt de beleidsaanbevelingen zoals voorgesteld door OMGEVING. Waar de term 'we' wordt gebruikt, verwijst dit eveneens naar OMGEVING.

1 Aanbodverruiming

1.1 Het aanbod verruimen in de randstad

Hoe kan het stadsbestuur in de randstad meer bouwgronden op de markt brengen? De studie ziet een mogelijkheid in de aanpassing van de reglementering op *'belastingen op onbebouwde percelen'* en een eventuele verhoging ervan in de randstad.
Dichter bouwen in de randstad, bijvoorbeeld met een gemiddelde stedelijke dichtheid van 25 woningen per hectare, biedt eveneens veel mogelijkheden. Een stedenbouwkundig kader van 'verdichting' is dan noodzakelijk. Dit kader zou dan zijn vertaling krijgen in richtlijnen, eventueel in het bouwreglement of in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

1.2 Voldoende verscheidenheid in nieuwe woonprojecten

De studie stelt voor dat er een plan van hoofdaandachtspunten als een kader met richtlijnen voor nieuwe woonprojecten wordt opgesteld. Door het opmaken van zo een **hoofdaandachtspuntenplan voor woonprojecten** kan het stadsbestuur ervoor zorgen dat in de nieuwe projecten het aanbod voldoende verscheiden is.
Nu heeft het aanbod aan private koopwoningen het overwicht, alhoewel er behoefte is aan meer private huurwoningen. Vandaar het voorstel om in elk project een minimum aantal private huurwoningen aan te bieden.
Bij sociale woningen heeft het aanbod aan huurwoningen het overwicht. Hier stelt de studie voor dat er in verhouding meer sociale koopwoningen zouden worden aangeboden, steeds vanuit de zorg voor een voldoende sociale mix.

Dit alles moet met enige flexibiliteit toegepast worden zodat ontwikkelaars voldoende marge hebben om tot een haalbaar project te komen. Op die manier beschikt het stadsbestuur over een proactief kader voor diensten en initiatiefnemers, wat een handig instrument kan zijn bij voorbesprekingen van bouw- of woonprojecten.

De woonstudie beveelt aan dat het stadsbestuur en het AG SOB een **sterke regierol** opnemen, zodat ze projecten sterker en dichter bij de bron kunnen aansturen.
Van de 76 op stapel staande projecten zijn er 9 projecten waarbij in totaal circa 4 700 wooneenheden worden gepland. Hier ligt een grote kans, en voor een sterke regie zijn samenwerkingsverbanden voor die projecten dan ook noodzakelijk.

2 De stadsvlucht keren

Citykoopwoningen en citybouwkavels zijn belangrijke instrumenten om de stadsvlucht te keren. De woonstudie doet een voorstel gebaseerd op de reeds gehanteerde regels voor het stedelijk kavelproject van het AG SOB.

2.1 Welke mogelijkheden biedt citywonen?

Een **citykoopwoning** is een kleinere woning, flexibel uitbreidbaar voor nieuwe woonbehoeften en met een bewoonbare vloeroppervlakte van bij benadering 120 m² voor een appartement en 150 m² voor een huis of duplex als bovengrens. Citykoopwoningen zijn energetisch vooruitstrevend en beschikken over een ruime tuin of terras. Deze citykoopwoningen kunnen worden aangeboden aan een verkoopprijs van € 1 350/m² exclusief grond en btw, en zijn geschikt voor een gezin met een inkomen hoger dan het inkomen van de sociale doelgroep, maar lager dan € 55 000 netto belastbaar.

De studie stelt **citybouwkavels** voor als een middel om jonge gezinnen een betaalbare kavel aan te bieden. Een citybouwkavel is een perceel van maximum 180 m² met een stadstuin tussen 40 en 60 m² en waarop een woning komt met de kenmerken van een citykoopwoning. De verkoopprijs per m² van een citybouwkavel bedraagt maximum € 235 (dit is de Q50 prijs voor bouwgrond in Gent volgens de Trends Vastgoedgids). Gezinnen met een netto belastbaar inkomen lager dan of gelijk aan € 58 000 komen in aanmerking.

Citykoopwoningen en citybouwkavels richten zich tot de relatief hogere inkomensgroepen in de Gentse context. Ze zijn bedoeld voor een doelgroep die nu de stad verlaat om elders een betaalbare woning te vinden. De termen ‘citykoopwoning’ of ‘citybouwkavel’ vermijden de negatieve connotatie met sociaal wonen, die deze doelgroep afschrikt.
Het stadsbestuur/AG SOB moet geen extra steun geven aan citykoopwoningen en citybouwkavels, tenzij bij projecten waarbij zeer verkrotte panden worden gesloopt en bouwrijp gemaakt voor jonge gezinnen.

Om de stadsvlucht te keren is het aanbod aan voorzieningen voor kinderen en jongeren een noodzaak. Voldoende speelmogelijkheid, rustige woonbuurten, kinderopvang, scholen in de nabijheid, … zijn essentieel om gezinnen met kinderen in de stad te houden.

3 Werk maken van een kwalitatief aanbod

3.1 De kenmerken van een 'goede stadswoning' opnemen in regelgeving en ruimtelijke uitvoeringsplannen

De studie stelt voor dat het stadsbestuur een aantal kenmerken van een 'goede stadswoning' opneemt in de stedelijke regelgeving. Deze regelgeving bevat dan minimale vereisten voor onder meer oppervlaktes van buitenruimte en berging, akoestische isolatie, aanpasbaarheidseisen, … Dit alles vertaald in verordenende documenten, eventueel ook in het algemeen bouwreglement, in handleidingen voor bouwers en projectontwikkelaars en voor specifieke zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen.
Op deze wijze zorgt het stadsbestuur ervoor dat er bij deze projecten een voldoende aandeel grondgebonden woningen en een kleiner aandeel appartementen worden gebouwd.
Ook kwaliteitseisen voor appartementen zijn nodig zodat ze ook als koopwoningen interessant blijven.

3.2 Het intenser toepassen van ongeschiktheids- en onbewoonbaarheidsverklaringen, ondersteund door een groter herhuisvestingsaanbod

Er wordt voorgesteld om de achterstand op controles van woningen weg te werken door gericht en stapsgewijs de instrumenten van ongeschiktheids- en onbewoonbaarheidsverklaringen toe te passen. Dit is een eerste noodzakelijke stap, waarop energie-ingrepen kunnen volgen.
Tijdelijke nood- en herhuisvestingwoningen bieden opvang bij noodsituaties en zijn nodig voor huurders die gedwongen onveilige woningen moeten verlaten. Ze zijn bovendien essentieel in de strijd tegen verkrotting en huisjesmelkerij van (zeer) slechte woningen met veelal (veel te) hoge prijzen. De studie berekent dat Gent ongeveer 50 nood- en herhuisvestingswoningen nodig heeft. Het lokaal toewijzingsreglement moet er dan voor zorgen dat huurders uit deze doelgroep voorrang krijgen en dat er voldoende doorstroming in deze woningen is voorzien.

3.3 De ondersteuning van energie-ingrepen en renovatie

Energiekosten nemen een stevige hap uit het gezinsbudget van huurders en eigenaars. **Energierenovaties** verdienen daarom volgens de studie meer ondersteuning, bijvoorbeeld met een leningsysteem en met technische en organisatorische begeleiding. Zeker voor de zwakkere groepen zou dit een aandachtspunt moeten zijn.
Voor huurders waarvan de eigenaar geen energie-investeringen wil doen, stelt de studie voor dat het stadsbestuur een basispakket van ondersteuning aanbiedt met bemiddeling. Maar ook met een set van eenvoudige materialen zoals radiatorfolie, buisisolatie, tochtstrips enz. die de huurder ondersteunen en die de huurder à rato van de helft van de energiewinst (cfr. energiescan) aan de stad terugbetaalt.
Aan verhuurders die investeren in betere kwaliteit en lagere energiekosten zou de stad een al dan niet renteloze lening kunnen aanbieden.

3.4 Grote projecten in de kernstad openstellen voor bewoners van woningen van lage kwaliteit uit de omliggende woonbuurten

De studie beveelt aan voor dat bewoners (eigenaar-bewoners en huurders) van woningen van slechte kwaliteit of van een te grote woning voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen in grote stadsvernieuwingswoonprojecten in hun wijk (sociale woningen, budgethuurwoningen, citykoopwoningen, gewone private woningen).

Deze bewoners kunnen bijvoorbeeld genieten van een 'voorinschrijfperiode' van twee maanden vooraleer de eigenlijke verkoop- of verhuuractie start. De stad kan de oude woning verwerven om aan te wenden als tijdelijke transitwoning of in te passen in een nieuw stadsvernieuwingsproject. Op die wijze komt op een structurele wijze de opwaardering van woningen in een aantal kernstadswijken op gang.
Het nadeel is wel dat de overheid op deze manier een zeer versnipperd patrimonium verwerft. Het maakt meer kans als het gericht wordt ingezet bij grote projecten in en nabij de stadsvernieuwingswijken, bijv. bij de Gasmetersite in Rabot en bij de verschillende projecten in en rond Ledeberg.

4 Graag een kwalitatieve woonomgeving

De nabijheid van voorzieningen is een troef die Gent zeker kan uitspelen in vergelijking met de gemeenten buiten Gent. Hier vinden gezinnen alles op loop- en fietsafstand.
In het onderzoek naar woonwensen vertellen gezinnen dat het zeker nog beter kan. Vooral speel- en ontmoetingsmogelijkheden in een groene ruimte staan hoog op het verlanglijstje, vooral dan voor de binnen- en kernstad.

Met een actief stedelijk grond- en pandenbeleid, uitgebreid door inzet van rechten van voorkoop (al dan niet via RUP's), kan de overheid ruimte vrijmaken om ernstige tekorten op buurtniveau weg te werken. Vooral in het centrum (binnen- en kernstad) moet het gemis aan groen met speel- en ontmoetingsmogelijkheden stelselmatig worden aangepakt. En zeker bij nieuwe grootschalige private of gemengde projecten is het een aandachtspunt dat voorzieningen voor kinderen en de jeugd, maar waar nodig ook voor ouderen of studenten aanwezig zijn.

Ook parkeer- en groennormen vertaald in richtlijnen voor de te ontwikkelen projecten kunnen bijdragen aan een kwaliteitsvolle woonomgeving.

5 Variatie troef

Een verscheidenheid aan woningtypes in alle projecten en een goede ruimtelijke organisatie daarvan vormen de uitdaging. Welke maatregelen kan het stadsbestuur daarvoor inzetten?

5.1 50/20-regel zorgt voor een inhaalbeweging voor sociale woningbouw en een goede sociale mix

In alle woonprojecten van 50 woningen of meer moeten er minstens 20% sociale woningen zijn (huur en/of koop), een regel die Gent reeds enkele jaren toepast.
Voor een goede verscheidenheid werkt de 50/20-regel ook in de andere richting. Daarom stelt de studie voor om bij grote sociale huisvestingsprojecten minstens 20% sociale koopwoningen aan te bieden. En in enkele zeer grote projecten, zoals Wolfput en Hoge Weg, daar bovenop ook een aandeel private woningen.
Bij renovatieprojecten en vervangingsbouw van sociale woningen is dit principe niet van toepassing. Hier primeert immers de herhuisvesting van deze bewoners en kan het niet de bedoeling zijn dat private woningen de plaats gaan innemen van sociale woningen.

5.2 Grondgebonden woningen voor gezinnen met kinderen

Er is een trend om grondgebonden woningen op te delen of te vervangen door appartementen. Daardoor verdwijnen deze woningen, die juist interessant zijn voor gezinnen met kinderen. Het stedelijk bouwreglement biedt nu reeds een bescherming.
De studie stelt voor om dit type van woning verder te beschermen door een maximumpercentage of verdeelsleutel te hanteren van appartementen versus grondgebonden woningen voor de woonprojecten die de volgende jaren op stapel staan.

5.3 Een intermediaire rol tussen verhuurder en huurder

Gent heeft een grote nood aan private huurwoningen, maar vele eigenaars-verhuurders verkopen hun eigendom omdat ze verhuren ervaren als een last, door te veel regelgeving, risico op wanbetaling enz. Daarom is volgens de studie een neutrale en bemiddelende rol nodig, wat helpt bij de communicatie tussen verhuurder en huurder en voldoende zekerheid kan bieden aan huurder en verhuurder. **Sociale verhuurkantoren** zijn een reeds gekend instrument dat deze rol van buffer tussen verhuurder en huurder kan opnemen.

De studie stelt voor dat het stadsbestuur sociale verhuurkantoren verder ondersteunt voor de doelgroep van de zwakste huurders. Maar een bemiddelende rol kan ook zinvol zijn voor alle andere huurders.
Daarom stelt de studie een experiment voor met **geconventioneerde huurwoningen**. Dit zijn private huurwoningen waarbij de eigenaars op vrijwillige basis een bemiddelende rol aanvaarden en hun woning onder bepaalde voorwaarden aanbieden aan een huurder. De studie formuleert dit voorstel juist vanuit de bekommernis dat er een voldoende groot aanbod aan huurwoningen kan aangeboden worden. Voor alle duidelijkheid, verhuurders stappen vrijwillig in dit systeem en zij kunnen kiezen uit een pakket van gradueel toenemende vormen van ondersteuning voor het beheer van hun huurwoning(en). Dat kan een garantiesysteem zijn tegen wanbetaling, een vorm van toezicht op en begeleiding bij het onderhoud, het inschakelen van een onderhouds- en beheersdienst, praktische, organisatorische en/of financiële steun bij energie-ingrepen ten voordele van de huurders. En verder ook steun bij grotere verbeteringswerken, of gespreksleiding en bemiddeling in een conflictsituatie.
De eigenaars kunnen hun woning zelf beheren en hun huurders kiezen, maar ze kunnen deze beheertaken ook aan de intermediaire instantie overdragen. In ruil betalen de verhuurders een bijdrage en passen zij een huurprijs toe die in relatie staat tot de

kwaliteit van de woning. Zij geven ook een garantie dat de huurwoning voor langere tijd een huurwoning blijft. Door in te stappen in het systeem kiezen verhuurders voor lagere, maar goed gegarandeerde huuropbrengsten van hun huurwoning.
De studie stelt voor om het concept in de praktijk uit te testen met een experiment op kleine schaal. Voor de start van dergelijk experiment is een instrument nodig dat de huurprijzen in relatie tot de kwaliteit objectief vaststelt.

5.4 PPS-constructies voor studentenwoningen en aangepaste seniorenwoningen

Een publiek-private samenwerking (PPS) van de stad (AG SOB) en onderwijsinstellingen kan een antwoord bieden op de uitdaging om voldoende studentenwoningen aan te bieden.
De vraag naar studentenwoningen oefent nu een grote druk uit op de gewone woonmarkt. In een PPS-formule werken stad en onderwijsinstellingen samen aan een oplossing voor dit probleem. Het aanbod van 'officiële' studentenwoningen, die beheerd worden door of in opdracht van de onderwijsinstellingen, kan op die wijze fors worden verhoogd de komende tien jaar. Hiervoor kunnen de betrokken partijen aangepaste financieringsmechanismen opzetten, zoals bijvoorbeeld bevaks waarin ouders van studenten of medewerkers van onderwijsinstellingen onder gunstige voorwaarden kunnen participeren.

Het OCMW kan via eigen projecten en via PPS-constructies met private ontwikkelaars seniorenwoningen realiseren in de dorps- en wijkkernen, zodat huidige woningen van senioren vrijkomen voor jonge en grote gezinnen.

5.5 De omvorming van bestaande huurwoningen naar koopwoningen beperken

De keuze om een woning te verhuren ligt bij de eigenaar, maar de eigenaar zou best de lopende huursituaties, en zeker deze waar hij overheidssteun voor ontvangt, ten volle in de tijd bestendigen. De studie stelt voor dat er een verbod komt om gedurende x aantal jaren een geconventioneerde huurwoning of huurwoningen waarvoor subsidies en steunmaatregelen worden gegeven door stedelijke, Vlaamse of federale overheid, te verkopen of zelf te bewonen. Deze voorwaarde kan in de overeenkomst over de geconventioneerde huurwoning worden ingeschreven.

6 Betaalbaar wonen in Gent: meer sociale huur- en koopwoningen

Een uitbreiding van het aanbod aan sociale woningen, zowel huur als koop (waarvoor een forse achterstand is in te halen) is volgens de studie een van de belangrijkste maatregelen om wonen betaalbaar te houden voor vele inwoners. Bijkomende sociale huur- en koopwoningen worden gerealiseerd in kleinschalige projecten gespreid over de stad, met een inhaalbeweging in wijken waar er thans geen of weinig sociale huur- of koopwoningen zijn.

De studie stelt concreet voor dat het stadsbestuur vanuit haar regierol de sociale huisvestingsmaatschappijen ondersteunt en stimuleert om de 2 500 netto bijkomende huurwoningen te realiseren die mede dankzij de 50/20-regel in de verschillende nu bekende projecten op stapel staan. De actuele stedelijke planning voorziet hiertoe vanaf 2009 de opstart van gemiddeld 300 sociale woningen per jaar.

6.1 Graag een budgethuurwoning?

Budgethuurwoningen kunnen een oplossing zijn voor doelgroepen die net boven de inkomensgrenzen voor een sociale huurwoning vallen. Verschillende mogelijkheden dienen zich hier aan. Zo kan het AG SOB of een andere actor budgethuurwoningen realiseren in grotere private projecten. Om de bouw van budgethuurwoningen te stimuleren kunnen deze in het systeem van geconventioneerde huurwoningen opgenomen worden in grote en kleine projecten.

6.2 Co-housing is de trend?

Nieuwe, meer gemeenschappelijk gerichte woonvormen komen de laatste jaren meer op de voorgrond en houden het wonen voor de deelnemers betaalbaar. Co-housing is een nieuwe woonvorm die op gemeenschappelijk gebruik van een aantal ruimten en apparatuur mikt, in een relatief grote groep van deelnemende huishoudens van allerlei samenstelling en afkomst. Deze trend verdient ondersteuning.
Het 'samen-huren' is ook in Vlaanderen een toenemende woonvorm bij jongeren. In landen zoals Spanje en Groot-Brittannië komt deze woonvorm – mede onder de zeer hoge druk op de woonmarkten aldaar – al jaren voor. De erkenning ervan zou kunnen gebeuren door de invoering van een '**collectief samenlevingscontract**' naar analogie met het bestaande samenlevingcontract. De invoering van een dergelijk systeem gaat best gepaard met het verplicht vastleggen van het maximaal aantal personen waarvoor de woning geschikt is in het conformiteitsattest voor de betrokken woning (of in een toekomstige verhuurvergunning). Een stedelijk reglement kan de maximum huurprijs vastleggen afhankelijk van de oppervlakte en het aantal personen. Op die manier kan het prijsopdrijvend effect van deze nieuwe woonvorm worden getemperd.

7 Beleidsondersteunende maatregelen

7.1 Consistente en continue dataverzameling

Een actuele databank met alle mogelijke gegevens is cruciaal om de impact van maatregelen te meten en te evalueren. Het opzet is dat de verschillende diensten van de stad zelf de wijzigende gegevens bijhouden en permanent invoeren. ABIS Data-Analyse & GIS geeft hiervoor het kader aan, en coördineert, verwerkt en analyseert op regelmatige basis (bijv. jaarlijks) het geheel van de beschikbare informatie.

7.2 Oprichten taskforce stedelijk wonen

De studie stelt de oprichting voor van een 'taskforce stedelijk wonen' met het (de) bevoegde kabinet(ten) en de diensten wonen, stedenbouw en ruimtelijke planning, stedelijke vernieuwing en gebiedsgerichte werking en het AG SOB. Deze taskforce voedt de regie van de woonprojecten en zorgt voor een:

- goede fasering
- goede spreiding met voldoende projecten in de randstad, in kindvriendelijke omgevingen met beperkte mobiliteitsdruk en met passende dichtheid
- voldoende aandeel van en projecten voor sociale huur- en koopwoningen en budgethuurwoningen
- voldoende aantal (half)grondgebonden woningen
- voldoende projecten voor aangepaste seniorenwoningen in de wijkkernen
- voldoende kwaliteit in de dichtheid van de projecten, te ondersteunen door voorafgaand eigen ontwerpend onderzoek van de stad (dienst stedenbouw).

De taskforce zorgt, naast de projecten van het AG SOB en de grote private ontwikkelaars waarvoor dit al vlot verloopt, ook voor sociale huisvestingsprojecten en kleine projecten van particulieren.
Ze bewaakt de vlotte en duidelijke afstemming tussen stadsdiensten onderling: diensten die deel uitmaken van de taskforce en verder ook brandweer, groen, erfgoed en mobiliteit. Dat moet leiden tot een vlottere vergunningverlening. De taskforce stuurt projecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en andere lokale woonactoren aan.

7.3 Verhogen beleidstransparantie op de woningmarkt door opzetten van een domiciliecampagne

De beleidsondersteunende informatie verhoogt gevoelig wanneer (tenminste al een deel) van de bewoners van de ongeveer 30 000 woningen zonder domicilie zich in Gent zouden domiciliëren. Een wervende en ondersteunende campagne kan hiervoor worden opgezet. Dat gebeurt nu al voor studenten.

Figurenlijst

Bibliografie

- Kwantitatieve analyse van de bevolking in Gent: Demografisch profiel, prognoses en taakstellingen, SUMResearch, juli 2008 (onderdeel van de woonstudie Gent 2008).
- Woonnoden in Gent - Resultaten van de analyse van de woonnoden van 20 doelgroepen in drie deelruimten van de stad Gent in 2008, Centrum voor Duurzame Ontwikkeling (CDO) en Centrum voor Lokale Politiek (CLP), Universiteit Gent, september 2008, Jo Van Assche, Herman Janssens, Herwig Reynaert.
- Analyse van het woonaanbod in Gent – stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning – oktober 2008
- Betaalbaarheid van het wonen in Gent – OMGEVING i.s.m. stedelijke diensten Wonen, cel Data – Analyse & GIS, AG SOB en Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, m.m.v. Stadim, december 2008
- Wonen in Gent: woonstudie – OMGEVING – maart 2009
- Huren in Gent – Resultaten van het onderzoek naar de kwaliteit en betaalbaarheid van de private huurwoningen in 9000 Gent, Centrum voor Duurzame Ontwikkeling en Centrum voor Lokale Politiek, Universiteit Gent, 2008
- Raming van de theoretische doelgroep sociale huisvesting – Een onderzoek in het kader van het investeringsprogramma sociale woningbouw, Lodewijk Smets & Brecht Vandekerckhove, 2007
- Volks- en Woningtelling 1981 - 1991, Nationaal Instituut voor de Statistiek
- Socio – Economische Enquête 2001, Federale Overheidsdienst, Algemene Directie en Statistiek
- Ruimtelijk Structuurplan Gent, goedgekeurd bij ministerieel besluit op 9 april 2003
- Beleidsnota Wonen 2007 – 2012
- MIRA-T 2002, Milieu- en natuurrapport Vlaanderen, 2.24 Stedelijk Milieu, Deraedt B., Van Assche J., 2002

Samenvatting van de Gentse woonstudie

Mei 2009