



Wonen

3 februari 2021

BELEIDSNOTA 2020-2025

Tine Heyse
Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid
Stad Gent

gent:

Colofon

Stad Gent

Dienst Wonen, Departement Stedelijke Ontwikkeling

Publicatiedatum

3 februari 2021

Contact

Schepen Tine Heyse

Schepen.Heyse@stad.gent

Tel. 09 266 54 30

www.stad.gent

Postadres

Stad Gent – Dienst Wonen

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bezoekadres

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Inhoud

Voorwoord	6
1. Verloop van het traject	7
2. Feiten en cijfers	8
3. Fundamenten voor een duurzaam woonbeleid	11
3.1.1. Woningregister	15
3.1.2. Actualiseren van de woonstudie	15
4. Sociaal huren	17
4.1. Doelstellingen	17
4.2. Naar een breder aanbod op de sociale huurmarkt	19
4.2.1. We onderhandelen een nieuwe sociale woonbeleidsconvenant	19
4.2.2. Bijkomende bouwcapaciteit via sogent	20
4.2.3. 20% sociale woningen in stadsontwikkelingsprojecten	20
4.2.4. Extra bouwgrond voor sociale huurwoningen (samen met schepen Watteeuw)	20
4.2.5. Bijkomende SVK-woningen door erfpachtrenovatie	21
4.2.6. Pilotproject: private sector bouwt 60 SVK-woningen	21
4.2.7. 11 robuuste SVK-woningen voor langdurig daklozen (samen met schepen Coddens)	21
4.3. Naar meer woonkwaliteit op de sociale huurmarkt	22
4.3.1. Integrale benadering bij vernieuwen sociale woonwijken	22
4.3.2. Een klimaatneutraal sociaal huurpatrimonium	22
4.3.3. We onderzoeken tijdelijke woonunits bij verhuisbewegingen	22
4.3.4. Extra flatwachter, participatie en bemiddeling	23
4.4. De Gentse sociale huursector bundelt de krachten	23
5. Privaat huren	25
5.1. Doelstellingen	25
5.2. Naar een breder aanbod op de private huurmarkt	27
5.2.1. We realiseren budgethuur in projecten van de Groep Gent	27
5.2.2. We zetten eigen grondposities in om betaalbaar privaat huuraanbod te creëren	27
5.2.3. We ontplooiën stedenbouwkundige instrumenten in functie van betaalbaar wonen (samen met schepen Watteeuw en schepen Van Braeckevelt)	28
5.2.4. Ongebruikte en onderbenutte panden reactiveren via sociaal beheersrecht	28
5.2.5. Gebruik huurpremie en huursubsidie maximaliseren	29
5.2.6. Gentse huurpremie als coronamaatregel	29
5.2.7. We onderzoeken een vorm van huurprijsregulering	29

5.2.8. Discriminatie verminderen met praktijktesten (samen met schepen De Bruycker)	30
5.2.9. Woonbemiddeling op de private markt (samen met schepen Coddens)	30
5.2.10. Betaalbaar wonen door verschillende vormen van samenhuizen (samen met schepen Coddens)	31
5.3. Naar meer woningkwaliteit op de private huurmarkt	31
5.3.1. Verhuurpunt Gent	31
5.3.2. Renovatieadvies, -begeleiding en -financiering voor verhuurders	32
5.3.3. Renovatie in ruil voor huuropbrengst	33
5.3.4. Oplossingen voor huurders tijdens renovatie	33
5.3.5. Reactieve en proactieve kwaliteitscontroles	33
5.3.6. Snelherstel van onveilige woningen	34
5.3.7. Tijdelijke huisvesting uitbreiden en centraliseren (samen met schepen Coddens)	35
5.4. Een plaats voor studentenhuisvesting	35
5.4.1. Studie studentenhuisvesting in de Gentse woonmarkt	36
5.4.2. Kotatgent: naar veilige en kwalitatieve studentenkoten	36
6. De private eigendomsmarkt	37
6.1. Doelstellingen	37
6.2. Naar een breder aanbod op de private eigendomsmarkt	39
6.2.1. Stedenbouwkundige kaders richten op meer gezinsvriendelijke woontypologieën (samen met schepen Watteeuw en schepen Decruynaere)	39
6.2.2. Experimenteren met nieuwe woon-, eigendoms- en beheersvormen (samen met schepen Watteeuw en schepen Souguir)	39
6.2.3. Matchmaking met private partners voor een betaalbaar en diverser woonaanbod	40
6.3. Naar meer woningkwaliteit op de private eigendomsmarkt	41
6.3.1. Renovatieadvies en -begeleiding en -financiering	41
6.3.2. Gent Knapt Op: renovatie van 300 woningen van kwetsbare gezinnen (samen met schepen Coddens)	41
6.3.3. Woonswap (samen met schepen Souguir en burgemeester De Clercq)	42
7. Verhogen woonzekerheid en toegankelijkheid woonmarkt	43
7.1. Doelstellingen	43
7.2. Naar een meer toegankelijke en meer evenwichtige woonmarkt	43
7.2.1. Woonwijzers informeren en adviseren over wonen	43
7.2.2. Projectoproep ter ondersteuning van kwetsbare huurders	44
7.2.3. Woonoplossingen voor mensen met een beperking	44
7.3. Van opvang naar wonen	45
7.3.1. Taskforce Wonen en Opvang: participatief lokaal woonbeleid (samen met schepen Coddens)	45
7.3.2. Concrete oplossingen voor dak- en thuislozen (samen met schepen Coddens)	45
7.3.3. Data verzamelen over dak- en thuislozen (samen met schepen Coddens)	46

8. Bijlagen	47
8.1. Cijfers en gegevens	47
8.2. Werkings- en investeringsbudget	58
8.3. Leeslijst	61

Voorwoord

Een plek om te wonen, om zich thuis te voelen. Het is essentieel om menswaardig te kunnen leven. De COVID-pandemie maakte de sociale ongelijkheid op vlak van wonen nog duidelijker. 'Blijf in uw kot' is cynisch en pijnlijk voor dakloze mensen. Een nog veel grotere groep in onze stad houdt na het betalen van de woonkosten niet genoeg geld over om menswaardig te leven en/of leeft in een slecht geïsoleerde of ongezonde woning. Die groep is door de coronapandemie vermoedelijk alleen maar groter geworden.

We maken als stadsbestuur dan ook uitdrukkelijk de keuze om méér budget te spenderen aan het woonbeleid én om dat geld expliciet te besteden aan de huurmarkt én voor mensen die het niet breed hebben. Dé oplossing voor de groep met de laagste inkomens is een (kwalitatieve) sociale huurwoning. Daar moeten we het meest op inzetten. Ook als stad, al is dat in essentie een Vlaamse bevoegdheid. Daarnaast focussen we op meer woningen die via het sociaal verhuurkantoor (SVK) worden verhuurd. Een nieuwer accent is dat we voluit gaan voor budgethuurwoningen, voor mensen die het niet redden op de private woonmarkt.

Maar er zijn nog uitdagingen voor ons woonbeleid. Naast betaalbaarheid geven we onze volle aandacht aan woningkwaliteit. Want in 81 procent van alle Gentse woningen zijn nog (basis)ingrepen nodig om ze echt energiezuiniger te maken. We ondersteunen onze bewoners op alle mogelijke manieren in hun energierenovaties. Een echte win-win situatie: lagere woonkosten én beter voor het klimaat.

Betaalbaarheid en woningkwaliteit gaan samen met de uitdaging om ons woonbeleid beter af te stemmen op specifieke doelgroepen. We willen de selectieve stadsvlucht keren en dus gezinnen met kinderen een goede plek in onze stad geven. Hierbij besteden we bijzondere aandacht aan grote gezinnen. Het feit dat senioren aangepast en dus vaak kleiner willen gaan wonen, vraagt eveneens een nieuwe aanpak in het woonbeleid. Tegelijk is onze stad een studentenstad. Dat maakt onze stad bruisend, maar geeft ons tegelijkertijd de verantwoordelijkheid om voldoende studentenhuisvesting te voorzien op maat van de diverse noden van de studenten. Iedereen moet zijn plek op de woonmarkt kunnen vinden, zonder zwakkere groepen weg te drukken. Het is dus zaak om zowel voldoende woningen in onze stad te kunnen aanbieden, als om de huidige mismatch tussen vraag en aanbod weg te werken.

Armoedebeleid, klimaatbeleid, kindvriendelijke stad, ... al die thema's vergen een ambitieus woonbeleid met de juiste prioriteiten, die we samen met andere beleidsdomeinen vorm geven. Ik ben fier dat we als stadsbestuur samen die ambitie willen waarmaken. Ik wil als schepen van wonen ook een eerlijk verhaal brengen. De uitdagingen zijn zo groot dat we ze onmogelijk kunnen oplossen op korte termijn, noch zonder medewerking van andere overheden. Alleen een volgehouden en standvastige koers én de keuze om de woonnoden structureel aan te pakken, kunnen ervoor zorgen dat we elke Gentenaar, elk Gents gezin een thuis kunnen bieden.

Tine Heyse

Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid

Gent, 18 januari 2021

1. Verloop van het traject

Deze beleidsnota is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen de Dienst Wonen en al haar stakeholders: alle diensten van de Groep Gent die een link hebben met wonen, partners als sogent, Sociaal Verhuurkantoor Gent en de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen. Er zijn heel veel (verkennde) gesprekken aan voorafgegaan. Dat was vaak aangenaam, soms moeilijk. Maar altijd constructief.

De Stedelijke Woonraad, onze lokale adviesraad, boog zich in meerdere sessies over deze beleidsnota.

We legden deze beleidsnota tevens voor aan de Taskforce Wonen en Opvang, een overleggroep waar woon- en welzijnspartners, de private (bouw)markt, academici, en anderen deel van uitmaken. Zij bogen zich vooral over de sociale en welzijnsthema's in deze nota.

Het coronavirus strooide roet in ons participatietraject want we hadden een 'Partnerdag' gepland met de welzijnspartners van de Dienst Wonen. De dialoog die had kunnen gevoerd worden op 31 maart 2020, heeft niet kunnen plaats vinden. Verder wilden we alle bezoekers van het Woonevent - een beurs die focust op verhuurders en mensen die willen renoveren - betrekken bij de inhoud van de beleidsnota. Ook het Woonevent van 16 mei 2020 werd geannuleerd.

De ontwerpbeleidsnota werd op 8 oktober 2020 voorgelegd aan de Commissie stedenbouw, stadsontwikkeling en wonen. De ontwerpbeleidsnota werd ter advies voorgelegd aan de stedelijke Woonraad en (op eigen vraag) aan de Jeugdraad. Ook de Seniorenraad en AD REM gaven spontaan advies op de ontwerpbeleidsnota. Via het netwerk Taskforce wonen en opvang werd nogmaals om advies gevraagd. Er werd een antwoord geformuleerd op alle ontvangen adviezen.

Aan de hand van de ontwerpbeleidsnota werden ten slotte in december rondetafelgesprekken georganiseerd met de partners van de Woondialoog en met de private partners.

Op basis van al deze input kwam de voorliggende beleidsnota Wonen tot stand, die wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Feiten en cijfers

Gent is een populaire stad om in te wonen en te studeren. Dat zorgt voor een grote druk op de Gentse woonmarkt in al zijn segmenten. Daardoor komen er gaten in het aanbod voor verschillende groepen in onze stad en blijven de prijzen op de woonmarkt stijgen. We geven hierbij kort een overzicht van een aantal relevante feiten en cijfers. Een meer uitgebreid overzicht vind je terug in bijlage.

Gent groeit

- Gent telde in 2019 ongeveer 260.000 geregistreerde inwoners die samen bijna 120.000 huishoudens vormen. Tijdens de vorige legislatuur (2012-2018) kwamen er bijna 3.000 huishoudens bij. Een stijging van +2,5%.
- Uit de demografische vooruitzichten van het Vlaams Gewest zou die trend zich ook de volgende jaren doorzetten. Tegen 2025 zullen er ongeveer 270.000 Gentenaren leven in Gent, goed voor ongeveer 124.000 huishoudens.
- Meer dan 4 op 10 van de Gentse huishoudens zijn alleenwonenden. Dit aandeel is dalend. Bijna 1/3 van de huishoudens zijn gezinnen met kinderen. De grotere huishoudens van 4 personen en meer groeiden het sterkst (+12,7%). Ook in de toekomst neemt volgens de prognoses het aantal grotere gezinnen het sterkst toe.
- In Gent studeren ongeveer 80.000 studenten aan de universiteit en de hogescholen waarvan een kleine helft op kot zit. De voorbije 20 jaar is het aantal studenten in Gent verdubbeld en kwamen er naar schatting dus ongeveer 20.000 kotstudenten bij. Op diezelfde 20 jaar tijd kwamen er slechts 3.800 extra studentenkamers bij.
- Ondanks de globale groei zien we jaarlijks een negatief intern (binnen België) migratiesaldo. Ondanks het grote aantal twintigers die inwijken zijn er meer verhuisbewegingen uit Gent dan naar Gent (binnen België). We spreken van een (selectieve) stadsvlucht. Uit de verhuisbewegingen van jonge gezinnen (dertigers en kinderen) kunnen we afleiden dat zij vaak naar de rand van Gent zelf of naar de buurgemeenten rond Gent verhuizen.

De Gentse woonmarkt groeit

- In 2019 telde de stad ongeveer 145.000 wooneenheden. Ongeveer 57% zijn eengezinswoningen. Het aantal flats (+47%) is in de voorbije 17 jaar veel meer toegenomen dan het aantal eengezinswoningen (+4%): er doet zich een 'verappartementisering' voor.
- Van de geplande bijkomende wooneenheden zullen driekwart flats zijn, in het centrum (binnenstad en kernstad) is dit zelfs 90%.

- Momenteel is er de trend tot kleiner bouwen, met minder slaapkamers. Zo neemt het aandeel woningen met 1 of 2 slaapkamers toe en dat met 4 en meer slaapkamers af. Er worden relatief weinig woningen gepland voor grotere gezinnen.
- Van alle wooneenheden zijn er ongeveer 23.000 waar niemand gedomicilieerd is, maar dat betekent niet dat ze niet in gebruik zijn. Een deel van de Gentse eengezinswoningen en appartementen wordt, vaak niet vergund, bewoond door studenten. Een woning zonder domicilie kan gebruikt worden als een tweede verblijf, als beroepspraktijk (van een vrij beroep), als kantoor of als logies voor toeristen (via een deelplatform). Het kan, tot slot, ook gaan om een langdurig leegstaande woning. Op 31 december 2019 waren er 543 leegstaande woningen geregistreerd in het leegstandsregister.

De Gentse huurmarkt

- Gent heeft een grote huurmarkt. Ongeveer 50% van alle huishoudens in Gent huurt een woning. In Vlaanderen is dat gemiddeld nog geen 30%. Bijna 11% van de huishoudens in Gent huurt een sociale huurwoning. 39% huurt op de private markt.
- Het sociale huuraanbod wordt op Vlaams niveau in het kader van het sociaal objectief berekend door het huidig aantal sociale huurwoningen (14.674) te vergelijken met het aantal huishoudens in 2008 (114.232), of 12,8%. Dit gaat echter voorbij aan de leegstaande woningen en aan de bevolkingsgroei sinds 2008 (+5.500 gezinnen). Het aantal sociale huurders (12.900) vergeleken met het aantal huishoudens (119.816) resulteert dus in de realiteit in een aandeel sociale huurders van 11%.
- Begin 2020 stonden er ongeveer 10.800 unieke huishoudens met Gent als voorkeursgemeente aangemeld in het wachtregister voor een sociale huurwoning. Huishoudens in het wachtregister met Gent als domiciliëgemeente gaat het over 8.700 unieke huishoudens. We kunnen ervan uitgaan dat bijna 1 op 5 van de private huurders in Gent is ingeschreven op een wachtlijst van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Betaalbaarheid en inkomen

- Betaalbaarheid is afhankelijk van de woonkost en van het beschikbaar inkomen. We spreken van betaalbaar wonen als het inkomen voldoende hoog is om na aftrek van de woonkost ook de niet-woonuitgaven te kunnen betalen. De twee meest voorkomende methoden om te bepalen of een huishouden een betaalbaarheidsrisico heeft, zijn de woonquote (verhouding woonkost ten opzichte van inkomen) en het resterend inkomen.

- Vlaamse gegevens¹ tonen aan dat het betaalbaarheidsprobleem zich op de private huurmarkt bevindt. Het aandeel van de huishoudens dat na betaling van de woonkost onder de budgetnorm² komt, is in Vlaanderen licht gedaald. We zien grote verschillen afhankelijk van inkomen en van eigendomsstatuut.
- Van de laagste 20% inkomens heeft in 2018 bijna 47% een resterend inkomen onder de budgetnorm na betaling van de woonkost. Bij de lage middeninkomens is dat nog bijna 11%. Bij de middeninkomens en hoge inkomens is dat percentage verwaarloosbaar.
- Bij de eigenaars (met hypotheek) heeft een kleine 8% een resterend inkomen onder de budgetnorm en het aandeel is dalend. In de private huurmarkt heeft bijna 1/3 een resterend inkomen onder de norm. Ondanks een huurprijs die aangepast is aan het inkomen blijkt ook 1/3 van de sociale huurders een resterend inkomen te hebben onder de budgetnorm.
- De coronacrisis zet het inkomen van een aantal gezinnen verder onder druk. De hierboven gestelde betaalbaarheidsrisico's zijn daardoor nog scherper geworden.

Woningkwaliteit en energiezuinigheid blijft een opdracht

- Uit het grote woononderzoek van Vlaanderen in 2013 bleek dat 47% van de private huurwoningen niet conform de Vlaamse Codex Wonen was. In steden was dit aandeel nog groter. Tussen 2013 en 2018 maakten alle Vlaamse centrumsteden een kwaliteitsverbetering door. In de woonsurvey 2018 werd geen inschatting gemaakt van de conformiteit, maar werd naar de kwaliteit gepeild op basis van de staat van de woning en het comfort. We kunnen dus enkel trends vaststellen en geen inschatting maken van het vermoedelijke aandeel conforme woningen. De vastgestelde verbetering is vooral de evolutie van woningen met een matige kwaliteit naar woningen met een goede fysieke staat. De verbetering is nauwelijks te merken bij de slechte of zeer slechte woningen (vochtproblemen en problemen aan het dak). De staat van de woning is niet verbeterd voor de huurmarkt en voor de laagste inkomens. Ook in onze stad vinden we nog steeds veel woningen zonder basiscomfort. Op 31 december 2018 waren er 1.182 ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde panden (wooneenheden) in het register opgenomen.
- 81% van alle woningen in Gent moet nog (basis)stappen ondernemen om de woning energiezuiniger te maken.

¹ Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013 & Woonsurvey 2018

² Er wordt een korf samengesteld van producten en diensten, die men als gezin zeker nodig heeft om een menswaardig bestaan te leiden. De som van de kostprijs van deze producten en diensten vormt het minimumbudget. Wie na aftrek van de woonuitgaven minder overhoudt dan dit budget voldoet niet aan de norm en woont dus niet betaalbaar.

3. Fundamenten voor een duurzaam woonbeleid

De uitdagingen op het vlak van woonbeleid zijn enorm. Er is een mismatch tussen de woonnoden van de Gentenaar en het aanbod. We willen deze mismatch doorbreken. We richten ons hierbij in eerste instantie op diegenen die het recht op wonen niet autonoom kunnen realiseren. We gaan ook uit van een resultaatgerichte aanpak. We kiezen resoluut voor structurele oplossingen op lange termijn, zonder de woonnoden van vandaag uit het oog te verliezen. Dat doen we door te investeren in een passend aanbod in die marktsegmenten waar de noden het hoogst zijn. Rekening houdend met de inkomensverdeling van de Gentaars en de vaststelling dat de private markt geen antwoord biedt op de behoefte aan betaalbaar wonen voor veel Gentenaars, is het te verantwoorden om te investeren in een groter betaalbaar woonaanbod, met de klemtoon op de huurmarkt, mensen met een laag inkomen en grote gezinnen. Voor de hoogste inkomensgroep werkt de private woonmarkt wél, zowel voor huur als koop.

Kiezen voor de huurmarkt en laagste inkomens

De Gentse woonmarkt staat onder druk. Het aantal inwoners stijgt al sinds 1998 ononderbroken. De vraag is groot, de vastgoed- en huurprijzen stijgen. Enerzijds neemt het aandeel studenten, ouderen en grote gezinnen neemt toe - en ook die moeten een geschikte plek kunnen vinden in onze stad. Anderzijds vertrekken jonge gezinnen (of toch: zij die het kunnen betalen) naar de randgemeenten net buiten de stad, wat letterlijk en figuurlijk een verarming is. Bovendien vinden een (te) groot aantal mensen gewoon geen woning die aangepast is aan hun gezinssituatie en inkomen.

De situatie in Gent is niet uniek. Ook de andere centrumsteden in Vlaanderen worstelen met gelijkaardige problemen. Er zijn onvoldoende gegevens op het niveau van Gent, maar de Vlaamse gegevens³ tonen aan dat het betaalbaarheidsprobleem zich in elke stad op de private huurmarkt bevindt. Betaalbaarheid staat altijd in relatie tot het inkomen. Het aandeel van de huishoudens dat na betaling van de woonkost onder de budgetnorm komt, is in Vlaanderen licht gedaald. Toch zien we grote verschillen binnen de doelgroepen. Van de laagste 20% inkomens heeft in 2018 bijna 47% een resterend inkomen onder de budgetnorm na betaling van de woonkost. Bij de lage middeninkomens is dat nog bijna 11%. Bij de middeninkomens en hoge inkomens is dat percentage verwaarloosbaar. Ook bij de deelmarkten zien we grote verschillen. Bij de eigenaars (met hypotheek) heeft een kleine

³ Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013 & Woonsurvey 2018

8% een resterend inkomen onder de budgetnorm en het aandeel is dalend. In de private huurmarkt heeft bijna 1/3 een resterend inkomen onder de norm. Ondanks een huurprijs die aangepast is aan het inkomen blijkt ook 1/3 van de sociale huurders een resterend inkomen te hebben onder de budgetnorm.

Aangezien het betaalbaarheidsprobleem in de eerste plaats op de huurmarkt zit en aangezien de helft van de huishoudens in Gent huurt, is het logisch dat we op vlak van aanbod onze investeringen volledig op de huurmarkt én op de laagste inkomens inzetten. Met deze aanpak, gericht op de 40% laagste inkomens⁴, investeren we vooral in die huishoudens die het meeste ondersteuning nodig hebben en wordt ons woonbeleid een preventief armoedebeleid.

Een oplossing op lange termijn voor de woonnood en de draagkracht voor gezinnen met een laag inkomen bestaat, namelijk: de sociale huurmarkt. Doordat de sociale huurprijs afgestemd is op het inkomen zien we dat het aandeel van zijn inkomen dat de sociale huurder spendeert aan wonen een stuk lager ligt dan het aandeel dat de private huurder met hetzelfde inkomen betaalt aan huur. Versterken van sociale huur is dan ook één van de belangrijkste acties in het kader van betaalbaar wonen. Sociaal huren zorgt voor een groter besteedbaar budget na betaling van de woonkosten. Sociaal huren biedt zo voor heel wat gezinnen de mogelijkheid om het resterend inkomen boven de budgetnorm te laten stijgen na betaling van de woonkost.

We investeren in sociale woningbouw om:

- de woningkwaliteit en energiezuinigheid te garanderen in het bestaande aanbod sociale woningen,
- het aanbod sociale woningen uit te breiden,
- mensen met de grootste woonnood te kunnen huisvesten in sociale huisvesting op basis van het Housing First-principe⁵.

Een groot deel van de woonnood bevindt zich op de private huurmarkt. Naast uitbreiding van het sociaal huuraanbod zijn er ook ingrepen nodig op de private huurmarkt zelf. De vraag overstijgt het aanbod, kwaliteit en betaalbaarheid komen in het gedrang. Zeker in het laagste segment zijn er grote problemen. We hebben nood aan een gezonde, ruime en kwalitatieve private huurmarkt. We nemen initiatieven om:

- het aanbod in het algemeen uit te breiden,
- het aanbod aan betaalbare woningen voor lagere inkomens in het bijzonder uit te breiden.

⁴ Volgens de inkomensquintielen richten we ons op Q1, de 20% laagste inkomens én Q2, de 20% lage middeninkomens.

⁵ Housing First betekent dat de dakloze meteen in een huurwoning wordt ondergebracht, met alle huurdersverplichtingen die daarbij horen. Bij de huisvesting wordt begeleiding aangeboden, afhankelijk van de noden die de persoon heeft.

Voor de 20% laagste inkomens (Q1) zetten we in op sociale huurwoningen. Voor de 20% lage middeninkomens (Q2) voorzien we budgethuurwoningen als duurzame woonoplossing. Aangezien het aanbod sociale woningen op dit ogenblik nog onvoldoende is, is er geen scherpe scheiding en zullen in afwachting van een sociale woning ook de laagste inkomens een plek vinden in de budgethuur. Op deze manier investeren we in aanboduitbreiding van de huurmarkt gericht op de 40% laagste inkomens.

Werken aan woningkwaliteit

De woningkwaliteit (fysieke staat) in Gent gaat er wel op vooruit. Tussen 2013 en 2018 maakten alle Vlaamse centrumsteden een kwaliteitsverbetering door. Die kwaliteitsverbetering hebben we te danken aan nieuwbouwwoningen, maar vooral aan renovatie van het bestaande patrimonium⁶. De verbetering blijkt vooral uit de evolutie van woningen met een matige kwaliteit naar woningen met een goede fysieke staat. De verbetering is nauwelijks te merken bij de slechte of zeer slechte woningen. We vinden ook nog steeds veel woningen zonder basiscomfort in onze stad. We blijven daarom sterk inzetten op de verbetering van de woningkwaliteit in het bestaand patrimonium. Veilige en gezonde woningen zijn prioritair.

Er is wel een verschil tussen de eigendomsmarkt en huurmarkt. Globaal kunnen we stellen dat de kwaliteit van de woningen op de eigenaarsmarkt beter is dan op de huurmarkt. Op de huurmarkt zijn er beduidend meer vochtproblemen, woningen met gebrek aan ruimte en woningen in slechte tot zeer slechte staat. Naast de woningkwaliteit speelt de energiezuinigheid van de woningen. Daar zien we nog zeer grote uitdagingen.

De aanpak voor elke deelmarkt zal dus verschillend zijn, maar in beide gevallen gaan we steeds getrapte te werk:

- we zetten in de eerste plaats in op informatie, advies en ontzorging. We ontzorgen maximaal door gratis advies te geven, mensen wegwijst te maken in het premielandschap, renovatiebegeleiding te voorzien, ...
- we werken aanklampend. Info, advies en ontzorging gebeuren altijd op vrijwillige basis. Wie advies vraagt, hopen we wel te overtuigen om er ook effectief mee aan de slag te gaan,
- pas in laatste instantie gaan we over tot toezicht en handhaving.

In elk geval: we hebben altijd voldoende aandacht en zorg voor de huidige bewoner en proberen te allen tijde zijn of haar woonzekerheid te garanderen.

⁶ Bron: Woonsurvey 2018

Mismatch wegwerken tussen vraag en aanbod

Gent wil een wijze woonstad zijn voor iedereen. Een stad waar jong en oud, rijk en arm, alleen, zonder of met kinderen, kortom elk een plek vindt om goed te wonen. Ondanks het feit dat er nog voldoende bouw mogelijkheden zijn, merken we dat zowel het huidige aanbod als het nieuwe aanbod onvoldoende afgestemd is op de noden. Door het gebrek aan een geschikt aanbod vestigen bepaalde doelgroepen zich in woontypologieën die minder geschikt zijn voor hen. Daardoor drukken ze op hun beurt andere groepen weg die daardoor geen geschikt aanbod meer vinden.

De voorbije 20 jaar is het aantal studenten en navenant het aantal kotstudenten in Gent verdubbeld. Er kwamen ongeveer 20.000 kotstudenten bij en in dezelfde periode kwamen er slechts 3.800 extra studentenkamers bij. Logisch dat studenten door een gebrek aan studentenhuisvesting terecht komen in gezinswoningen op de private huurmarkt. Daardoor daalt het aanbod voor gezinnen op de huurmarkt.

Daarnaast worden bij nieuwbouwwoningen slechts een klein aandeel (22%) gezinswoningen gebouwd. Het aandeel ééngezinswoningen in de stad neemt steeds verder af. De reguliere markt is te weinig zelfsturend om het aanbod af te stemmen op de specifieke vraag.

Om de mismatch tussen vraag en aanbod aan te pakken, creëren we het kader om :

- bijkomend aanbod te realiseren door o.a. in de groeistad te verdichten (zie Ruimte voor Gent),
- het aanbod studentenhuisvesting uit te breiden,
- gezinswoningen vrij te maken en die voor te behouden voor gezinnen met kinderen,
- het aanbod aan (grote) gezinswoningen te verhogen in nieuwbouwprojecten en door het samenvoegen van kleine woonentiteiten in de kernstad,
- nieuwe woonvormen zoals CLT (Community Land Trust), hospita wonen, ... mogelijk te maken.

We nemen ook de woonregie de komende jaren stevig in handen. We maken een woonprogramma op basis van de meest actuele data over behoefte en aanbod, en voeren dat programma ook consequent uit. Daarbij sturen we vooral op gronden van de Groep Gent de bouwwerken in de goede richting wat betreft aantallen, typologieën en behoeften. We bewaken daarbij tevens het evenwicht tussen de verschillende deelmarkten.

Van opvang naar wonen

Naast de mensen die een woning hebben, is er een groeiend aantal mensen die dak- en thuisloos zijn of dit dreigen te worden. Sommige mensen blijven onder de radar, anderen vinden tijdelijk een oplossing om daarna terug in het straatbeeld te verschijnen. Ook voor hen willen we een nieuwe koers varen. We willen de shift maken van het beheersen van dakloosheid naar het effectief beëindigen ervan.

We kiezen voor een aanpak waarbij we mensen in dakloosheid in eerste instantie een stabiele thuis 'geven' (vaak een huurwoning tegen betaling) met daaraan gekoppelde begeleiding. Dit in tegenstelling tot de klassieke aanpak waarbij mensen worden opgevangen tot ze 'woonklaar' zijn.

Kwetsbare doelgroepen hebben vaak nog extra aandacht, begeleiding, toeleiding of specifieke huisvesting nodig. We werken aan een meer toegankelijke en meer evenwichtige woonmarkt met woonoplossingen op maat.

Acties voor een effectiever woonbeleid

Het woonbeleid moet efficiënt zijn en resultaatgericht. Maar ook flexibel en inspelen op de reële noden. We moeten ons daarvoor zoveel mogelijk baseren op feitelijke gegevens. We merken dat we op dit ogenblik nog onvoldoende accurate gegevens hebben. Met volgende acties willen we de doeltreffendheid van het woonbeleid vergroten.

3.1.1. Woningregister

Om een doeltreffend en wendbaar lokaal woonbeleid te ontwikkelen heeft Gent behoefte aan inzichten uit objectieve data.

We bouwen een gebouw- en woninginformatieplatform (woningregister) uit dat de voornaamste kenmerken van elke Gentse woning in kaart brengt. Het koppelen van diverse authentieke databronnen geeft ons een volledig beeld van een gebouw of woning. We bundelen die informatie in een virtueel kenniscentrum. Dat laat ons toe data te rapporteren, verwerken, interpreteren en te visualiseren op kaart.

3.1.2. Actualiseren van de woonstudie

Een nieuwe Woonstudie helpt Gent aan een nieuw ijkpunt voor vergelijking, het ontdekken van trends en het maken van prognoses. Ze verleent nieuwe inzichten die toelaten om doelgericht en op duurzame wijze (ruimte, milieu, klimaat, sociaal) instrumenten uit te werken om woningen te (laten) bouwen en verbouwen als antwoord op de wensen, noden en draagkracht van de Gentenaars,

vandaag en morgen. Ze resulteert in een beperkte dataset woonindicatoren die toelaat om het Gentse woonbeleid te monitoren.

Een doeltreffend lokaal woonbeleid genereert effecten die het wonen overstijgen. Het voorkomt oververhitting van de Gentse woonmarkt, werkt als een hefboom tegen armoede, ondersteunt de sociale cohesie in de Gentse wijken en draagt bij tot de gezondheid en het welzijn van wie woont in onze stad.

4. Sociaal huren

4.1. Doelstellingen

Bijna 11%⁷ van de Gentse huishoudens huurt een sociale woning. Dat is dubbel zoveel als het Vlaamse gemiddelde. Sociale huurwoningen zijn dé woonoplossing voor gezinnen met een laag inkomen. We zien echter dat dit aantal sociale huurwoningen onvoldoende is om tegemoet te komen aan de nood. Daardoor komt een groot aantal gezinnen terecht in te dure en slechte private huurwoningen en in mindere mate in koopwoningen. In extreme gevallen hebben ze zelfs geen woonoplossing en worden ze dakloos.

We weten dat voor mensen met een dergelijk laag inkomen een woonoplossing nodig is afgestemd op hun inkomen. Sociale woningen voldoen aan dit principe. De nood op de private huurmarkt, de lange wachtlijsten en de groep dak- en thuislozen wijzen er alle op dat het aanbod op de sociale huurmarkt moet uitgebreid worden.

We zetten verder in op het gebruik van sociale woningen als Housing First⁸ voor daklozen via versnelde toewijs bij de sociale huisvestingsmaatschappijen en toewijs volgens woonnood bij SVK.

We willen meer Gentse huishoudens de mogelijkheid bieden om een sociale woning te huren. Aangezien de bevolking ook de volgende jaren zal toenemen, zal extra aanbod moeten gerealiseerd worden, alleen al om het aandeel constant te houden. Daar bovenop wensen we het percentage sociale huurwoningen nog te laten groeien. Dat is een werk van lange adem. We willen in deze legislatuur de basis te leggen van een langdurige duurzame groei van het aanbod aan sociale woningen.

Een groot deel van de huidige sociale woningen dateert van de jaren 50, 60 en 70. Dat betekent dat er een zeer groot aandeel grondig gerenoveerd moet worden of zelfs vervangen. Om de huidige huurders te kunnen herhuisvesten is ook voor hen bijkomend aanbod nodig.

⁷ Het sociale huuraanbod wordt op Vlaams niveau in het kader van het sociaal objectief anders bekeken. Daarbij wordt het huidige aantal sociale huurwoningen vergeleken met het aantal huishoudens in 2008. Volgens die methodiek heeft Gent een sociaal huuraanbod van 12,8%, in de jaarlijkse meting 2019. Dit gaat echter voorbij aan de leegstaande woningen en aan de bevolkingsgroei sinds 2008.

⁸ Housing First betekent dat de dakloze meteen in een huurwoning wordt ondergebracht, met alle huurdersverplichtingen die daarbij horen. Bij de huisvesting wordt begeleiding aangeboden, afhankelijk van de noden die de persoon heeft.

- We mikken op een realisatie van 1.200 nieuwe sociale woningen door de huisvestingsmaatschappijen.

In de periode 2014-2019 werden ongeveer 575 woningen gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen. We willen de snelheid verhogen en mikken op een verdubbeling van de realisaties door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Op basis van de geplande en potentiële projecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen is een versnelling mogelijk.

Bijkomende nieuwbouw in Gent kan enkel via een sociale woonbeleidsconvenant met financiering door de Vlaamse overheid. We zetten alles op alles om daarvoor te zorgen.

- Het sociaal verhuurkantoor verdubbelt het aanbod tot 532 woningen.

De wachtlijst van het Sociaal Verhuurkantoor Gent (SVK Gent) steeg het afgelopen decennium even hard als die van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Met een gemiddelde jaarlijkse toename van 185 huishoudens klom de vraag tot 2.640 kandidaten eind 2019.

We verdubbelen het aantal woningen in beheer van SVK Gent tot 532. We doen dat door particuliere en professionele verhuurders te overtuigen om extra woningen ter beschikking te stellen, en door samen te werken met partners en intermediaire organisaties.

We voorzien ook de nodige middelen voor beheer en woonbegeleiding voor SVK Gent bij het Departement Welzijn en Samenleving.

- We creëren de basis om ook na 2025 het aanbod sociale huur uit te breiden.

Door het toenemende (nieuw)bouwtempo zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen in Gent tegen 2027 geen bouwgronden meer hebben. Vrijwillige bouw in private woonprojecten en voorkeurecht in bijzondere gebieden leveren hier en daar nieuwe ontwikkelingskansen op, maar niet genoeg om het aanbod voldoende te vergroten.

Daarom moeten we nu al bijkomend ontwikkelingspotentieel creëren. We werken hiervoor een ruimtelijke, financiële en vastgoedstrategie uit samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen. Op deze manier willen we de doelstelling bereiken om op het eind van volgende legislatuur minstens aan 17.500 sociale woningen te komen.

- 2.200 sociale woningen worden vervangen of gerenoveerd.

De voorsprong in sociale woningbouw uit het verleden zorgt bij de maatschappijen voor een relatief groot, maar verouderd patrimonium. Het is duidelijk dat de sociale huisvestingsmaatschappijen in Gent inzetten op de vernieuwing van hun patrimonium. Voor de komende twaalf jaar verwachten we tweeënhalf keer zoveel structureel gerenoveerde of

vervangen sociale huurwoningen als in de afgelopen twaalf jaar. Het aandeel van vervangingsbouw neemt hierbij toe.

Door de maatschappijen vanuit al onze diensten intensief te ondersteunen bij het voortraject zorgen wij er mee voor dat er van 2020 tot en met 2025 jaarlijks gemiddeld 370 woningen grondig gerenoveerd of vervangen worden.

Vandaag is er een constructieve samenwerking tussen de sociale woonorganisaties en de Stad Gent. Maar er is meer nodig. We nemen daarom een sterkere regierol op voor sociale huisvesting. Met een planmatige aanpak willen we de sociale woonorganisaties beter ondersteunen in hun kerntaak om een kwalitatief en betaalbaar sociaal huuraanbod in stand te houden en verder uit te breiden. We werken samen met hen een programma voor sociaal wonen uit, dat zowel het aanbod moet verruimen als de kwaliteit verbeteren. Een programmaregisseur sociaal wonen verankert de stadsbrede samenwerking en regisseert de uitvoering ervan.

4.2. Naar een breder aanbod op de sociale huurmarkt

4.2.1. We onderhandelen een nieuwe sociale woonbeleidsconvenant

Bijkomend aanbod aan sociale woningen wordt in de eerste plaats door de sociale huisvestingsmaatschappijen gerealiseerd. De gewestelijke financiering is daarvoor cruciaal. Als Stad blijven we de maatschappijen ondersteunen om de geplande projecten te realiseren evenals nieuwe projecten mogelijk te maken. Dit doen we door ondersteuning waar nodig in het voortraject, met afstemming op eventueel bijhorende gewestelijk gesubsidieerde infrastructuur aanleg.

Bijkomende nieuwbouw met Vlaamse financiering kan voor Gent enkel binnen een sociale woonbeleidsconvenant. Die kan worden afgesloten indien het aandeel sociale huurwoningen (inclusief leegstand) t.o.v. het aantal huishoudens op 1 januari 2008 minder is dan 15%. Gent had (volgens de Vlaamse meetmethode cf. opmerking bij 4.1. doelstellingen) op 1 januari 2019 een aandeel van 12,8% sociale huurwoningen (jaarlijkse meting 2019) ten aanzien van het aantal huishoudens op 1 januari 2008. We blijven maximaal rekenen op de gewestelijke financiering en subsidiëring van sociale woonprojecten. Om projectontwikkeling en verdere aanbodverruiming via grondverwerving mogelijk te maken, verkiezen we de continuïteit van een convenant. We gaan het gesprek aan met de Vlaamse minister bevoegd voor wonen om onze intenties voor een toekomstgerichte aanbodverruiming te verduidelijken.

4.2.2. Bijkomende bouwcapaciteit via sogent

Om de sociale huisvestingsmaatschappijen bij te staan in het realiseren van meerdere gelijktijdige projecten schakelen we sogent in voor de bouw van circa 60 sociale huurwoningen, die vervolgens overgedragen worden aan een sociale huisvestingsmaatschappij via het gereguleerde voorziene stelsel 'aankoop goede woning'. Om dit mogelijk te maken prefinancieren we sogent en bouwen we gericht interne expertise en capaciteit uit binnen de projectontwikkeling van sociale woningbouw.

Met deze aanpak versnellen we de realisatie van nieuwe sociale woonprojecten én krijgen we inzichten in prefinancieringsopties voor de toekomst.

4.2.3. 20% sociale woningen in stadsontwikkelingsprojecten

Binnen het geheel van stadsontwikkelingsprojecten voorzien we 20% sociale woningen. Voor in totaal 274 sociale huurwoningen startten de eerste bouwprojecten sinds 2018 gefaseerd op. Tegen het einde van deze legislatuur zal het grootste deel hiervan gerealiseerd zijn in Tondelier, Muide, Meulestede, Sint-Amandsberg en de gebiedsontwikkeling van Oude Dokken en The Loop. Deze realisaties zijn vaak onderdeel van een publiek-private samenwerking en tellen mee in de 1.200 op te leveren nieuwbouwwoningen.

Daar bovenop zal sogent deze legislatuur de voorbereidingen treffen voor een versnelde realisatie van 240 sociale huurwoningen in de Oude Dokken en langs de Koningin Fabiolalaan.

4.2.4. Extra bouwgrond voor sociale huurwoningen (samen met schepen Watteeuw)

We zullen onderzoeken welke ruimtelijke instrumenten en beleidskaders geschikt zijn om het sociaal huuraanbod te integreren in de private en (semi-)publieke vastgoed- en ontwikkelingsmarkt. Door toepassing van een 'sociale norm' en onderhandelingen met grondeigenaars en initiatiefnemers stemmen we private en (semi-)publieke woonontwikkelingen beter af op de lokale behoefte. De meest geschikte uitvoering bepalen we in overleg met de eigenaars en ontwikkelaars, op maat van de projecten.

Daarnaast zoeken we locaties op de vastgoedmarkt die geschikt kunnen zijn voor sociaal wonen. We maken ook zelf geschikt vastgoed van de Groep Gent beschikbaar, via alternatieve zakelijke rechten zoals erfpacht en opstal. Ten slotte zoeken we bijkomende manieren van financiering en investeringsmogelijkheden voor sociale woonprojecten in onze stedelijke context.

4.2.5. Bijkomende SVK-woningen door erfpachtrenovatie

Het sociaal verhuurkantoor (SVK) huurt woningen op de private huurmarkt en verhuurt door aan mensen met een laag inkomen en een hoge woonneed. Bepaalde woningen, zoals grote gezinswoningen, komen onvoldoende in het beheer van het SVK. Om dergelijke woningen in de sociale huurmarkt te brengen of te houden zal de Stad via een alternatief financieringsmodel investeren en het aanbod aan SVK-woningen uitbreiden.

Dit model heet erfpachtrenovatie: een zakelijk recht wordt verleend aan een intermediaire organisatie die de woning renoveert en voor minstens 27 jaar verhuurt aan SVK Gent.

We passen dit toe op gezinswoningen die we renoveren in het kader van krotbestrijding, een aantal gezinswoningen die niet meer passen in het patrimonium van een sociale huisvestingsmaatschappij, en bij een aantal potentiële woningen in het bezit van de Groep Gent.

In totaal zullen we 24 woningen via erfpachtrenovatie aanpakken, waarvan 12 voor grote gezinnen. Dit is een doelgroep waar we extra inspanningen voor leveren omdat het uitgerekend voor hen niet simpel is om een geschikte en betaalbare woning te vinden op de private huurmarkt.

4.2.6. Pilotproject: private sector bouwt 60 SVK-woningen

We lanceren een pilotproject om private ondernemingen op basis van zakelijke rechten een 60-tal nieuwbouwwoningen te laten ontwerpen, bouwen, financieren en beheren. De woningen worden voor minstens 27 jaar verhuurd aan SVK Gent.

In dit alternatief financieringsmodel voor de bouw van sociale huurwoningen blijft de grondpositie bij de Stad Gent. Hiermee garanderen we sociale huurcontracten op lange termijn binnen het model van SVK Gent. Zo stemmen we het aanbod beter af op de behoefte.

4.2.7. 11 robuuste SVK-woningen voor langdurig daklozen (samen met schepen Coddens)

We bouwen 11 robuuste woningen voor daklozen die niet kunnen aarden in gewone woningen door een complexe of meervoudige problematiek. Robuuste woningen zijn compacte, stevige woningen, ontworpen met aandacht voor de doelgroep. In een prikkelarme omgeving met een maximum aan rust en stabiliteit, wordt gewerkt aan de overgang van dakloosheid naar regulier wonen. Bij dit proces hoort multidisciplinaire begeleiding. De woningen worden verhuurd vanuit SVK Gent. Agentschap Binnenlands Bestuur Vlaanderen en Provincie Oost-Vlaanderen subsidiëren de bouw er van.

4.3. Naar meer woonkwaliteit op de sociale huurmarkt

4.3.1. Integrale benadering bij vernieuwen sociale woonwijken

Sociale woonwijken en wooncomplexen zijn historisch verankerd in het stedelijk weefsel. Ze maken deel uit van het Gentse DNA. Om alle mogelijkheden voor vernieuwing ten volle te benutten, zullen we hele wijken en complexen integraal beoordelen, ook in relatie tot de ruimere omgeving.

We verbeteren het ruimtelijk rendement en de functieverweving van wijken in de groeistad en houden rekening met leefbaarheid en veiligheid, diversiteit en levensloopbestendigheid, energie-efficiëntie en klimaatrobustheid, groen en mobiliteit. Een integrale aanpak zorgt voor goede afspraken tussen de verschillende diensten, zodat de doorlooptijd van deze complexe processen verkort.

We zetten in overleg met de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen het ruimtelijk, sociaal en klimaatgericht studiewerk verder, onder meer voor Nieuw Gent, omgeving Witte Kaproenenplein, Jan Yoens, Francisco Ferrerlaan, Meulestede Noord, Watersportbaan en de Sint-Bernadettewijk.

In projecten waar na de vernieuwing onvermijdelijk minder woningen overblijven, zoeken we al in de studiefase naar compensatiemogelijkheden in de omgeving.

4.3.2. Een klimaatneutraal sociaal huurpatrimonium

We ondersteunen de sociale huisvestingsmaatschappijen in Gent bij hun studiewerk over optimale keuzes in energiesystemen bij nieuwbouw of renovatie. We investeren daarnaast in energetische inspanningen boven de Vlaamse kostennorm via investeringssubsidies voor renovatie en nieuwbouw, om zo ook het sociale woonpatrimonium in onze stad klimaatneutraal te maken tegen 2050.

4.3.3. We onderzoeken tijdelijke woonunits bij verhuisbewegingen

Een maatschappij die veel sociale woningen tegelijk renoveert of vervangt, moet ondertussen veel bewoners herhuisvesten in haar bestaande sociale woningen die daardoor niet aan nieuwe kandidaten kunnen verhuurd worden. Om minder tijd te verliezen bij dergelijke verhuisbewegingen en om leegstand tegen te gaan, onderzoeken we het gebruik van tijdelijke woonunits. Dit in nauwe samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen. De units komen idealiter in de omgeving van het project te staan. Als we het verhuisproces lokaal beter kunnen bufferen, heeft dat ook een positieve impact op de wachttijden voor het overige aanbod.

4.3.4. Extra flatwachter, participatie en bemiddeling

De inzet van flatwachters in sociale woningconcentraties doet de overlast op het openbaar domein en in de gemeenschappelijke gebouwdelen dalen. De flatwachter is het aanspreekpunt voor de sociale huurders, geeft informatie en werkt nauw samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen en organisaties in de wijk. Zijn/haar zichtbare aanwezigheid en alertheid verhogen de sociale controle, wat goed is voor de leefbaarheid. Er waren al drie flatwachters actief, hun opdracht wordt wegens succes verlengd en er komt één flatwachter extra.

We maken participatie van en co-creatie met sociale huurders mogelijk in het beleid van de vijf Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen in samenwerking met vzw Samenlevingsopbouw Gent. Een open dialoog tussen huurders en verhuurder bevordert de kennis en verstandhouding en vermijdt zo moeilijkheden. Zorgen voor de eigen woonomgeving en actieve betrokkenheid bij nieuwe initiatieven, verhogen de verantwoordelijkheid én de emancipatie van huurders. Ze bevorderen bovendien de sociale cohesie en de leefbaarheid in de buurt.

4.4. De Gentse sociale huursector bundelt de krachten

Gent is fier op haar lange traditie in sociaal wonen. Vandaag is één op negen Gentse huishoudens een sociale huurder. De sociale huursector heeft echter te kampen met heel wat vooroordelen. We maken de sector daarom beter bekend bij het brede publiek. We geven informatie over de stedelijke woonbehoeften en bouwen bruggen voor samenwerking met de private woonsector. We willen als Stad mee uitdragen dat de sociale huursector het meest structurele antwoord is op een goede woning voor de meest kwetsbare mensen.

Door het voornemen van de Vlaamse regering om te komen tot 1 woonactor (of één sociale huisvestingsmaatschappij incl. sociaal verhuurkantoor) per gemeente tegen 2023, zal de samenwerking tussen de verschillende actoren de volgende jaren structureel veranderen. De huisvestingsmaatschappijen, het SVK en de Stad zullen binnen het Vlaamse kader deze samenwerking vorm moeten geven. De transitie naar 1 woonmaatschappij zal veel energie vragen en moet uiteindelijk resulteren in een performantere sociale huursector, waarbij we de krachten en sterktes van SVK en de verschillende maatschappijen bundelen. We onderzoeken de meest performante werking en beleidsmatige afstemming tussen de Woonmaatschappij en de Groep Gent, meer bepaald de Stad Gent als regisseur van het lokaal woonbeleid. We doen dit in het belang van een veerkrachtige sociale huurmarkt, die voldoende antwoord kan blijven bieden op de snel veranderende maatschappelijke (woon)noden.

We stellen een programmaregisseur sociaal wonen aan. Deze verankert de stadsbrede uitwerking van een programma sociaal wonen in Gent, met een focus op een verdere verruiming van het aanbod en de verbetering van de kwaliteit van sociale huurwoningen.

We maakten in 2018 al afspraken met de sociale huisvestingsmaatschappijen om sneller in te spelen op situaties die aanleiding kunnen geven tot een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. We zetten die samenwerking onverminderd voort om het patrimonium maximaal in stand te houden in afwachting van de vernieuwing ervan. We zetten het proefproject verder voor conformiteitsonderzoeken in de tijd tussen twee verhuringen bij WoninGent. We ondersteunen verder in de technische screening van woningen die SVK Gent in beheer neemt.

Door de vernieuwingsoperatie van het sociale huurpatrimonium blijft het een uitdaging om leegstand en niet-verhuurbare woningen te vermijden. De sociale huisvestingsmaatschappijen leveren inspanningen om de duurtijd van leegstand te beperken, wij ondersteunen hen daarin. We optimaliseren eveneens het project leegstand dat leegstaande sociale woningen in afwachting van sloop of structurele renovatie, ter beschikking stelt van kwetsbare doelgroepen.

WoninGent zal als grootse huisvestingsmaatschappij in Gent mee het hart vormen van de nieuwe woonmaatschappij. Om de werking van WoninGent slagkrachtiger te maken en voor te bereiden op de oprichting van 1 woonmaatschappij, starten we een onafhankelijke doorlichting, volgend en bouwend op het rapport van de visitatiecommissie.

5. Privaat huren

5.1. Doelstellingen

Privaat huren werd in het verleden te veel als een tijdelijke woonoplossing gezien, beperkt tot de fase voor men een huis koopt of in een sociale woning gaat wonen. We zien dat bijna 40% van de gezinnen in Gent in een private huurwoning woont. De 47.000 huurwoningen hebben ook allemaal een verhuurder. Net als bij de huurders is er bovendien een zeer grote verscheidenheid in verhuurders. De private huurmarkt verdient in al haar diversiteit in huurders en verhuurders grote aandacht.

Niet alleen zijn de grootste betaalbaarheidsproblemen en kwaliteitsproblemen te situeren op de private huurmarkt, we moeten privaat huren ook beschouwen als een permanente woonoplossing voor een groot aantal gezinnen.

Op dit moment situeren de grootste problemen op de woonmarkt zich net in de private huurmarkt. Een grote groep huurders die in aanmerking komt voor een sociale woning moet een beroep doen op de private huurmarkt bij gebrek aan een sociale huurwoning. Ze komen op dat moment te vaak terecht in woningen van slechte kwaliteit. De woonkost is veel te hoog, waardoor het resterend inkomen om te leven te laag wordt. Een deel van hen wordt bedreigd met uithuiszetting, woont in onbewoonbare woningen, is slachtoffer van huisjesmelkerij. Velen wonen in een woning die niet is aangepast aan de grootte van het huishouden of aan fysieke noden.

Daarnaast is er de groep van de gezinnen die net niet in aanmerking komt voor een sociale woning. Hun inkomsten zijn dikwijls ook te laag om een woning te verwerven of te onzeker om een lening te krijgen. Zij hebben nood aan betaalbare, kwalitatieve huurwoningen. Dit soort woningen is nauwelijks terug te vinden op de bestaande huurmarkt en wordt op dit ogenblik niet of nauwelijks gebouwd of na renovatie aangeboden. Het betaalbaar huuraanbod voor gezinnen met kinderen is al helemaal ontoereikend. Deze gezinnen hebben daar bovenop vaak hoge energiekosten doordat ze in slechte huisvesting terecht komen.

Net zoals er een grote diversiteit is bij de huurders, is die er ook bij de verhuurders. Gaande van de kleine investeerder die 1 bijkomende woning verhuurt tot de professionele vennootschappen die een groot aantal woningen in portefeuille hebben. Allen opereren ze binnen de mogelijkheden en beperkingen van de huurmarkt.

Voor een gezonde woonmarkt hebben we een goedwerkende en brede private huurmarkt nodig die verschillende doelgroepen bedient. Daarvoor is een goede samenwerking met de private eigenaar-verhuurders noodzakelijk.

We stellen vast dat het bijkomende aanbod dat nu op de private huurmarkt wordt gebouwd zich vooral richt op hogere inkomens. Verder blijkt dat verhuursystemen die een hogere opbrengst kunnen generen, de reguliere huur aan gezinnen onder druk zetten. Samenwonzende studenten nemen gezinswoningen en appartementen in voor een huurprijs die onbetaalbaar is voor veel gezinnen. De hoge huurprijzen zorgen ervoor dat ook andere mensen (starters, lage inkomens,...) uit noodzaak gaan samenwonen. De huurmarkt en zijn prijzen richten zich meer en meer op samengestelde inkomens waardoor huren als individueel gezin nog moeilijker wordt. Verhuur via verhuurplatformen kan evenzeer veel hogere opbrengsten generen dan reguliere verhuur en duwt gezinnen uit de huurmarkt.

Op een goed werkende private huurmarkt zou er een voldoende groot en divers aanbod moeten zijn en zouden woningen van slechte kwaliteit niet meer verhuurd mogen worden. De realiteit is anders. We merken dat we actief aan verhuurders- en huurderskant moeten bijsturen, door zelf actief een beleid te voeren op de huurmarkt. We hebben de verhuurders en private investeerders zeker nodig om dit samen aan te pakken. We zetten alles op alles om het betaalbare aanbod van huurwoningen groter te maken, in het bijzonder voor Gentenaars met een laag inkomen en voor grote gezinnen. We starten ook een hele reeks initiatieven om de kwaliteit van de Gentse huurwoningen te verhogen.

- Huuringent: het aanbod verdrievoudigt

Huuringent, het Gentse stedelijke huurkantoor, biedt betaalbare en kwalitatieve huurwoningen aan voor gezinnen met een bescheiden inkomen: alleenstaanden, éénoudergezinnen en gezinnen met jonge kinderen. Huuringent maakt het verhuren voor eigenaars gemakkelijker en minder risicovol. De eigenaar is zeker van zijn huurinkomsten en krijgt de woning in een goede staat terug. De huurder krijgt een goede woning en een betrouwbare verhuurder. Huuringent zorgt via een objectief verhuursysteem voor de juiste kandidaat bij de juiste woning.

In 2018 had Huuringent 207 woningen in beheer. Tegen 2025 willen we dit aantal verdrievoudigen.

- We verhogen het aanbod aan betaalbare huurwoningen voor lage inkomens

Het betaalbaarheidsprobleem (te hoge woonkost versus het inkomen) situeert zich op de private huurmarkt. Die kan een duurzame en betaalbare woonoplossing bieden voor lage inkomens. We hebben dan ook de ambitie om samen met de private verhuurders te werken aan het verhogen van hun betaalbaar kwalitatief aanbod.

- We bieden 2.500 renovatieadviezen voor verhuurders

We willen de kwaliteit van de Gentse huurwoningen op de private markt verbeteren. We zetten in op het uitsluiten van veiligheids- en gezondheidsrisico's, voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals opgelegd door Vlaanderen en maken de woningen energiezuiniger.

Tijdens deze bestuursperiode willen we 2.500 gratis adviezen verlenen aan verhuurders. Hierbij mikken we op 500 verhuurders die hun woning op eigen houtje renoveren met het gekregen advies, en op 1.500 verhuurders die aan de slag gaan met het advies en zich zowel technisch als financieel laten begeleiden voor de renovatie door de Energiecentrale. We gaan er vanuit dat 500 mensen geen gevolg zullen geven aan het gegeven advies.

5.2. Naar een breder aanbod op de private huurmarkt

5.2.1. We realiseren budgethuur in projecten van de Groep Gent

In projecten van de Groep Gent ontwikkelden we budgetkoopwoningen om het betaalbaar woningaanbod te verhogen voor lagere en modale inkomensgroepen. Met de omschakeling van budgetkoopwoningen naar budgethuurwoningen in een aantal lopende projecten, willen we meer aanbod realiseren op de huurmarkt voor de inkomensgroepen die het financieel niet redden op de Gentse private woonmarkt. We zullen de betaalbaarheid van deze budgethuurwoningen regelmatig monitoren zodat de beoogde doelgroepen daadwerkelijk bereikt worden.

In het project S-gebouw, aan het toekomstige Koningin Mathildeplein (aan het station Gent Sint-Pieters), voorzien we een 60-tal budgethuurwoningen. Ook in een aantal andere projecten van sogent is het mogelijk nog een omschakeling door te voeren van budgetkoop naar budgethuur. Het gaat om een 140-tal woningen.

5.2.2. We zetten eigen grondposities in om betaalbaar privaat huuraanbod te creëren

We stellen een coördinator betaalbaar wonen aan. Zij/hij neemt het voortouw om, samen met diverse partners, het bestaande aanbod minstens te behouden én bijkomend woonaanbod te creëren met focus op minder kapitaalkrachtige huishoudens, kwetsbare doelgroepen en grote gezinnen die onvoldoende toegang hebben tot de huurmarkt.

De Groep Gent wil een strategisch grondbeleid gaan voeren en globaal haar grondpositie versterken. Dat betekent dat door gerichte aan- en verkoop van gronden, het aandeel gronden geschikt voor woningbouw toeneemt. De Groep Gent faciliteert de aanbodverruiming van betaalbare huurwoningen op deze gronden via erfpachtformules of andere niet-traditionele zakelijke rechten. Nieuwe alternatieve bouw- en financieringsmodellen worden onderzocht.

5.2.3. We ontplooiën stedenbouwkundige instrumenten in functie van betaalbaar wonen (samen met schepen Watteeuw en schepen Van Braeckevelt)

Samen met de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning onderzoeken we welke stedenbouwkundige instrumenten ingezet kunnen worden om bij te dragen aan meer betaalbaar woonaanbod op de huurmarkt. We denken hierbij onder andere aan het toepassen van een stedenbouwkundige last⁹.

Er zijn een aantal doelgroepen of systemen die marktverstoring werken en de prijzen in de huurmarkt opdrijven. Zo nemen samenwonzende studenten gezinswoningen in voor een huurprijs die onbetaalbaar is voor veel gezinnen. Ook verhuur via verhuurplatformen kan veel hogere opbrengsten genereren dan reguliere verhuur. We werken daarom ook aan stedenbouwkundige kaders of instrumenten om verstoring van de woonmarkt door bv bijkomende toeristische logies te gaan beperken.

5.2.4. Ongebruikte en onderbenutte panden reactiveren via sociaal beheersrecht

Leegstand is een doorn in het oog van vele Gentenaars. Ook ongeschikte en onbewoonbare panden zijn geen goede zaak voor een buurt. Leegstaande panden of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde panden worden in Gent belast, om de eigenaars aan te zetten ze terug op de huisvestingsmarkt te brengen. Doorgaans werkt die heffing zeer goed, maar soms blijven panden te lang op het register staan en is een belasting niet voldoende om tot een oplossing te komen.

Op dat moment kunnen we het sociaal beheersrecht toepassen. Panden die meer dan twee jaar op één van de genoemde registers staan, kunnen we dan in beheer nemen. Op die manier kunnen we ze zelf renoveren en laten verhuren door SVK Gent. De kosten van de renovatie worden gedekt door de huurinkomsten.

We zorgen voor extra sociale huisvesting én lossen de leegstand of de slechte staat van het pand op. Leegstaande panden die ongeschikt en onbewoonbaar verklaard zijn, kunnen we niet in gebruik laten nemen, zelfs niet tijdelijk. Vandaar dat ons beleid ook gericht is op advies en ondersteuning aan verhuurders om het aantal leegstaande panden zo veel mogelijk te beperken.

⁹ Een stedenbouwkundige last is een compensatie van extra taken/kosten bij de overheid die voortvloeien uit de vergunde werken. De ontwikkelaar van een project wordt met een last in de vergunning verplicht bepaalde acties uit te voeren of hiervoor een vergoeding te betalen. We hanteren hier de stedenbouwkundige last als hefboom om doelstellingen in verband met betaalbaar/sociaal woonaanbod in woonprojecten te realiseren. In een bredere context gaat dit bijvoorbeeld ook over de aanleg van een wijkpark of een andere gemeenschapsvoorziening.

5.2.5. Gebruik huurpremie en huursubsidie maximaliseren

Mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar nog op de wachtlijst staan, zijn meestal aangewezen op de private huurmarkt. Vanuit Vlaanderen is er de huurpremie voor huurders op de wachtlijst. Er moet echter aan een hele rist voorwaarden worden voldaan (meer dan 4 jaar op de wachtlijst, conforme woning huren, huurprijs onder een drempelwaarde,...). Daardoor krijgen slechts een 1.000-tal van de meer dan 8.700 Gentse gezinnen op de wachtlijst een huurpremie. Zelfs van diegenen die meer dan 4 jaar op de wachtlijst staan, krijgt slechts iets meer dan 1/3 een huurpremie. We gaan na op welke drempels de huurders stoten en op welke manier we die drempels kunnen weghalen.

Daarnaast is er ook de huursubsidie, voor huurders van SVK-woningen, én voor huurders die uit een onaangepaste of ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woning verhuizen. Ook hier gaan we na op welke manier we de rechthebbenden maximaal kunnen laten gebruik maken van deze subsidie. Het aanvragen van deze subsidie alsook de kansen op toekenning maximaal benutten moet standaard deel uitmaken van de begeleiding van de huurders bij ongeschikt- of onbewoonbaarverklaringen.

5.2.6. Gentse huurpremie als coronamaatregel

De coronacrisis heeft een grote impact op de huurmarkt. Voor veel huurders neemt de maandelijkse huur een grote hap uit het maandbudget. Door de crisis zijn veel mensen tijdelijk werkloos, werden tijdelijke arbeidscontracten niet verlengd en moeten heel wat gezinnen het dus met minder inkomen doen. We verwachten dat heel wat kwetsbare gezinnen het de komende tijd zeer moeilijk zullen hebben om de huur te betalen.

Sociaal huren vormt een oplossing voor veel van die gezinnen maar de wachtlijsten zijn lang. Ondertussen zijn deze gezinnen verplicht om op de private huurmarkt tegen hoge huurprijzen te huren. Vlaanderen voorziet een huurpremie voor kandidaat-huurders die langer dan 4 jaar op de wachtlijst staan. De jaren voorafgaand aan die vier jaar zijn eveneens vaak financieel onoverbrugbaar voor gezinnen.

Om de lange wachttijd financieel meer draagbaar te maken, kennen we éénmalig maximaal 480 euro huurpremie toe aan kandidaat-huurders die tussen de 2 en 4 jaar op de wachtlijst staan, a rato van 40 euro per maand.

5.2.7. We onderzoeken een vorm van huurprijsregulering

Door het tekort aan betaalbare en bescheiden huurpanden, hebben verhuurders momenteel weinig prikkels om een pand van slechte kwaliteit te renoveren. De slechte panden raken immers toch

verhuurd, zelfs tegen marktconforme prijzen. Door de hoge koopprijzen ligt het huurrendement dikwijls te laag om grote investeringen te dragen.

Om het aandeel betaalbare woningen te verhogen op de private huurmarkt willen we een vorm van huurprijsregulering onderzoeken. Huurprijsregulering wordt in andere landen toegepast, zowel op landelijk als stedelijk niveau, maar meestal met een landelijk kader. Om op lokaal niveau een huurprijsregulering in te voeren zijn aanpassingen nodig aan Vlaamse en federale regelgeving. Het is de bedoeling om met dit onderzoek helder in kaart te brengen welke aanpassingen nodig en gewenst zijn.

Bij huurprijsregulering willen we vooral de huurprijzen objectiveren en niet onnodig de hoogte in laten gaan omwille van schaarste. Telkens wordt er voorzien in bepaalde incentives voor de verhuurder die bereid is om een lagere huurprijs te vragen aan een specifieke welomschreven (kwetsbare) doelgroep. Deze incentives kunnen verschillende vormen aannemen (financieel, ondersteunend, vergunningsgewijs, ...).

De huurprijsregulering wensen we in te voeren als voorwaarde bij het verkrijgen van bijvoorbeeld een woningkwaliteitspremie voor verhuurders.

5.2.8. Discriminatie verminderen met praktijktesten (samen met schepen De Bruycker)

De praktijktesten op de huurmarkt bewezen al dat er een *flitspaaleffect* is als ze op regelmatige basis herhaald worden. Daarom hernemen we de praktijktesten op de huisvestingsmarkt in de loop van deze bestuursperiode. We nemen ook de engagementen uit het 'Charter Gelijke Toegang tot Huisvesting' onder de loep, met alle partijen die het Charter ondertekenden. Hiervoor werken we nauw samen met het Departement Welzijn en Samenleving.

5.2.9. Woonbemiddeling op de private markt (samen met schepen Coddens)

Werken aan woonzekerheid is ook nodig op de private huurmarkt. Sommige huurders dreigen hun woning te verliezen als gevolg van het niet-nakomen van huurdersverplichtingen, zelfs als zij te goeder trouw alle verplichtingen willen nakomen. Deze huurders hebben nood aan bijkomende informatie en advies, ondersteuning, begeleiding, bemiddeling of een gerichte doorverwijzing. We zetten in op preventie om uithuiszettingen te vermijden. Hiervoor wordt de bestaande woonbemiddeling bij huurachterstal uitgebreid van de sociale naar de private huurmarkt. Ook de verhuurder heeft baat bij deze bemiddeling. De verhuurder vermijdt een rechtszaak en als resultaat van de bemiddeling wordt er terug aan de huurdersverplichtingen voldaan.

5.2.10. Betaalbaar wonen door verschillende vormen van samenhuizen (samen met schepen Coddens)

Verschiedende vormen van samenhuizen zoals hospitawonen, tijdelijk wonen en zorgwonen bestaan al. Ze gaan niet alleen onderbezetting tegen, maar zorgen ook voor betaalbaar wonen. We onderzoeken de impact en het gebruik van deze vormen. We werken ook een nieuwe vorm van samenhuizen uit: 'kostendelend samenwonen'. Dit moet het mogelijk maken om samen een woning te huren zonder een klassiek gezin te moeten vormen. Vandaag is dat onmogelijk voor kwetsbare doelgroepen omdat ze dan bijvoorbeeld minder leefloon krijgen. We blijven waakzaam dat samenwonen de huurprijzen niet laat stijgen, om de vicieuze cirkel van laag aanbod tegen alsmaar hogere huurprijzen te doorbreken.

Door middel van een aantal proefprojecten rond kostendelend samenwonen ontwerpen we een lokaal regelgevend kader. De ervaringen en het kader gebruiken we om hogere bestuursniveaus te overtuigen om hun regelgeving hierrond beter op elkaar af te stemmen.

5.3. Naar meer woningkwaliteit op de private huurmarkt

Een groot deel van de private huurwoningen heeft onvoldoende woningkwaliteit en voldoet niet aan de basiswoningkwaliteit van de Vlaamse Codex Wonen. We vertrekken vanuit een ondersteunende rol voor verhuurder en huurder. We trachten in de eerste plaats de verhuurder op alle gebieden te begeleiden zodat de woning de nodige kwaliteit bereikt.

Pas in tweede instantie kiezen we voor een sanctionerende rol. Daarbij maken we gebruik van alle wettelijke mogelijkheden om de kwaliteit af te dwingen.

5.3.1. Verhuurpunt Gent

Het verhuren van een woning is geen eenvoudige zaak. Er komt heel wat bij kijken. Vooral voor particuliere verhuurders is het niet evident om op een professionele manier, met de juiste kennis en vaardigheden een woning te verhuren. Er is heel wat wetgeving die correct moet worden toegepast, er zijn de kosten om de huurwoning in orde te maken (en te houden), er zijn meningsverschillen met de huurder die moeten worden opgelost, leegstand en wanbetaling mogen niet aanslepen...

Verhuurders zijn tot op vandaag te veel op zichzelf aangewezen. Organisaties die verhuurders kwalitatief begeleiden in hun verhuur zijn gericht op het verhuren zelf en geven geen totaaladvies op maat die alle regelgeving koppelt en verschillende scenario's afweegt. We willen daarom een aanvullende dienstverlening bieden aan de particuliere verhuurder met informatie en advies over alle aspecten van de huurmarkt (juridisch, sociaal, financieel, economisch, bouwtechnisch,

stedenbouwkundig, energetisch, administratief,) en bieden toegang tot alle dienstverlening in samenwerking met eigen diensten en externe partners (Energiecentrale, Dienst Toezicht Wonen Bouwen en Milieu, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, OCMW, Centrum voor Algemeen Welzijnswerk (CAW), Verenigde Eigenaars vzw, Vlaamse Overheid, SVK Gent, Huuringent vzw, Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB),). We vervangen de bestaande diensten niet maar begeleiden de verhuurder naar de diensten in functie van het voor hun meest geschikte scenario van verhuur.

Het Verhuurpunt Gent zal gepromoot worden als centraal aanspreekpunt voor de particuliere verhuurder met als doel de particuliere huurmarkt professioneel te versterken: verhuurders ondersteunen, de huurwoningen verbeteren, de huurmarkt toegankelijker maken. Ook kotbazen kunnen bij het Verhuurpunt aankloppen voor advies.

5.3.2. Renovatieadvies, -begeleiding en -financiering voor verhuurders

De Energiecentrale van de Stad Gent verleende de voorbije jaren al heel wat renovatieadvies en -begeleiding, maar we merken dat vooral eigenaar-bewoners hiervoor vragende partij zijn. Daarom werken we een gerichte aanpak uit voor private verhuurders met een renovatienood. Voor deze doelgroep is niet enkel het bouwtechnische advies belangrijk. We moeten ook rekening houden met hoe we omgaan met de zittende huurder én wat de impact is op de huurprijs en het rendement van de woning tijdens het renoveren. We geven ook juridisch advies, zodat alles over aansprakelijkheid duidelijk is. We treden niet in de plaats van bestaande juridische experts en verwijzen gericht door indien wenselijk en noodzakelijk.

1/4 van de verhuurders in Gent beschikt niet over de nodige mogelijkheden of middelen om hun huurwoning(en) zelfstandig te renoveren. Zij hebben nood aan aangepaste ondersteuning in de vorm van professionele begeleiding of aan een financiële tegemoetkoming.

Aan verhuurders die we financieel ondersteunen met een renovatiesubsidie voor een zware renovatie, zodat de woning terug voldoet aan de basisvereisten, stellen we de voorwaarde dat ze hun woning na renovatie 9 jaar lang verhuren aan een betaalbare huurprijs.

Tijdens deze bestuursperiode willen we 2.500 adviezen verlenen aan verhuurders. Hierbij mikken we op 500 verhuurders die hun woning op eigen houtje renoveren met het advies dat ze krijgen, en op 1.500 verhuurders die aan de slag gaan met het advies en zich zowel technisch als financieel laten begeleiden voor de renovatie door de Energiecentrale. We gaan er vanuit dat 500 mensen geen gevolg zullen geven aan het gekregen advies.

5.3.3. Renovatie in ruil voor huuropbrengst

Voor een aantal verhuurders zal de renovatiesubsidie niet volstaan om de huurwoning te renoveren in overeenstemming met het renovatieadvies. Te vaak kiezen die er dan voor om enkel de meest noodzakelijke werken uit te voeren of om helemaal niets te doen.

Omdat we telkens streven naar een zo integraal mogelijke renovatie, bieden we verhuurders zonder middelen aan om de renovatie van hun woning kosteloos over te nemen. De voorwaarde is dat de verhuurder zijn woning dan voor negen jaar verhuurt via SVK Gent of Huuringent én dat hij gedurende die periode ook afziet van de huurinkomsten. Die dienen om de renovatiekosten te dekken.

Dit systeem van renovatie in ruil voor huuropbrengst wordt nu al door één partner met succes uitgevoerd. We zullen met private organisaties onderhandelen zodat het systeem kan worden uitgebreid.

5.3.4. Oplossingen voor huurders tijdens renovatie

Soms is het onmogelijk dat huurders tijdens een renovatie in een huurwoning blijven wonen. Een huurovereenkomst beëindigen naar aanleiding van een renovatie is niet eenvoudig en aan een heel aantal voorwaarden gebonden. Dit verhoogt de drempel voor verhuurders om intensief te renoveren.

Daarom gaan we huurders die dan tijdelijk moeten verhuizen, ondersteunen. Dit kan financieel, als een soort van compenserende hinderpremie of praktisch, door huurders te begeleiden bij een verhuis. Bijvoorbeeld door het helpen zoeken naar een geschikte tijdelijke huurwoning.

5.3.5. Reactieve en proactieve kwaliteitscontroles

Om meer kwalitatieve woningen op de private huurmarkt te krijgen, zullen we meer kwaliteitscontroles uitvoeren. De Dienst Toezicht Wonen Bouwen en Milieu van de Stad Gent kan op vraag van huurders of verhuurders een conformiteitsonderzoek uitvoeren in een woning. Dit zijn reactieve controles. Als de woning na dit onderzoek voldoet aan de regels van de Vlaamse Codex Wonen, krijgt de eigenaar een conformiteitsattest dat tien jaar geldig is. Voldoet de woning niet, volgt er een ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsverklaring. Tenzij de eigenaar de woning renoveert. We promoten sterk de aanvraag van conformiteitsonderzoeken met het oog op het krijgen van een positief attest voor huurwoningen, en dan vooral bij kwetsbare huurders, mensen met een laag inkomen en grote gezinnen.

Een conformiteitsonderzoek aanvragen als huurder kan ook een drempel zijn. Want er is dan een kans dat de woning waarin zij/hij woont ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt. Daarom willen we de eigenaars van deze slechte huurwoningen meer tijd geven om te renoveren. Vandaag krijgen ze drie maanden tijd. Door de Vlaamse waarschuwingsprocedure toe te passen, krijgen ze nog eens drie

maanden extra om te renoveren. Voor de renovatie kunnen de eigenaars rekenen op de werking van het Verhuurpunt en renovatieadvies, -begeleiding en -financiering.

De Dienst Toezicht Wonen Bouwen en Milieu gaat ook (pro)actief op zoek naar huurpanden in slechte staat zodat die kunnen verbeterd worden. Dit was lang niet evident omdat er voor een controle toestemming nodig is van de bewoner. Bovendien was er een risico dat de bewoners van het pand er bij een onbewoonbaarverklaring niet kunnen blijven wonen.

Door een wijziging in de Vlaamse regelgeving krijgen de woningcontroleurs vanaf 2021 meer mogelijkheden en bevoegdheden om proactieve woningcontroles uit te voeren. We voorzien hiervoor meer budget en zorgen dat er meer tijdelijke woonoplossingen komen voor mensen die door een onbewoonbaarverklaring uit de woning moeten.

Ook zullen we samen met de VVSG en Wonen Vlaanderen een rondetafel organiseren waar steden en gemeenten kennis en ervaringen rond proactieve controleacties kunnen uitwisselen. Zo krijgen we nieuwe inzichten en kunnen we hinderpalen in de wetgeving helpen wegwerken.

We gaan de slechtste private huurpanden in de 19^d-eeuwse gordel van Gent inventariseren en proactief controleren op woningkwaliteit. We kondigen dat telkens aan bij de eigenaar, samen met de mogelijkheden die we bieden tot renovatie zoals eerder in deze nota aangehaald.

In geval van malafide verhuur (krotverhuur, huisjesmelkerij, herverhuring van ongeschikte of onbewoonbare panden) schakelen we consequent de Vlaamse Wooninspectie in, die in opdracht van het parket de woning kan sluiten en de eigenaar strafrechtelijk kan vervolgen. We blijven bij de hogere overheden ook aandringen om in de toekomst strafrechtelijk ontvoogd te worden, zodat we zelf deze acties kunnen ondernemen.

5.3.6. Snelherstel van onveilige woningen

Met een ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring is het herstel van de kwaliteit van de woning nog niet gegarandeerd. Bij die huurwoningen waar eigenaars niet overgaan tot renoveren, zullen we zelf renoveren. De kosten van de renovatie zijn dan voor de eigenaar. De Vlaamse regelgeving heeft hiervoor twee instrumenten: snelherstel en sociaal beheer. De toepassing van sociaal beheer werd reeds in 5.2.4 Ongebruikte en onderbenutte panden reactiveren via sociaal beheersrecht toegelicht.

Snelherstel is een handhavingsinstrument dat op korte termijn (binnen de twee weken) kan worden toegepast, in acute situaties waarin de veiligheid van de bewoners in het gedrang komt. Met snelherstel kunnen we eenvoudige gebreken die toch een groot veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden voor de huurder, zelf herstellen en zo onbewoonbaarheid en dus herhuisvesting vermijden.

5.3.7. Tijdelijke huisvesting uitbreiden en centraliseren (samen met schepen Coddens)

Alleenstaanden en gezinnen die in een slechte woning wonen, die een advies of het besluit 'ongeschikt' of 'onbewoonbaar' krijgen, geconfronteerd worden met een onteigening of met een actie tegen huisjesmelkerij, worden waar het kan begeleid bij hun herhuisvesting.

In Gent zijn er verschillende tijdelijke huisvestingsinitiatieven, zoals transitwoningen, noodwoningen en het project leegstand. Elk initiatief heeft zijn eigen doelgroep en voorwaarden. Ze hebben allemaal hetzelfde doel voor ogen: kwetsbare mensen tijdelijk huisvesten.

We breiden het aanbod van tijdelijke huisvesting uit. Binnen het project leegstand gaan we van een dertigtal naar vijftig woningen. Er komen ook meer transitwoningen specifiek voor grote gezinnen.

We richten bovendien één centraal aanmeldings- en toewijssysteem op voor tijdelijke huisvestingsinitiatieven. Zo weten begeleiders van mensen met een dringende en tijdelijke huisvestingsnood meteen waar ze terecht kunnen.

5.4. Een plaats voor studentenhuisvesting

Gent is een bruisende studentenstad, met 80.000 studenten aan boord. Het aanbod kan de vraag aan studentenhuisvesting echter niet volgen. De voorbije 20 jaar kwamen er ongeveer 40.000 studenten bij, waarvan vermoedelijk de helft op kot zit. Terwijl er in diezelfde periode slechts 3.800 vergunde studentenkamers extra bij kwamen. Dat zorgt voor een verhoogde druk op de reguliere woonmarkt. We blijven daarbij het standpunt aanhouden dat gezinswoningen en appartementen moeten voorbehouden blijven voor vaste inwoners. Om het tekort aan studentenhuisvesting weg te werken, is op korte termijn een inhaalbeweging nodig. Daarom maken we in de eerste plaats werk van specifieke studentenhuisvesting als gemeenschapsvoorziening, op diverse schaalgroottes. Ook hoekwoningen die minder bruikbaar zijn als gezinswoning kunnen opportuniteiten bieden. Het aanbod moet voldoende divers en aantrekkelijk zijn om studenten hierin een plek te geven en uit de reguliere huisvesting te houden. Daarbij houden we ook rekening met nieuwe vormen van studentenhuisvesting.

We willen de interesse en motivatie bij de vastgoedmarkt aanwakkeren om hen enerzijds op grotere schaal studentenhuisvesting te laten bouwen én hen anderzijds een businessmodel te laten uitwerken om het gebouw in één eigendom te houden en uit te baten. Om het beheer op lange termijn veilig te stellen is stukverkoop van kamers verboden.

5.4.1. Studie studentenhuisvesting in de Gentse woonmarkt

We hebben nog heel wat onbeantwoorde vragen over studentenhuisvesting. Een studieopdracht over studentenhuisvesting in Gent zal ons helpen om beter zicht te krijgen op de situatie. Het zal ons antwoorden geven op vragen als: ‘Hoe kunnen we weten op welke adressen kotstudenten wonen en met hoeveel ze zijn?’, ‘Wat zijn de woonbehoeften van studenten?’, ‘Hoe kunnen we het aanbod verruimen?’ en ‘Hoe kunnen we ruimtelijk en beheersmatig sturen op studentenhuisvesting?’

De verschillende stakeholders (kotbazen, studenten, ouders,...) worden bevroegd en betrokken bij de opmaak van de studie en bij het verder vormgeven van het studentenhuisvestingsbeleid.

De resultaten van de studie dienen als basis voor het studentenhuisvestingsbeleid van de komende jaren.

5.4.2. Kotatgent: naar veilige en kwalitatieve studentenkoten

In 2020 bestaat de samenwerking tussen de Dienst Wonen en de studentenvoorzieningen van het hoger onderwijs onder de noemer Kotatgent zestien jaar. Kotatgent geeft objectieve, toegankelijke informatie en advies aan (internationale) studenten en verhuurders over huurwetgeving, studentenhuisvestingsbeleid en evoluties, stedenbouwkundige voorschriften, beheer van studentenhuisvesting en minimumnormen inzake woningkwaliteit en brandveiligheid.

De website Kotatgent biedt een online verhuurplatform aan met de focus op kwalitatieve studentenhuisvesting. Alle geadverteerde studentenhuisvesting op deze website kan gecontroleerd worden op de verplichte basisnormen rond woningkwaliteit, veiligheid en stedenbouw.

Sinds 2020 kan je hier ook zien welke studentenvoorziening over een conformiteitsattest beschikt.

6. De private eigendomsmarkt

6.1. Doelstellingen

Ongeveer de helft van de gezinnen woont in Gent in een eigen woning. De private eigendomsmarkt is (niet alleen in Gent) een markt geworden die vooral toegankelijk is voor mensen met een gemiddeld en hoger inkomen. De woningprijzen zijn in Gent sterk gestegen. Als lokale overheid rechtstreeks de woningprijs trachten te beïnvloeden is verre van evident. De woningprijsevolutie¹⁰ volgt globaal gezien de ontleningscapaciteit, onder andere gerelateerd aan het gemiddelde inkomen. Maar daarvoor zijn een aantal langetermijnvoorwaarden nodig. Zo moet het nieuwbouwaanbod gelijke tred houden met de evolutie van de huishoudens. We merken dat daar in Gent onvoldoende is aan voldaan, en dat op zijn minst het (nieuwbouw)aanbod niet is afgestemd op de noden van de huishoudens. De uitdaging is in de eerste plaats ervoor zorgen dat vraag en aanbod beter op elkaar zijn afgestemd. Er moet een voldoende en gepast aanbod aanwezig zijn op de koop- en nieuwbouwmkt.

Een andere uitdaging op de eigendomsmarkt is het faciliteren van extra energiebesparende investeringen. Dit heeft dikwijls een positief effect op de woonkost. Aangezien de eigendomsmarkt de helft van de woningen beslaat, heeft dit een groot effect op onze klimaatambities. De koopmarkt in Gent bestaat nog voor een aanzienlijk deel uit oude woningen en appartementen. Sommige gezinnen kunnen de aankoop wel aan, maar stuiten vervolgens op drempels om de noodzakelijke energetische renovaties te doen.

Aan de onderkant van de koopmarkt hebben we de noodkopers die na aankoop zelfs niet meer in staat zijn om de noodzakelijke investeringen op vlak van (basis)woningkwaliteit te doen.

Uit voorgaande blijkt dat er ook op de eigendomsmarkt heel wat uitdagingen zijn, maar dat de aanpak anders moet zijn dan die op de huurmarkt. We stellen daarom volgende doelstellingen voorop:

- Vraag en aanbod beter afstemmen

Hoewel er mathematisch voldoende nieuwbouwwoningen kunnen worden gebouwd, merken we toch een te grote druk op de woonmarkt. Het bijkomend aanbod komt te traag en het type aanbod is vaak niet afgestemd op de noden. Hoewel de Gentse bevolking verder blijft groeien, verlaten nog altijd veel (jonge) gezinnen met kinderen de stad. Het bijkomend aanbod aan woningen is te beperkt en te eenzijdig gericht op

¹⁰ 'De economie van de woningmarkt', Vastmans, Helgers, Damen, Goeyvaerts, olv Buyst, 2016

appartementen. Deze selectieve stadsvlucht willen we keren door een meer evenwichtige mix van diverse woningtypes te creëren en te voorzien in bijkomend aanbod van gezinsvriendelijke woontypologieën, in de eerste plaats grondgebonden woningen.

- Energiezuiniger maken van de eigenaarswoningen

21% van de eigenaarswoningen voldoet niet aan de basiswoningkwaliteit, 81% van alle woningen in Gent moet nog basisstappen ondernemen om de woning energiezuiniger te maken. Er zijn de voorbije jaren al heel wat stappen gezet om eigenaars aan te zetten tot renoveren. Maar nog te veel eigenaars, zeker zij met een laag inkomen, bezitten een woning met ondermaatse basiswoningkwaliteit en energiezuinigheid. De Energiecentrale probeert alle drempels weg te werken en zet daarom in op gratis renovatieadvies en -begeleiding, energieleningen,.... En dit met specifieke aandacht en instrumenten voor kwetsbare eigenaars. De werking van de Energiecentrale wordt nog verbreed (zie het nieuwe klimaatplan) en - wat nieuw is - ze neemt voor de lagere inkomens ook de basiswoningkwaliteit mee.

- Gent Knapt Op: renovatie van 300 woningen van kwetsbare gezinnen

Voor kwetsbare gezinnen met een laag inkomen zijn de mogelijkheden op de woonmarkt in Gent beperkt. Sommige van deze gezinnen slagen er in om een eigen woning te verwerven of erven er één. Dikwijls gaat het om woningen van slechte kwaliteit die bovendien ook niet energiezuinig zijn. Het ontbreekt deze gezinnen echter aan financiële middelen, en soms ook aan kennis, om die woningen te renoveren. Ze zitten als het ware gevangen in hun eigen slechte woning omdat noch de private huurmarkt, noch de sociale huurmarkt tot de alternatieven behoren. We noemen deze groep noodkopers. Naar schatting zijn zo'n 6.000 gezinnen in Gent noodkoper.

Met het project Gent Knapt Op renoveren we 300 woningen van noodkopers tegen 2025. Via een rollend fonds voorzien we per woning ongeveer 30.000 euro om de woning te renoveren.

- Experimenteren met nieuwe woon-, eigendoms- en beheervormen

Wonen beperkt zich al lang niet meer tot de klassieke vormen. Gezinnen delen ruimtes met elkaar, mensen drukken de woonkosten door samen te huizen, erfpachtformules worden meer en meer gebruikt. Veel van die nieuwe woonvormen botsen met de huidige regelgeving of zijn ongekend en dus onbemind. Hierdoor ervaren pleitbezorgers en bewoners van deze nieuwe woonvormen veel drempels. We experimenteren met nieuwe woon-, eigendoms- en beheervormen.

6.2. Naar een breder aanbod op de private eigendomsmarkt

6.2.1. Stedenbouwkundige kaders richten op meer gezinsvriendelijke woontypologieën (samen met schepen Watteuw en schepen Decruynaere)

Sinds 2015 wordt de Woningtypetoets ingezet. Het vormt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn.

Sinds de goedkeuring van de Structuurvisie 2030 detecteren we bijkomende aandachtspunten, zoals de verdichting van de 20^{ste}-eeuwse wijken. De Woningtypetoets, die reeds haar waarde en kracht bewees, wordt daarom in 2021 aan de Structuurvisie 2030 aangepast met de nodige aandacht voor een gepast aanbod voor grote(re) gezinnen.

We hebben nood aan een groter aanbod aan gezinsvriendelijke woningtypes. Grondgebonden woningen zijn een typologie die daar veelal aan voldoet. In de stedelijke context zijn dat dan veelal rijhuizen met een relatief kleine stadstuin, in de rand ruimere woningen op een wat groter perceel. Niet alleen een bijkomend aanbod is noodzakelijk, ook het behoud van het bestaande aanbod is belangrijk. De trend bestaat om grondgebonden woningen op te delen en/of te vervangen door appartementen. We blijven deze woningen dus beschermen en we stimuleren de bouw van traditionele compacte grondgebonden woningen met drie, vier of meer slaapkamers in nieuwe projecten. In sommige buurten - vooral in de 19^{de}-eeuwse gordel met soms overaanbod van te kleine woningen - moedigen we de bouw van grotere gezinswoningen aan.

We onderzoeken welke kwaliteiten en kansen grondgebonden woningen hebben in een Gentse context; zowel ruimtelijk, maatschappelijk als beleidsmatig (juridisch). Daarnaast onderzoeken we ook de kwaliteiten en kansen van andersoortige gezinsvriendelijke woningtypes. De verworven inzichten worden meegenomen bij de aanpassing van de Woningtypetoets.

6.2.2. Experimenteren met nieuwe woon-, eigendoms- en beheersvormen (samen met schepen Watteuw en schepen Souguir)

We onderzoeken welke woonvormen bijdragen aan meer betaalbaar wonen, welke impact ze kunnen hebben en welke drempels we kunnen wegwerken. In samenwerking met de stadsbouwmeester en de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning worden deze nieuwe vormen kenbaar en aantrekkelijk gemaakt. Waar nodig stellen we een kader op waarbinnen deze woonvormen ontwikkeld kunnen worden. We maken draaiboeken op om toekomstige projecten te faciliteren.

In samenwerking met sogent zorgen we voor de realisatie van 34 CLT-woningen in Muide-Meulestede. Bij CLT (Community Land Trust) blijft de grond eigendom van de stichting en kopen de eigenaars het huis onder voorwaarden. Samen met sogent bekijken we hoe we betaalbaar wonen meer kansen kunnen bieden via een coöperatief model, zowel in nieuwbouwprojecten als in stadsvernieuwingsprojecten. Hierbij wordt erover gewaakt dat de instapdrempels vergelijkbaar zijn met die van de huurmarkt.

6.2.3. Matchmaking met private partners voor een betaalbaar en diverser woonaanbod

Om onze ambities en doelstellingen op vlak van woonbeleid waar te maken kunnen we de eigen grondposities inzetten. Maar het grootste deel van de realisatie van nieuwe woningen of de verbouwingen van bestaande woningen gebeuren op privé-gronden.

Daarom is samenwerking met private partners, ontwikkelaars en eigenaars van gronden en leegstaande gebouwen cruciaal. We brengen op regelmatige basis de private partners samen aan een ronde tafel. We zoeken samen naar geschikte locaties en opportuniteiten voor bijkomend aanbod dat voldoende inspeelt op alle woonbehoeftevragen en dus ook zorgt voor een diverser aanbod. Op basis van de Woonstudie brengen we helder in beeld welk bijkomend aanbod nodig is (voor grote gezinnen, aangepaste woningen, ...).

Via actieve matchmaking kunnen we samen met private partners sturen in het aanbod. Naar het succesvolle, inspirerende voorbeeld uit Groningen (de woningbouwcampagne 'Bouwjong!') willen we gebouwen of sites screenen op potentieel, en go-between zijn tussen de eigenaars en private ontwikkelaars. Dat moet ervoor zorgen dat er op korte termijn heel wat specifiek aanbod bijkomt. Onze communicatie als matchmaker moet de vastgoedsector motiveren om mee te bouwen aan een woonstad voor iedereen. We hebben ook oog voor nieuwe initiatieven zoals hamsterhuren, waarbij huurders eerst een paar jaar huren en het betaalde huurgeld in mindering kunnen brengen wanneer ze beslissen om de woning aan te kopen.

Ook binnen bestaande woonwijken slaan we de handen in elkaar met private partners om het geschikte aanbod te realiseren.

6.3. Naar meer woningkwaliteit op de private eigendomsmarkt

6.3.1. Renovatieadvies en -begeleiding en -financiering

Om de drempels voor renovatie bij eigenaars te verlagen en weg te nemen voorzien we gratis renovatieadvies en -begeleiding voor eigenaars met focus op energiezuinigheid. Voor sommige eigenaars met een beperkt inkomen verhinderen gebreken rond basiswoningkwaliteit energiezuinige ingrepen.

De Energiecentrale staat in voor het geïntegreerde advies en de begeleiding, de Woonwijzers zorgen mee voor de toeleiding. Eigenaars krijgen een technisch en bouwfysisch advies van de uit te voeren renovatiewerken en een eerste raming van de kosten. De eigenaar krijgt ook informatie over bestaande subsidies en ondersteuningsinstrumenten.

Financiële drempels zijn en blijven de grootste factor in het uitstellen van basiswoningkwaliteit- of energierenovaties. De bestaande premies kunnen een extra stimulans zijn maar zijn vaak ook ontoereikend. Omdat de premies pas na de werken uitgekeerd worden, blijven Gentenaren die deze investering moeilijk kunnen voorschieten of kunnen lenen bij een bank, tegen deze drempel aanbotsen. Daarom wordt ons huidige aanbod van energieleningen niet alleen verder gezet maar wordt de financiële ondersteuning via premies stapsgewijs bijgestuurd naar een rollend fonds voor woningrenovatie (zie klimaatplan).

6.3.2. Gent Knapt Op: renovatie van 300 woningen van kwetsbare gezinnen (samen met schepen Coddens)

Met het project *Gent Knapt Op* renoveren we 300 woningen van noodkopers tegen 2025. Via een rollend fonds voorzien we per woning ongeveer 30.000 euro om de woning te renoveren. Zo wordt die gezonder, veiliger, energiezuiniger en soms ook levensloopbestendiger. Bij vervreemding van de woning, bijvoorbeeld als de eigenaar ze verkoopt, moet de tussenkomst terugbetaald worden. Zo kan het bedrag opnieuw geïnvesteerd worden in de renovatie van de woning van een volgende noodeigenaar.

We zorgen ervoor dat deelnemers intensief begeleid worden. Niet enkel in het verbouwproces en de administratieve mallempelen, maar ook op allerlei andere manieren: werken aan sociale contacten, aan meer zelfvertrouwen, enzovoort. Het project kan voor de deelnemers een uitweg zijn uit de armoede.

6.3.3. Woonswap (samen met schepen Souguir en burgemeester De Clercq)

We experimenteren met *de woonswap*. In stadsvernieuwingsprojecten zoeken we naar systemen waarbij bewoners in hun wijk kunnen doorschuiven vanuit slechte woningen naar goede woningen. Dit project dat bedoeld is als een doorschuifproject zorgt er eerst voor dat er nieuwe woningen worden voorzien. Deze woningen huisvesten de bewoners uit de woningclusters in slechte staat, in hun eigen buurt. Zo kunnen renovaties of vervangbouw efficiënter worden uitgerold.

We onderzoeken of een coöperatief model kansen biedt om dit doorschuifproject te realiseren. De eigenaars van een woning in een geselecteerd projectgebied krijgen de kans om hun gronden aan een coöperatieve over te dragen. In ruil krijgen ze aandelen in deze coöperatieve ter waarde van de geschatte waarde van hun grond of pand en een betere woonoplossing in hun wijk.

7. Verhogen woonzekerheid en toegankelijkheid woonmarkt

7.1. Doelstellingen

Naast de algemene acties op de sociale en private markt, zijn er kwetsbare doelgroepen die nog extra aandacht, begeleiding, toeleiding of specifieke huisvesting nodig hebben. Er is een groeiend aantal mensen die dak- en thuisloos is of dit dreigt te worden. Sommige mensen blijven onder de radar, anderen vinden tijdelijk een oplossing om daarna terug in het straatbeeld te verschijnen. Er zijn ook een heel aantal specifieke doelgroepen die door fysieke en/of mentale beperkingen, een precair verblijfsstatuut, bij het verlaten van een instelling, ... extra noden hebben. Een gepaste woonoplossing is voor die doelgroepen noodzakelijk. De oplossingen worden dan ook altijd gezocht in nauwe samenwerking met andere beleidsdomeinen.

- Shift van opvang naar wonen

We maken een overgang van het beheersen naar het wegwerken van dakloosheid. We doen dit door maximaal in te zetten op het principe van Housing First. Housing First is een model dat daklozen eerst een dak boven het hoofd biedt en daarna begeleiding opstart. Housing First realiseren we in Gent momenteel al via versnelde toewijs van dakloze Gentenaars in sociale huisvesting.

We zetten in op aangepaste aanbodverruiming voor kwetsbare doelgroepen. Aangepaste betaalbare kwaliteitsvolle duurzame huisvesting waar mogelijk en tijdelijk huisvesting waar nodig. We geven dit vorm via co-creatie met het middenveld.

7.2. Naar een meer toegankelijke en meer evenwichtige woonmarkt

7.2.1. Woonwijzers informeren en adviseren over wonen

We informeren en adviseren Gentenaars (met bijzondere aandacht voor de kwetsbare burger) en organisaties op maat van hun woonvraag. Naast centrale dienstverlening in het Stadskantoor Zuid is de Woonwijzer ook aanwezig in wijken met een hoge woondensiteit, een lage woningkwaliteit en veel verhuisbewegingen. Er is een duidelijke koppeling tussen een laag inkomen en wonen in een onvoldoende kwaliteitsvolle en te dure woning. Hier wonen vaak minder zelfredzame en kwetsbare

personen, zowel jong als oud, alleenstaand of koppel, eenouder of gezin met kinderen. Deze groepen vinden hun weg naar de centrale dienstverlening niet. De drempel om advies te vragen moet dus klein zijn.

Wijkgericht werken is belangrijk voor de bekendheid bij de inwoners en de samenwerking met de wijkpartners, zodat wonen samen met de andere levensdomeinen integraal kan aangepakt worden. Een woonprobleem staat immers niet op zich. De Woonwijzers houden de vinger aan de pols op woongebied en kunnen de noden van bewoners en hun wijk snel signaleren aan het beleid. Op die manier zijn ze de bevoorrechte partners om het woonbeleid mee vorm te geven en om professionele actoren te motiveren om dit beleid mee uit te werken.

7.2.2. Projectoproep ter ondersteuning van kwetsbare huurders

Kwetsbare huurders op de private huurmarkt worden vaak ondersteund door middenveldorganisaties. Via projectoproepen willen we die middenveldorganisaties financieel een duwtje in de rug geven om het woonaanbod dat ze beheren voor hun specifieke doelgroep te verruimen. De projectoproep focust op kwaliteitsverbetering of aankoop van de woningen die de organisaties beheren.

7.2.3. Woonoplossingen voor mensen met een beperking

Personen met een fysieke en/of mentale beperking hebben een heel specifieke woonneed waarmee ze vaak nergens terecht kunnen, noch op de sociale noch op de private markt. Velen onder hen leven bovendien in armoede. Ze hebben dan ook nood aan een betaalbaar aanbod op maat.

Van de sociale woningen is slechts 1,6% aangepast voor rolstoelgebruikers. Over aanpassingen op de private woonmarkt hebben we geen gegevens, maar signalen wijzen op grote tekorten. Bovendien blijkt uit de praktijktesten dat ze vaker slachtoffer zijn van discriminatie op de private huurmarkt. Onze bevolking veroudert en steeds meer personen met een beperking verkiezen een huis in de samenleving boven een collectieve wooninstelling. De gemiddelde wachttijd voor een aangepaste sociale woning loopt op tot meer dan 3 jaar, terwijl de vraag nog zal stijgen. Nu personen met een beperking zelf hun ondersteuning kiezen, stijgt de vraag naar aangepaste sociale woningen zonder link met een voorziening.¹¹

We ondersteunen vastgoedpartners en organisaties, zoals sociale huisvestingsmaatschappijen en sogent, om in hun bestaande en/of nieuwbouwwoningen hun aanbod toegankelijk te maken en hun

¹¹ Info oa uit Standpuntnota Inclusief Woonbeleid GRIP, december 2019.

aanbod voor personen met een beperking uit te breiden, volgens het GOLLD-principe/Universal design. We gaan met vastgoedpartners in dialoog om te zien of ze systematisch toegankelijke woningen (al dan niet op maat) kunnen voorzien bij bouwplannen. We focussen op de ondersteuning van organisaties veeleer dan op individuen, om zo het meest structurele rendement te realiseren voor deze groep.

7.3. Van opvang naar wonen

7.3.1. Taskforce Wonen en Opvang: participatief lokaal woonbeleid (samen met schepen Coddens)

We nemen verder de regierol op van het lokale woon- en opvangbeleid voor kwetsbare groepen. We doen dat in dialoog met alle betrokken partners, een voorwaarde voor een gedragen en effectief beleid. Dat gaat over woon- en welzijnspartners, de private (bouw)markt, academici, en anderen. We capteren hun signalen over knelpunten, informeren hen, vragen advies, sturen bij waar nodig en werken in co-creatie rond duurzame woonoplossingen voor woonnoden van het onderste segment van onze woonmarkt. We nemen een faciliterende rol op daar waar de verschillende beleidsdomeinen (nog) niet in elkaar haken.

7.3.2. Concrete oplossingen voor dak- en thuislozen (samen met schepen Coddens)

Het aantal dak- en thuislozen groeit, mensen slapen op straat, sofasurfen, verblijven in de opvang of een instelling, wonen in barakken. Sommige mensen blijven onder de radar, anderen vinden tijdelijk een oplossing om daarna terug in het straatbeeld te verschijnen. De welzijnsmedewerkers zien jaarlijks 550 chronisch daklozen, de nachtopvang 1.400 daklozen. Volgens een schatting eind 2019 leefden 170 mensen in caravans en kampen, op wisselende locaties. Een groot aantal van hen heeft ondertussen opvang gekregen in het project postmobiel wonen. Dakloosheid fluctueert en cijfers zijn steeds een momentopname - de werkelijke cijfers liggen zeker hoger.

Daarom werken we in co-creatie met de betrokken stakeholders een actieplan uit om dak- en thuislozen met wettig verblijf maximaal duurzaam te huisvesten. De bevindingen van het project ROOF resulteren in een concrete aanpak voor aanbodverruiming voor specifieke doelgroepen daklozen, bijvoorbeeld mensen met een complexe problematiek, instellingverlaters, grote gezinnen, enzovoort. We willen woonoplossingen verder integreren, onder meer in de sociale huurmarkt.

7.3.3. Data verzamelen over dak- en thuislozen (samen met schepen Coddens)

We willen dakloosheid wegwerken. Dat is ook de focus van het Europese URBACT-project ROOF. Om die (langetermijn)ambitie waar te maken is er eerst en vooral een nulmeting nodig, een realistisch beeld van de omvang van dakloosheid en de globale profielen van daklozen. We hebben cijfers van een aantal groepen daklozen, maar niet van alle, zoals bijvoorbeeld straatslapers.

We zetten in op accurate dataverzameling over de verschillende categorieën dak- en thuislozen. Hiervoor baseren we ons op het FEANTSA framework ETHOS Light.

We informeren middenveldorganisaties, werken een actieplan uit voor duurzame huisvesting van wettig verblijvende daklozen (ROOF) en geven het beleid ten aanzien van mensen zonder wettig verblijf verder vorm.

Ondanks het feit dat dakloosheid fluctueert, moeten betere cijfers over dak- en thuisloosheid onder andere kunnen resulteren in een aanbodverruiming voor specifieke groepen daklozen, bijvoorbeeld grote gezinnen.

8. Bijlagen

8.1. Cijfers en gegevens

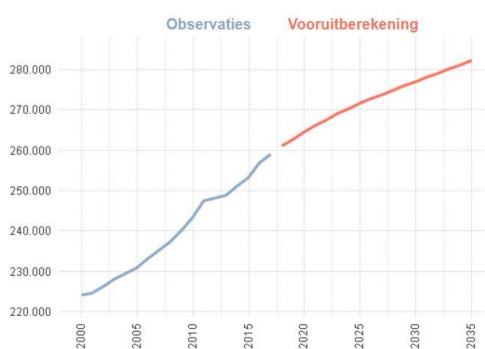
Feiten en cijfers

Gent is een populaire stad om in te wonen en te studeren. Dat zorgt voor een grote druk op de Gentse woonmarkt in al zijn segmenten. Daardoor komen er gaten in het aanbod voor verschillende groepen in onze stad en blijven de prijzen op de woonmarkt stijgen. Aan de hand van algemene demografische gegevens en evoluties belichten we een aantal kenmerken die belangrijk zijn in het kader van het woonbeleid. Daarnaast bekijken we eveneens de kenmerken van het huidige woningpatrimonium in de stad. Welke woontypes overheersen in het actueel woningbestand en hoeveel nieuwbouwwoningen verwachten we? Welk aandeel van het woningpatrimonium bestaat uit sociale woningen?

Gent groeit

Gent telt in 2019 262.386 geregistreerde inwoners¹² (inclusief wachtregister) die samen ongeveer 119.816 huishoudens⁵ vormen.

Uit de laatste driejaarlijkse demografische vooruitzichten van het Vlaams Gewest, opgenomen in figuur 1 en 2 zouden er tegen 2027 ongeveer 273.873 Gentenaren leven in Gent, goed voor ongeveer 125.053 huishoudens. Tijdens de vorige legislatuur (2012-2018) kwamen er 2.981 huishoudens⁵ bij. Een stijging van + 2,5%.



Figuur 1 Evolutie totaal aantal inwoners



Figuur 2 Evolutie totaal aantal huishoudens¹³

¹² Gent in cijfers: <https://gent.buurtmonitor.be/>

¹³ Figuur 1 en 2: Statistiek Vlaanderen; <https://www.statistiekvlaanderen.be/vlaamse-gemeentelijke-demografische-vooruitzichten--2018-2035>

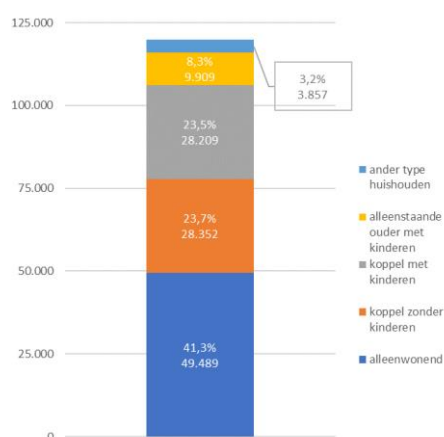
Figuur 3 toont de verhouding van de huishoudtypes in Gent. Meer dan 4 op 10 van de Gentse huishoudens is alleenwonend, dit is een huishouden van slechts één persoon zonder kinderen (41,3%). In bijna 1 op 10 van de Gentse huishoudens leeft een ouder alleen met zijn kind(eren) (8,3%).

Iets meer dan de helft van de Gentse huishoudens bestaat uit samenwonenden of gehuwden mét of zonder kinderen. In meer dan 1 op 5 van de Gentse huishoudens

leven ook minderjarige kinderen. De grotere huishoudens van 4 personen en meer groeiden het sterkst (+12,7%).

Gent groeit en zal dus meer woningen nodig hebben voor de stijgende bevolking. Daarbij is niet alleen het aantal woningen belangrijk, maar ook de kwaliteit ervan: grootte, betaalbaarheid, Het is immers cruciaal om woningen te voorzien die sporen met de gezinsgrootte en met de financiële draagkracht van wie in de stad wil wonen. Een woning voor een alleenstaande of voor een koppel past niet bij de woonbehoefte van een gezin met kinderen.

In figuur 4 kan je de te verwachten evolutie naar huishoudgrootte aflezen. Gezinnen worden niet kleiner. Alle gezinsgroottes kennen een absolute groei. De stijging is het sterkst voelbaar bij huishoudens van vier en vijf personen.



Figuur 3 Verhouding huishoudtypes 2019¹⁴

	Aantal		%	
	2017	2027	2017	2027
<i>Gemiddelde omvang</i>	<i>2,13</i>	<i>2,16</i>		
Totaal	119.546	125.053	100,0%	100,0%
1 persoon	50.356	52.226	42,1%	41,8%
2 personen	35.111	36.571	29,4%	29,2%
3 personen	13.883	14.215	11,6%	11,4%
4 personen	12.312	13.275	10,3%	10,6%
5 personen of meer	7.884	8.766	6,6%	7,0%

Figuur 4 Huishoudens naar omvang¹⁵

¹⁴ Figuur 3: Gent in cijfers; <https://gent.buurtmonitor.be/>

¹⁵ Figuur 4: Statistiek Vlaanderen; <https://www.statistiekvlaanderen.be/vlaamse-gemeentelijke-demografische-voorzichten--2018-2035>

Selectieve stadsvlucht

Uit de omgevingsanalyse 2018¹⁶ van de Stad Gent blijkt dat er van een stadsvlucht in strikte zin geen sprake meer is en dat deze gestopt is in 2000, sindsdien neemt de bevolking van Gent gestaag toe. Dat een jaarlijks migratiesaldo (verschil tussen immigratie naar Gent toe en emigratie uit Gent weg) negatief is impliceert niet dat de stad weer zal gaan krimpen. Jaarlijkse migratiesaldi kunnen immers erg schommelen en van een trend is enkel sprake wanneer zich over jaren heen een analoge evolutie aftekent. Tussen 2000 en 2018 zijn er drie jaartallen die een negatief totaal migratiesaldo optekenden met name 2011, 2012 & 2017. De andere zestien jaartallen hadden een positief migratiesaldo.

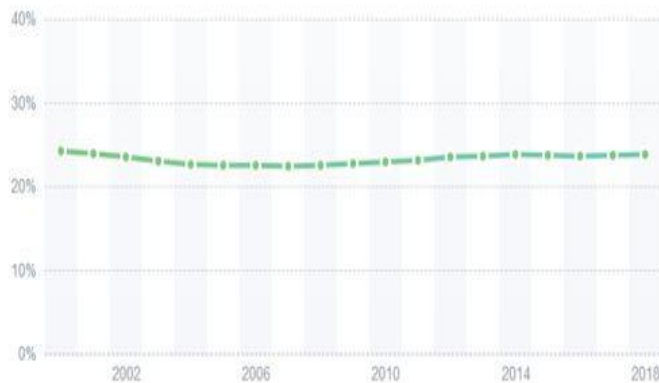
Toch kunnen we voor bepaalde groepen over een selectieve stadsvlucht spreken. Uit de verhuisbewegingen van dertigers en kleine kinderen kunnen we met de nodige omzichtigheid afleiden dat jonge gezinnen (dertigers en kinderen) vaak naar de rand van Gent zelf of naar de buurgemeenten rond Gent verhuizen.

Statistiek Vlaanderen bevestigt deze suburbanisatie van de grote centrumsteden: men zoekt woonruimte in de randgebieden omdat daar meer groen en (betaalbare) leefruimte te vinden is.

Daarnaast is er de vaststelling dat het aandeel koppels met thuiswonende kinderen de afgelopen vijftien jaar stabiel is gebleven. Met andere woorden: de verhuizingen van dertigers en jonge kinderen hebben geen effect op het totale aandeel gezinnen met kinderen. (figuur 5)¹⁷

Tegenover de uitstroom van dertigers en kleine kinderen kent Gent een grote instroom van twintigers, zowel met een Belgische als niet-Belgische nationaliteit. Eén van de verklaringen is Gent als

studentenstad. Tijdens hun studie domiciliëren de studenten zich doorgaans niet in Gent.



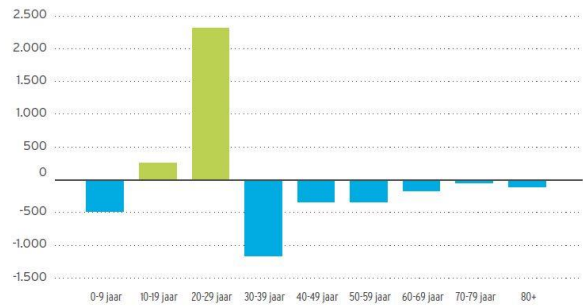
Figuur 5 Evolutie gehuwden / samenwonenden met thuiswonende kinderen

¹⁶ Omgevingsanalyse 2018; D/2018/0341/16

¹⁷ Figuur 5: Hoeveel in Gent; <https://hoeveelin.stad.gent/tendensen/jong-gent/>

Pas nadat ze afgestudeerd zijn en zelfstandig wonen, verschijnen ze in de statistieken. Bijna de helft van de nieuwe Gentenaars heeft tijdens hun studies in Gent op kot gezeten.

Het gevolg is een positief saldo van twintigers en het is precies die instroom die voor nieuwe gezinsvorming zorgt. (figuur 6)¹⁸



Figuur 6 Migratiesaldo Gent 2017 volgens leeftijd

Uit de analyse van de verhuisbewegingen blijkt dat

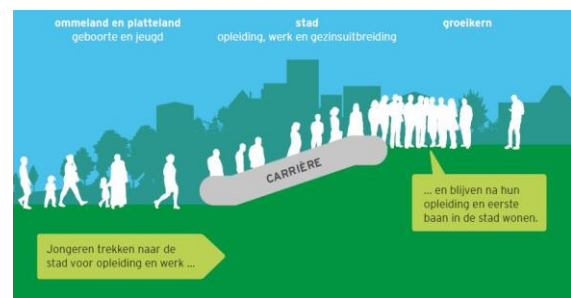
60 %¹⁹ van de nieuwe Gentenaars behoort tot de leeftijdsgroep 18-29 jaar. Dikwijls zijn het studenten die in Gent ‘blijven plakken’. Het zijn vaak starters op de woonmarkt: ze verlaten het kot/ouderlijk huis. Ze zijn opvallend hooggeschoold en huurder op de woonmarkt.

Daar tegenover staat dat 36% van de Gentverlaters behoort tot de leeftijdsgroep 30-39 jaar en zijn dus iets ouder dan de nieuwe Gentenaars. 75% was ooit student in Gent. Een veranderde woonbehoefte en de wens om eigenaar te worden zorgen voor (niet bewuste) verhuis naar de stadsregio Gent of voor een terugkeer naar ‘the roots’ met nabijheid van (schoon)ouders voor de opvang van kinderen.

De stad als roltrap

Het Nederlandse Planbureau Leefmilieu bepaalde profielen van steden op basis van hun bevolkingsontwikkelingen. Steden kunnen zich daarbij manifesteren als waren ze een ‘magneet’, een ‘roltrap’ of een ‘spons’.²⁰

Gent profileert zich hier, net als Antwerpen, als een ‘roltrapstad’ (Figuur 7)²¹. Jongvolwassenen komen er aan, scholen zich, bouwen er een loopbaan uit en dan trekt een deel van hen weer weg wanneer ze een gezin vormen of uitbreiden. Het aandeel van de



Figuur 7 Stad als roltrap: Gent in de periode 2000-2010

¹⁸ Figuur 6: Omgevingsanalyse 2018 – pagina 33; D/2018/0341/16

¹⁹ Website Gent in transitie: de stad groeit. <https://stadsverlaters.stad.gent/nieuwe-gentenaars/18-29> & <https://stadsverlaters.stad.gent/stadsverlaters/30-39>

²⁰ Planbureau Leefmilieu Den Haag, 2015

²¹ Figuur 7: Omgevingsanalyse 2018 – pagina 34; D/2018/0341/16

jongvolwassenen dat weer wegtrekt uit Gent is met de tijd kleiner geworden (en het aandeel van de blijvers groter).

Gent evolueerde van een 'negatief' roltrapmodel met echte stadsvlucht van jonge gezinnen (periode 1980-1990) naar een 'positief' roltrapmodel met een meer gemengde en genuanceerde stadsvlucht van jonge gezinnen (periode 2000-2010). De instroom van jongvolwassenen is essentieel voor een 'positief' roltrapmodel van de stad.

Gent studentenstad

In het academiejaar 2018-2019 waren er 79.371 studenten ingeschreven aan een Hoger onderwijsinstelling in Gent²² (waarvan 1.955 uitwisselingsstudenten). Van alle studenten zijn er 14.527 gedomicilieerd in Gent. In de meeste gevallen zijn dat Gentenaars die in eigen stad studeren en thuis gedomicilieerd zijn bij hun ouders maar het kunnen ook studenten zijn die financieel onafhankelijk zijn van hun ouders of internationale studenten. Op 20 jaar tijd kwamen er in Gent maar liefst 40.000 studenten bij.

Uit het Gentse studentenonderzoek 2012 blijkt dat ongeveer 43,5% van de studenten 'op kot' zit.

Tijdens de studietijd domiciliëren deze jongeren zich meestal niet in de stad (om fiscale redenen en inkomsten kinderbijslag voor hun ouders), maar eens afgestudeerd en zelfstandig domiciliëren velen onder hen zich wel (bijna 1 op 2 van de nieuwe Gentenaars zat in Gent op kot).

Vergrijzing in Gent

Door de grote instroom van jongeren was er in Gent, in tegenstelling tot andere Vlaamse steden en gemeenten, nog geen sprake van vergrijzing. Momenteel zitten we op een kantelpunt. Volgens de prognoses komt vanaf 2020 de vergrijzing in Gent op gang en zal deze golf de komende vijftien jaar onafwendbaar zijn. In de voorbije jaren steeg het aantal 65-plussers en op 1 januari 2019 telde Gent er 43.342²³. Dit is 16,6% van de Gentse bevolking. Dit aantal zal volgens de prognose blijven toenemen en tegen 2030 komen er nog zo'n 7.000 bij wat meer dan 18% van de bevolking zal zijn.

²² Inschrijvingen hoger onderwijs; https://onderwijs.vlaanderen.be/nl/dataloep-aan-de-slag-met-cijfers-over-onderwijs,dubbele_tellingen_verwijderd_dus_enkel_de_unieke_students

²³ Gent in cijfers, <https://gent.buurtmonitor.be/>

De Gentse woonmarkt groeit

In 2018 telde de stad 142.287 wooneenheden in 94.004 gebouwen (figuur 8).²⁴ Meer dan de helft van deze wooneenheden zijn eengezinswoningen (57,7 %). De rest zijn flats (38,4 %).

Het aantal flats is in de voorbije 17 jaar veel meer toegenomen dan het aantal eengezinswoningen: vooral in het stadscentrum doet zich een ‘verappartementisering’ voor. Net als de bevolking, zal ook het aantal wooneenheden verder blijven toenemen.

Gebouwen		Wooneenheden	
type gebouw	aantal	type wooneenheid	aantal
eengezinswoningen	81.804	open bebouwing	12.381
		halfopen bebouwing	12.279
		gesloten bebouwing	57.144
gebouwen met appartementen	6.392	appartementen	54.675
wooneenheden in handelshuizen	4.846		4.846
wooneenheden in andere gebouwen (kerken, overheidsgebouwen, scholen, ...)	962		962
Totaal	94.004	Totaal	142.287

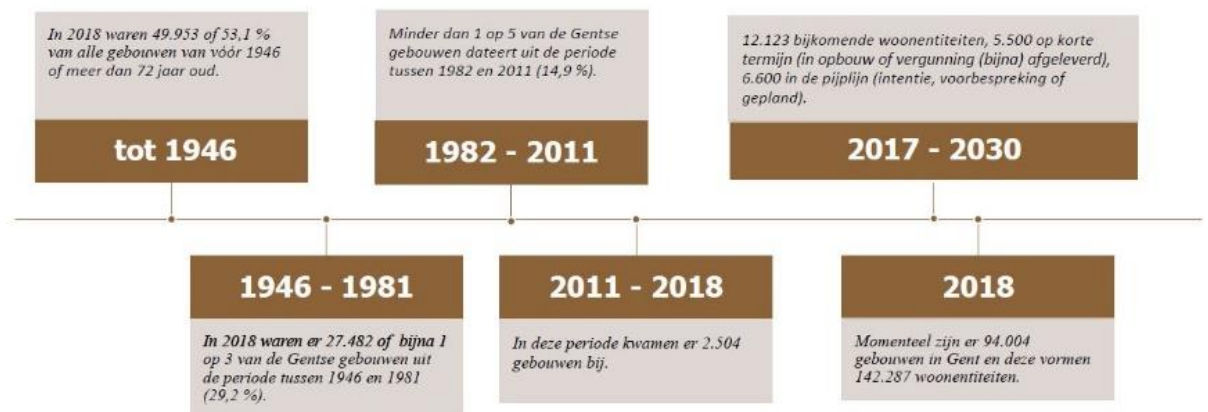
Figuur 8 Gents gebouwen- en woningpatrimonium 2018: aantallen en types

Uit de data van Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van 2017 blijkt dat er 12.123 wooneenheden zouden bijkomen. Het gaat om onder meer 2.133 sociale woonentiteiten, 882 assistentiewoningen en 1.198 studentenwoningen. 5.500 wooneenheden zijn reeds in opbouw, of beschikken over een vergunning. Daarenboven zitten, op iets langere termijn, nog eens 6.600 wooneenheden in de pijplijn (intentie, voorbespreking of gepland). Driekwart van deze bijkomende wooneenheden zullen flats zijn, in het centrum (binnenstad en kernstad) is dit 90%.

Momenteel is er de trend tot kleiner bouwen, met minder slaapkamers. Zo neemt het aandeel woningen met één of twee slaapkamers toe en dat met vier en meer slaapkamers af. De analyse van de Gentse omgevingsvergunningsaanvragen bevestigt dat er relatief weinig woningen gepland worden voor grotere gezinnen. Dit terwijl huishoudens met vier en meer personen net tot de sterkste groeiers behoren.

²⁴ Figuur 8: Gent in cijfers; <https://gent.buurtmonitor.be/>

Uit figuur 6 blijkt dat Gent een relatief oud patrimonium heeft.²⁵



Figuur 9 Leeftijd van het Gentse gebouwenpatrimonium

Dat Gent in 2018 142.287 wooneenheden telde voor 119.816 huishoudens²⁶ lijkt geruststellend, maar is het niet. Van alle wooneenheden zijn er ongeveer 23.000 waar niemand gedomicilieerd is, maar dat betekent niet dat ze onbewoond zijn. Woningen zonder domicilie bieden vaak onderdak aan mensen die niet in deze stad gedomicilieerd zijn of aan mensen zonder wettig verblijf. Het is zeker dat een deel van de Gentse eengezinswoningen en appartementen, vaak onvergund en dus tegen de regels in, bewoond worden door meerdere studenten samen. Dat is niet wenselijk: kotstudenten horen thuis in een geregistreerde kamerwoning, een studentenhome of een collectieve studentenvoorziening. Een woning zonder domicilie kan verder verwijzen naar een tweede verblijf, de beroepspraktijk (van een vrij beroep), een kantoor of naar logies voor toeristen (Airbnb). Het kan, tot slot, ook gaan om een langdurig leegstaande woning. Op 31 december 2019 waren er 543 leegstaande woningen geregistreerd in het leegstandsregister²⁷.

²⁵ Figuur 9: Gent in cijfers, <https://gent.buurtmonitor.be/> en data van Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van 2017

²⁶ Gent in cijfers; <https://gent.buurtmonitor.be/>

²⁷ Leegstandsregister Dienst Toezicht Wonen Bouwen en Milieu Stad Gent

De Gentse huurmarkt

Gent heeft een grote huurmarkt. Ongeveer 50% van alle woningen wordt verhuurd. Op de Gentse huurmarkt huurt 11% van de huishoudens een sociale huurwoning. Daarmee staat de stad (naast Genk en Antwerpen) in de top drie van Vlaamse steden waar sociaal wonen het meest is uitgebouwd.

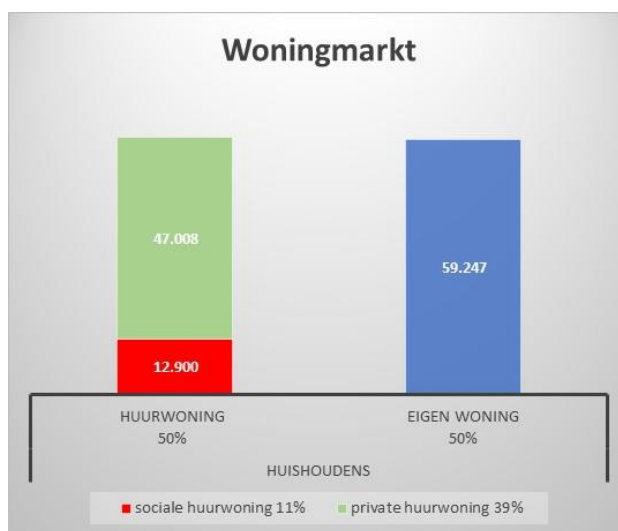
In 2018 telde de stad 14.674 sociale huurwoningen²⁸ (SHM, SVK en Vlaams Woningfonds), maar het effectieve aantal verhuurbare sociale huurwoningen ligt iets lager. Een deel van de sociale

huurwoningen staat leeg voor kortere (tussen twee verhuringen in) of langere tijd (bv. wachtend op grootschalige renovatie). Het sociaal woonaanbod spoort niet met de sterk toenemende vraag.

Op 31 december 2019 stonden 10.794 unieke huishoudens met Gent als voorkeursgemeente aangemeld in het wachtregister voor een sociale huurwoning. Met Gent als domiciliegemeente gaat het over 8.690 huishoudens of 7,2 % van de Gentse huishoudens die kandideren bij één van de vijf sociale huisvestingsmaatschappijen werkzaam in Gent.²⁹

De Gentse huishoudens maken 30,5 % uit van het Oost-Vlaamse wachtregister sociale huisvesting. Het wachten op een toewijs duurde in 2018 gemiddeld 1.219 dagen of 3,4 jaar. Grote gezinnen wachten nog langer omdat het aantal sociale huurwoningen voor dat gezinstype schaars is. Wie wacht op een sociale huurwoning kan niet anders dan op zoek te gaan naar een private huurwoning. Bijna 1 op 4 (23,2 %) van de private huurders wacht op een sociale huurwoning.

De basiswoningkwaliteit waaraan een Vlaamse woning moet voldoen staat opgesomd in de Vlaamse Codex Wonen. Uit het grote woononderzoek van Vlaanderen in 2013 bleek dat 47% van de private huurwoningen niet conform de Vlaamse Codex Wonen was. In steden was dit aandeel nog groter. Tussen 2013 en 2018 maakten alle Vlaamse centrumsteden een kwaliteitsverbetering door.



Figuur 10 Gentse woonmarkt 2018: verdeling huishoudens over (sociaal) huurders en eigenaars

²⁸ Vlaanderen Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW); <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Woningen-en-gronden>

²⁹ Vlaanderen Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW); <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Kandidaat-huurders-en-kopers>

In de woonsurvey 2018³⁰ werd geen inschatting gemaakt van de conformiteit, maar werd de kwaliteit gepeild op basis van de staat van de woning en het comfort. We kunnen dus enkel trends vaststellen en geen inschatting maken van de vermoedelijke aandeel conforme woningen. De verbetering is vooral de evolutie van woningen met een matige kwaliteit naar woningen met een goede fysische staat. De verbetering is nauwelijks te merken bij de slechte of zeer slechte woningen (vochtproblemen en problemen met het dak). De staat van de woning is niet verbeterd voor de huurmarkt en voor de laagste inkomens. We vinden ook nog steeds veel woningen zonder basiscomfort in onze stad.

Niet-conforme woningen mogen in Vlaanderen niet aangeboden worden op de huurmarkt. In de praktijk zijn vele niet-conforme woningen verhuurd en worden ze bewoond. Sommige zijn zó slecht dat ze ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden. Op 31 december 2018 waren er 1.182 ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde panden (wooneenheden) in het register opgenomen. Dit kan zowel een eengezinswoning, een studio, een appartement of een kamer zijn.³¹

Aanbod studentenhuisvesting

In Gent onderscheiden we vier categorieën van studentenhuisvesting. De hoofdmoot van de studenten woont nog steeds in de klassieke koten: de particuliere kleinschalige kamerwoning. Studenten hebben er elk een kamer of studio. De gezinswoningen in Gent zijn beschermd waardoor er geen kamerwoningen voor studenten meer kunnen bijkomen. Het is een principiële beleidskeuze van de Stad Gent om het bestand van eengezinswoningen maximaal voor te behouden voor gezinnen. Het opdelen van grote eengezinswoningen naar kamerwoningen is dus niet mogelijk.

Daarnaast voorzien de Hoger onderwijsinstellingen samen een 3.000 woonunits voor studenten. Om tegemoet te komen aan de nood aan huisvesting voor studenten, kunnen private ontwikkelaars sinds 2010 ook grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten bouwen. Zo zijn er reeds een 3.000 units bijgekomen. Om als Stad garanties te kunnen afdwingen bij private ontwikkelaars voor het beheer en exclusieve verhuring aan studenten is er sinds 2018 een verplichte samenwerkings- en beheersovereenkomst toegevoegd aan het Algemeen Bouwreglement. Om een mix van aanbod te creëren in deze grootschalige collectieve verblijfsaccommodaties kunnen sinds juni 2018 naast de gewone studentenkamers ook studentenappartementen voorzien worden. Vandaag is in Gent grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten de enige toegestane manier om bijkomend aanbod aan studentenhuisvesting te creëren.

³⁰ *Wonen in Vlaanderen anno 2018 (Steunpunt Wonen 2019) pg. 140*

³¹ *Leegstandsregister Dienst Toezicht Wonen Bouwen en Milieu Stad Gent*

De Stad wil eengezinswoningen of appartementen op de private huurmarkt voorbehouden voor gezinnen. Beschikt een woning of een appartement over meer dan 1 slaapkamer dan is bewoning door studenten niet toegelaten³². We zien dat veel studenten zich op de private huurmarkt begeven waar ze met vrienden samenhuizen omdat enerzijds een gewoon kot in verhouding duurder is dan een gedeelde eengezinswoning of appartement. Anderzijds kiezen studenten ook graag zelf met wie ze samenwonen en vinden een eengezinswoning of appartement met gemeenschappelijke ruimtes gezelliger dan een traditioneel kot. Ook private verhuurders verhuren graag aan studenten: studenten zijn niet zo kritisch en de ouders staan garant voor de betaling.

Veel ouders kopen een gezinswoning of appartement voor hun eigen studerende kinderen. Uit een niet representatieve bevraging blijkt dat 41% van de samenhuizende studenten de woning in eigendom hebben of van familie is³³. Een deel van deze woningen zal na het afstuderen van de studenten terug verkocht worden, een ander deel komt terecht op de private huurmarkt, nog een deel zal verder verhuurd worden aan andere studenten (wat niet is toegelaten). We willen de eigenaars informeren wat toegelaten is en hen stimuleren om de woningen op de private huurmarkt te verhuren.

De betaalbaarheid daalt

De betaalbaarheid van het wonen kan je niet aflezen van de prijs die mensen voor een woning moeten neertellen, of ze nu kopen of huren. Je krijgt er wel een idee van door bijvoorbeeld, wat mensen voor wonen betalen te vergelijken met wat ze als inkomen kunnen besteden.

Betaalbaarheid is afhankelijk van de woonkost en van het beschikbaar inkomen. We spreken van betaalbaar wonen als het inkomen voldoende hoog is om na aftrek van de woonkost ook de niet-woonuitgaven te kunnen betalen. De twee meest voorkomende methoden om te bepalen of een huishouden een betaalbaarheidsrisico heeft, zijn de woonquote (verhouding woonkost tov inkomen) en het resterend inkomen.

De woonkost is in alle segmenten gestegen. Sinds 2006 is de aankoop van een Gentse woning meer dan de helft duurder geworden, ongeacht het woningtype (eengezinswoning of flat). In 2018 lag de mediaan aankoopprijs voor een gesloten en halfopen woonhuis (2 of 3 gevels) op 262.000 euro. Voor een open woning lag de mediaan aankoopprijs op 415.000 euro. De mediaan aankoopprijs voor een flat lag toen op 225.000 euro³⁴.

³² Nota samenhuizen; collegebesluit dd. 5 juli 2012

³³ Studentenenquête 2017; Studentenambtenaar

³⁴ Gent in cijfers; <https://gent.buurtmonitor.be/>

In 2018 lag de gemiddelde huurprijs voor een Gentse flat op 762 euro (nieuwe huurovereenkomst via bemiddeling vastgoedkantoor)³⁵. Nieuwbouwflats huren kost tussen de 750 euro en de 1.100 euro. Een rijhuis of een woning in halfopen bebouwing huur je gemiddeld bij een nieuwe huurovereenkomst voor respectievelijk 789 euro en 919 euro.³⁶

Mensen met een beperkt inkomen en zonder eigendom krijgen, onder bepaalde voorwaarden (Sociaal Huurbesluit), een sociale huurwoning toegewezen. Ze betalen dan een huurprijs in verhouding tot hun inkomen. Sinds 1 januari 2020 is er een nieuwe huurprijsberekening van toepassing. Alle sociale huurovereenkomsten zijn sinds kort tijdelijke huurovereenkomsten.

³⁵ CIB-Huurbarometer, CIB Vlaanderen; <https://www.cib.be/actua>

³⁶ Omgevingsanalyse 2018 – pagina 25; D/2018/0341/16

8.2. Werkings- en investeringsbudget

Het overzicht van het werkings- en investeringsbudget bevat enkel de ontvangsten en uitgaven van de werkingsmiddelen en van de investeringsmiddelen. De personeelsuitgaven werden niet opgenomen in het overzicht.

Fundamenten voor een duurzaam woonbeleid

Fundamenten voor een duurzaam woonbeleid		Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	MJP 2020-2025
Onderzoek en initiatieven naar de brede woonmarkt								
		-133.603	-68.029	-13.054	-8.080	-13.106	-8.133	-244.005
Werkingsbudget	Ontvangsten							
	Uitgaven	-133.603	-68.029	-13.054	-8.080	-13.106	-8.133	
		0	0	0	0	0	0	0
Investeringsbudget	Ontvangsten							
	Uitgaven							
Organiseren interne werking								
		-403.859	-71.645	-81.761	-31.878	-61.996	-22.115	-673.252
Werkingsbudget	Ontvangsten	0	0	0				
	Uitgaven	-403.859	-71.645	-81.761	-31.878	-61.996	-22.115	
		0	0	0	0	0	0	0
Investeringsbudget	Ontvangsten							
	Uitgaven							
		-537.462	-139.673	-94.815	-39.958	-75.102	-30.247	-917.258
		0	0	0	0	0	0	0

Sociaal huren

Sociaal huren		Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	MJP 2020-2025
Naar een breder aanbod op de sociale huurmarkt								
		-473.420	-340.000	-340.000	-310.000	-300.000	-290.000	-2.053.420
Werkingsbudget	Ontvangsten							
	Uitgaven	-473.420	-340.000	-340.000	-310.000	-300.000	-290.000	
		-4.410.000	-9.005.500	-7.177.000	-2.000.000	-2.000.000	8.000.000	-16.592.500
Investeringsbudget	Ontvangsten						10.000.000	
	Uitgaven	-4.410.000	-9.005.500	-7.177.000	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000	
Naar meer woonkwaliteit op de sociale huurmarkt								
		-175.000	-175.000	-175.000	-175.000	-175.000	-175.000	-1.050.000
Werkingsbudget	Ontvangsten							
	Uitgaven	-175.000	-175.000	-175.000	-175.000	-175.000	-175.000	
		-2.040.000	-4.060.000	-4.340.000	-4.340.000	-4.060.000	-3.820.000	-22.660.000
Investeringsbudget	Ontvangsten							
	Uitgaven	-2.040.000	-4.060.000	-4.340.000	-4.340.000	-4.060.000	-3.820.000	
		-648.420	-515.000	-515.000	-485.000	-475.000	-465.000	-3.103.420
		-6.450.000	-13.065.500	-11.517.000	-6.340.000	-6.060.000	4.180.000	-39.252.500

Privaat huren

Privaat huren		Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	MJP 2020-2025
Naar een breder aanbod op de private huurmarkt								
Werkingsbudget	Ontvangsten	0	0	0	0	0	0	0
	Uitgaven	-687.747	-758.765	-806.937	-898.850	-993.403	-1.018.119	-5.163.821
		-1.165.000	-1.405.000	-381.000	-357.000	-733.000	-4.059.000	-8.100.000
Investeringsbudget	Ontvangsten	0	0	24.000	48.000	72.000	96.000	
	Uitgaven	-1.165.000	-1.405.000	-405.000	-405.000	-805.000	-4.155.000	
Naar meer woonkwaliteit op de private huurmarkt								
Werkingsbudget	Ontvangsten	251.266	237.595	210.962	202.345	205.784	209.283	
	Uitgaven	-503.205	-407.824	-488.083	-502.114	-619.965	-614.253	
		-760.000	-1.560.000	-1.720.000	-2.170.000	-2.615.000	-3.060.000	-11.885.000
Investeringsbudget	Ontvangsten	0	0	140.000	250.000	360.000	470.000	
	Uitgaven	-760.000	-1.560.000	-1.860.000	-2.420.000	-2.975.000	-3.530.000	
Een plaats voor studentenhuizing								
		7.631	7.936	8.249	-21.432	8.895	9.228	20.508
Werkingsbudget	Ontvangsten	28.352	28.834	29.324	29.823	30.330	30.845	
	Uitgaven	-20.721	-20.897	-21.075	-51.254	-21.435	-21.617	
		0	0	0	0	0	0	0
Investeringsbudget	Ontvangsten							
	Uitgaven	-932.057	-921.057	-1.075.809	-1.220.051	-1.398.688	-1.413.861	-6.961.524
		-1.925.000	-2.965.000	-2.101.000	-2.527.000	-3.348.000	-7.119.000	-19.985.000

De private eigendomsmarkt

De private eigendomsmarkt		Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	MJP 2020-2025
Naar een breder aanbod op de private eigendomsmarkt								
Werkingsbudget	Ontvangsten	0	0	0	0	0	0	0
	Uitgaven							
		782.840	102.200	464.960	-100.000	-100.000	-100.000	1.050.000
Investeringsbudget	Ontvangsten	882.840	202.200	564.960				
	Uitgaven	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	
Naar meer woonkwaliteit op de private eigendomsmarkt								
Werkingsbudget	Ontvangsten	200.690	266.939	12.000				
	Uitgaven	-569.856	-765.429	-609.500	-614.500	-634.500	-469.500	
		-5.256.507	-4.550.000	-4.233.000	-4.267.000	-4.300.000	-6.558.000	-29.164.507
Investeringsbudget	Ontvangsten			17.000	33.000	50.000	1.192.000	
	Uitgaven	-5.256.507	-4.550.000	-4.250.000	-4.300.000	-4.350.000	-7.750.000	
		-369.166	-498.490	-597.500	-614.500	-634.500	-469.500	-3.183.656
Werkingsbudget	Ontvangsten							
	Uitgaven	-4.473.667	-4.447.800	-3.768.040	-4.367.000	-4.400.000	-6.658.000	-28.114.507
		-4.473.667	-4.447.800	-3.768.040	-4.367.000	-4.400.000	-6.658.000	-28.114.507

Verhogen woonzekerheid en toegankelijkheid woonmarkt

Verhogen woonzekerheid en toegankelijkheid woningmarkt		Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	MJP 2020-2025
Naar een meer toegankelijke en meer evenwichtige woonmarkt								
		-338.697	-252.350	-254.635	-256.712	-284.078	-186.442	-1.572.915
Werkingsbudget	Ontvangsten	117.534	119.423	121.341	123.291	125.977	128.118	
	Uitgaven	-456.231	-371.773	-375.976	-380.003	-410.055	-314.561	
		-280.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-1.280.000
Investeringsbudget	Ontvangsten							
	Uitgaven	-280.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	-200.000	
Van opvang naar wonen								
		0	-210.000	0	0	0	0	-210.000
Werkingsbudget	Ontvangsten							
	Uitgaven		-210.000					
		-2.320.000	-1.240.000	-560.000	0	0	0	-4.120.000
Investeringsbudget	Ontvangsten							
	Uitgaven	-2.320.000	-1.240.000	-560.000				
Werkingsbudget		-338.697	-462.350	-254.635	-256.712	-284.078	-186.442	-1.782.915
Investeringsbudget		-2.600.000	-1.440.000	-760.000	-200.000	-200.000	-200.000	-5.400.000

Totaal Investeringsbudget

	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	MJP 2020-2025
Totaal investeringsbudget	-15.448.667	-21.918.300	-18.146.040	-13.434.000	-14.008.000	-9.797.000	-92.752.007

8.3. Leeslijst

- CIB Vlaanderen (2019). CIB-Huurbarometer: een blik op de huurwaarborg
<https://www.cib.be/actua/fa58026e-f899-485e-869c-814438636da5/cib-huurbarometer-een-blik-op-de-huurwaarborg>
- GRIP VZW (2019). Inclusief Woonbeleid: voor het recht op een betaalbare en geschikte woonst voor iedereen. *Standpuntnota Inclusief Woonbeleid*.
- Stad Gent (2012). Nota samenhuizen; collegebesluit dd. 5 juli 2012.
- Stad Gent (2017). Data van Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.
- Stad Gent Studentenambtenaar (2017). Studentenenquête 2017.
- Stad Gent (2018). Gent in cijfers: Omgevingsanalyse. D/2018/0341/16. P.25, p.33-34
- Stad Gent, Leegstandsregister Dienst Toezicht Wonen Bouwen en Milieu.
- Stad Gent (2020) Gent in cijfers: buurtmonitor. <https://gent.buurtmonitor.be/>
- Stad Gent (2020). Gent in transitie: de stad groeit.
<https://stadsverlaters.stad.gent/nieuwe-gentenaars/18-29>,
<https://stadsverlaters.stad.gent/stadsverlaters/30-39>
- Stad Gent (2020). Hoeveel in Gent. <https://hoeveelin.stad.gent/tendensen/jong-gent/>
- Steunpunt Wonen (2018). Wonen in Vlaanderen 2018, p. 140.
- Vlaamse Overheid (2018). Een monitor voor leefbare en duurzame Vlaamse Steden. *Stadsmonitor 2017*.
- Vlaamse Overheid (2020). Dataloep: aan de slag met cijfers over het onderwijs.
<https://onderwijs.vlaanderen.be/nl/dataloep-aan-de-slag-met-cijfers-over-onderwijs>
- Vlaamse Overheid (2020). Statistiek Vlaanderen.
<https://www.statistiekvlaanderen.be/vlaamse-gemeentelijke-demografische-voorzichten--2018-2035>
- Vlaamse Overheid Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (2020). Over sociale huisvesting: kandidaat-huurders en -kopers.

<https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Kandidaat-huurders-en-kopers>

- Vlaamse Overheid Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (2020). Over sociale huisvesting: woningen en gronden.

<https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Woningen-en-gronden>