



Spoorwegbos Hundelgemsesteenweg

Behoefte en ontwikkelingspotentieel sociaal huuraanbod - initiatief voor onteigening

25 juli 2022

Entiteit

Departement Stedelijke Ontwikkeling

Dienst Wonen

Contactpersoon

Kristof Gielen

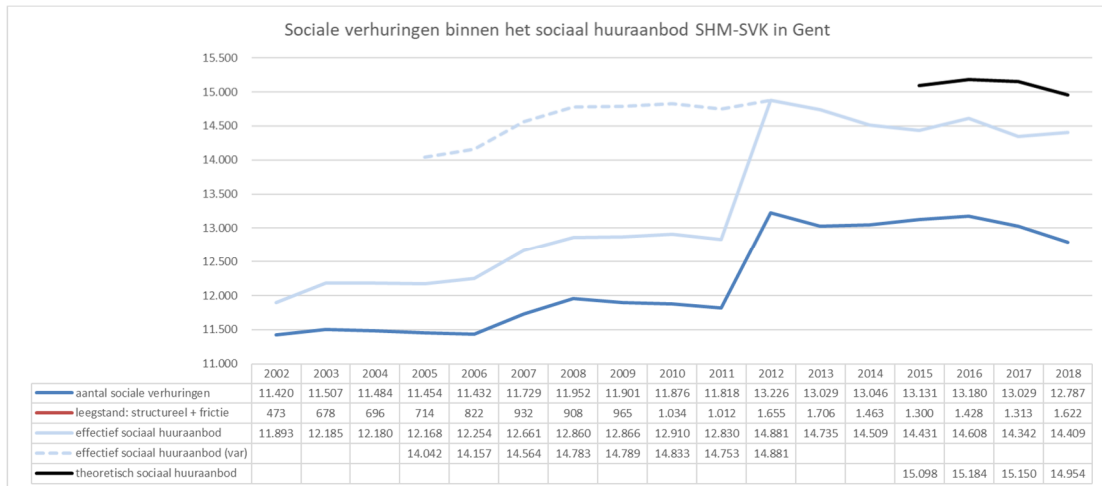
1. Sociaal huuraanbod in Gent

Op 31.12.2020 was er in Gent een theoretisch sociaal huuraanbod van 14.805 woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en het sociaal verhuurkantoor (SVK). Dit kwam overeen met 12,3% van het aantal Gentse huishoudens op 1.01.2021.

Er is sinds 2008 echter een dalende trend in zowel het aantal sociale verhuringen, als het effectief en theoretisch sociaal huuraanbod ⁽¹⁾. Van 2008 tot 2020 werden nochtans 1.076 bijkomende sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten opgeleverd en verhuurd door de sociale huisvestingsmaatschappijen. De afname van het aanbod en de beschikbaarheid ervan is te wijten aan de grote renovatiebehoefte in het sociaal huurpatrimonium, waaronder dat van de jaren '60 en '70 dat aan vervanging toe is. Dit impliceert verhuisbewegingen, vormen van leegstand, langdurige periodes van onbeschikbaarheid in de projectfases, maar ook een definitief verlies aan woningen wanneer in de nieuwe toestand omwille van architecturale en stedenbouwkundige normering niet zoveel woningen kunnen voorzien worden als in de oude toestand.

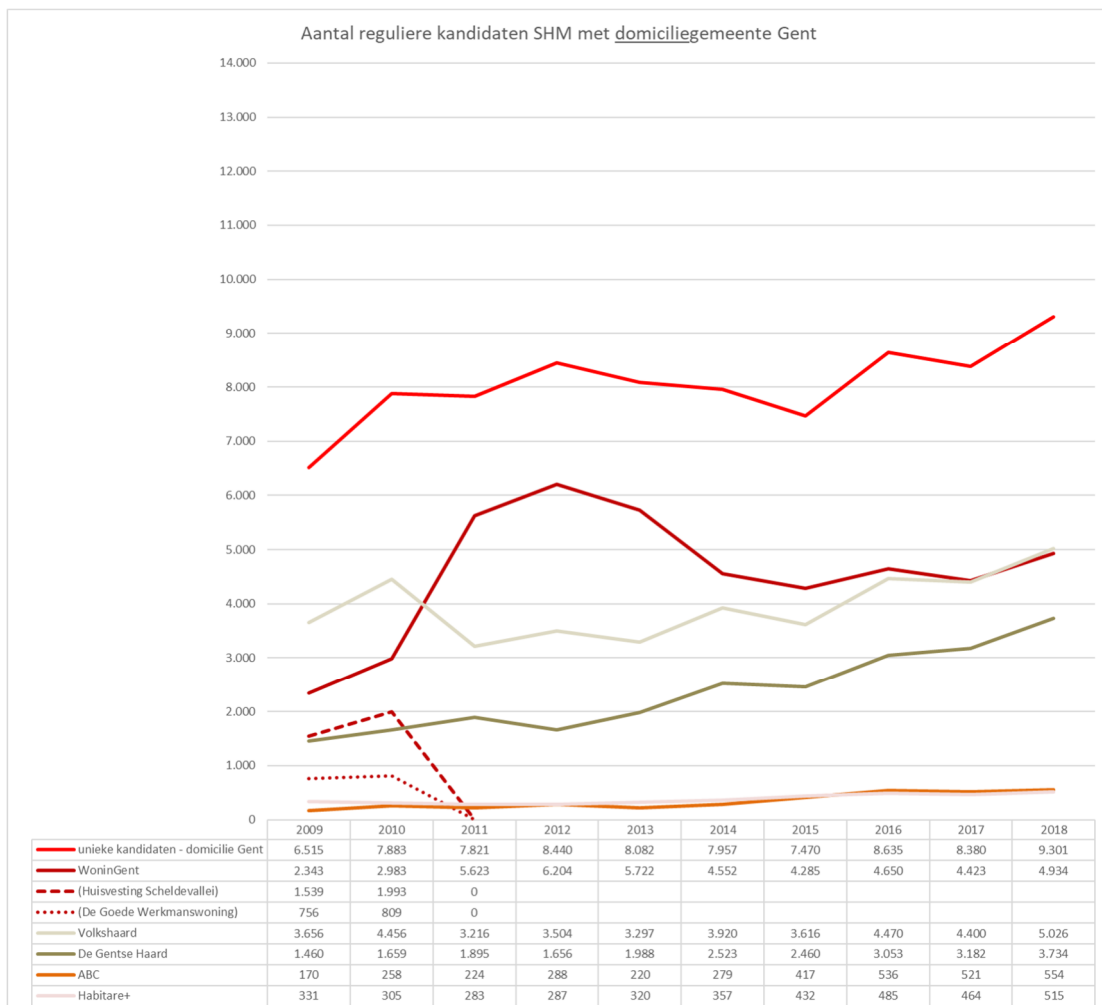
Het sociaal huuraanbod in Gent staat dus in toenemende mate onder druk met een verminderde toegang tot de sociale huurmarkt tot gevolg.

¹ Sinds de fusie in 2011, die gepaard ging met een inbreng van 1.860 stadswoningen, worden ook deze stadswoningen in officiële data meegerekend, wat de plotse sprong in cijfers en grafieken verklaart. De stippellijn (var) in de grafiek is een correctie hierop voor het effectief sociaal huuraanbod.

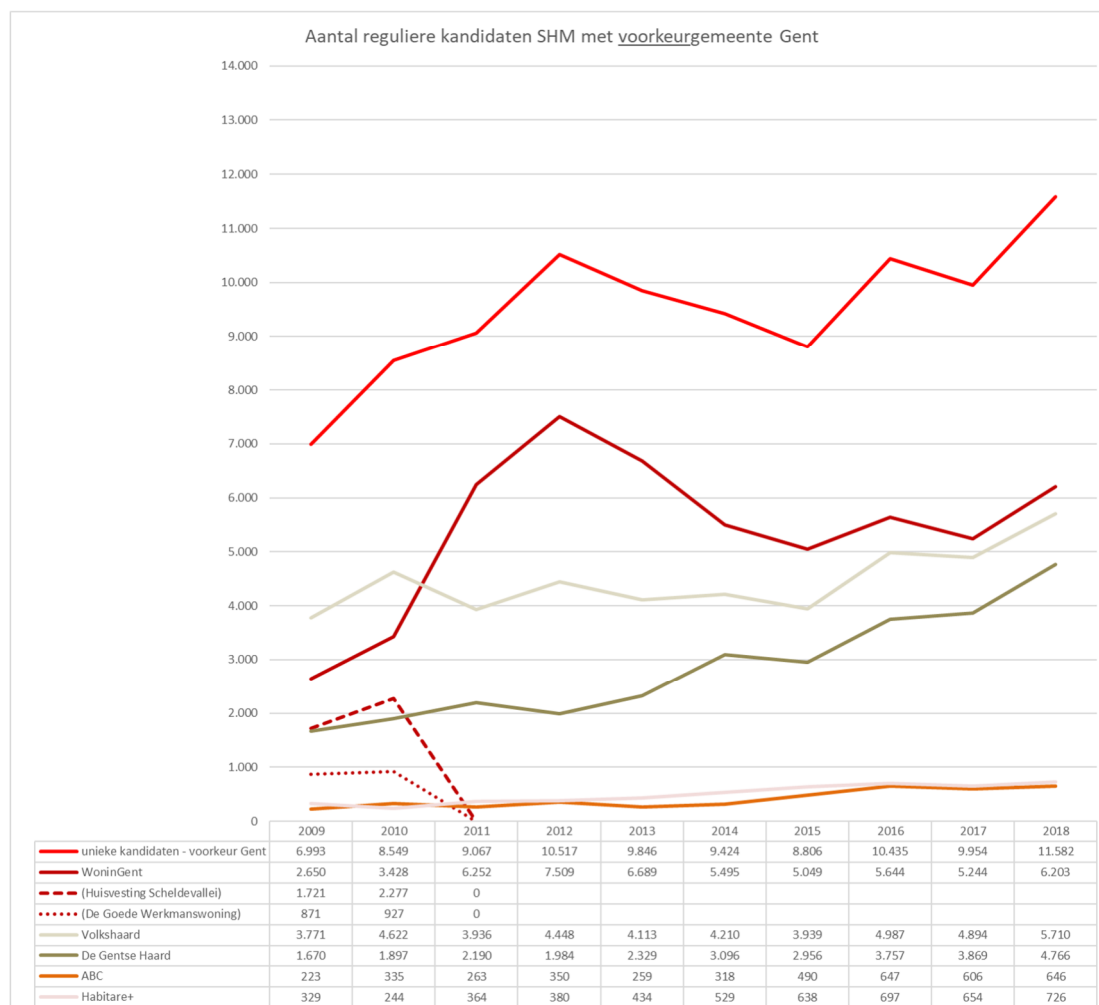


2. De vraag naar sociale huurwoningen in Gent

In 2018 huurde 10,8% van de Gentse huishoudens een sociale woning in Gent. 7,8% van de Gentse huishoudens wilde daarbovenop sociaal huren bij één van de sociale huisvestingsmaatschappijen in Gent. De wachtlijsten vertonen een stijgende trend met toenemende wachttijden.



Het aantal reguliere kandidaten (exclusief mutaties) gedomicilieerd in Gent voor een sociale huurwoning in en/of buiten Gent bij een Gentse sociale huisvestingsmaatschappij steeg van 6.515 in 2009 tot 8.380 in 2017. Dit is een toename met 28,6% tussen twee oneven actualisatiejaren. De stijging was overal sterk in 2010 maar vertoont ook de laatste jaren bij elke maatschappij een toenemende groeifactor. ⁽²⁾



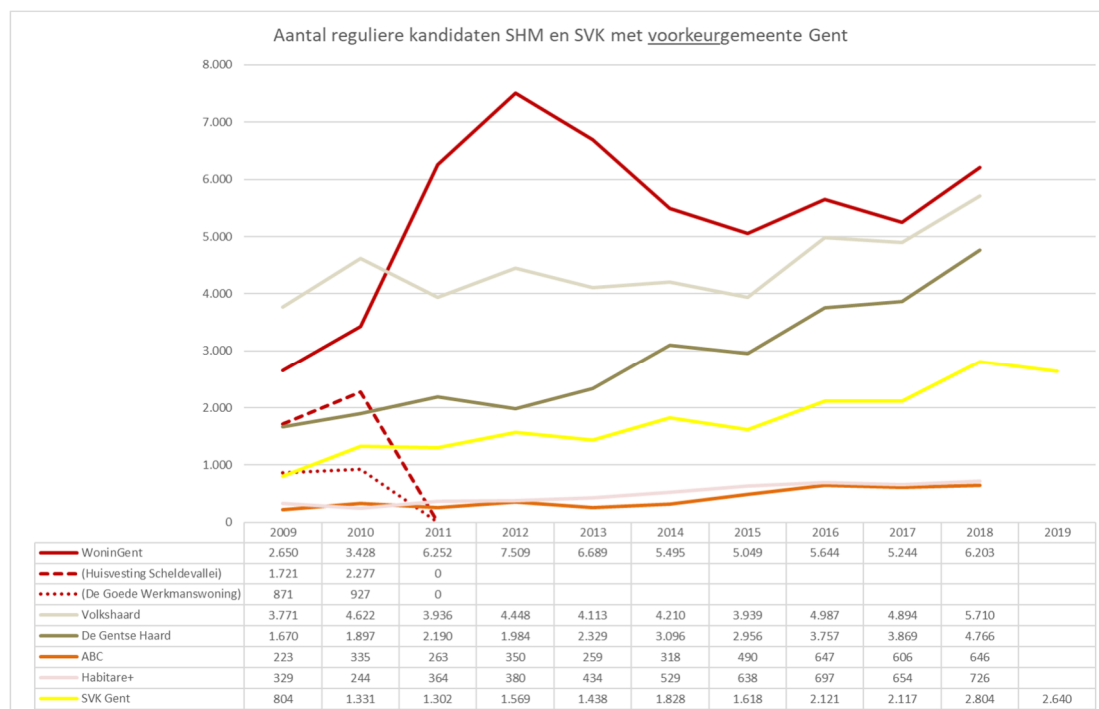
Het aantal reguliere kandidaten (exclusief mutaties) gedomicilieerd in of buiten Gent voor een sociale huurwoning in Gent bij een Gentse sociale huisvestingsmaatschappij steeg van 6.993 in 2009 tot 9.954 in 2017. Dit is een toename met 42,3% tussen twee oneven actualisatiejaren. Ook hier was de stijging overal sterk in 2010 en opnieuw is er de laatste jaren een algemeen toenemende groeifactor. ⁽³⁾

De vraag naar een sociale huurwoning met Gent als voorkeurgemeente is altijd groter dan de vraag met Gent als domiciliëgemeente en neemt ook sterker toe. Het is moeilijk om hieruit conclusies te trekken omdat erg veel factoren meespelen, maar de stedelijke context en regionale woonmarkt

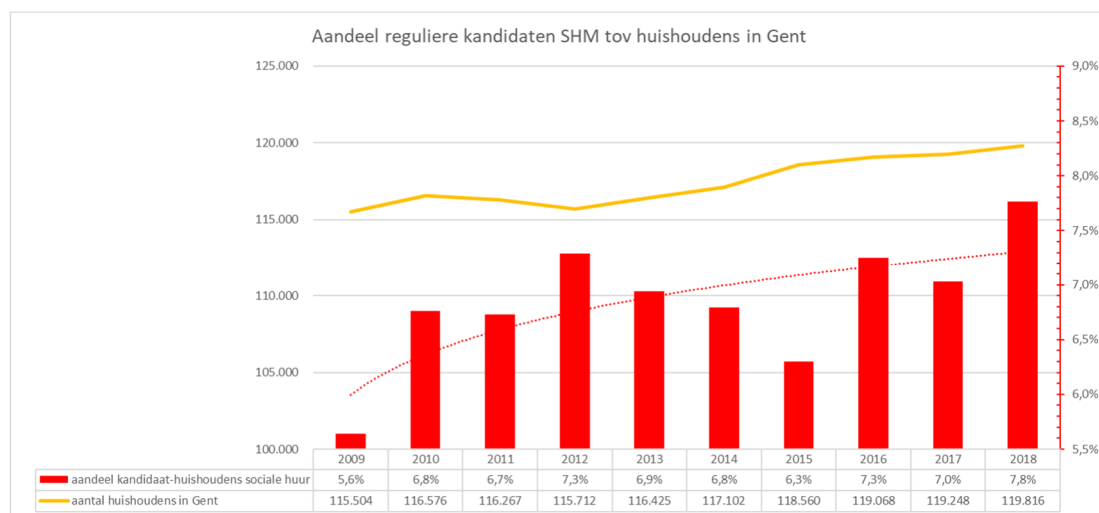
² In 2011 fuseerde woninGent, Huisvesting Scheldevallei en De Goede Werkmanswoning tot het huidige WoningGent. In de samenvoeging van de wachtlijsten gaf dit een anomalie in het jaar na de fusie, zoals blijkt in de grafiek.

³ In 2011 fuseerde woninGent, Huisvesting Scheldevallei en De Goede Werkmanswoning tot het huidige WoningGent. In de samenvoeging van de wachtlijsten gaf dit een anomalie in het jaar na de fusie, zoals blijkt in de grafiek.

zijn als overkoepelende fenomenen niet onbelangrijk in deze evolutie. Dit stipt het belang van de stedelijke centrumfunctie aan in de toenemende vraag naar sociaal huuraanbod in Gent.



De wachtlijst van SVK Gent heeft een gelijkaardig patroon als die van de sociale huisvestingsmaatschappijen en ook de tweejaarlijkse actualisatie valt duidelijk op. In 2019 was er opnieuw een stabilisatie zoals dat bij de maatschappijen eveneens zal zijn. Het aantal reguliere kandidaten (exclusief mutaties) gedomicilieerd in of buiten Gent voor een sociale huurwoning in Gent bij SVK Gent steeg van 804 in 2009 tot 2.640 in 2019. Dit is meer dan een verdrievoudiging in 10 jaar tijd.



Om een correcte evolutie van het aantal unieke kandidaat huurders in kaart te brengen kijken we naar meerjarige gemiddeldes tussen twee oneven jaren van actualisatie. Tussen 2009 en 2017 steeg het aandeel kandidaten van 5,6% naar 7,0%, met inbegrip van de demografische groei. In aantallen komt dit neer op een wachtlijsttoename van 28,6% over acht jaar, gemiddeld 3,6% per jaar. In diezelfde periode nam het aantal huishoudens in Gent toe met 3,2%, een jaarlijks gemiddeld van 0,4%.

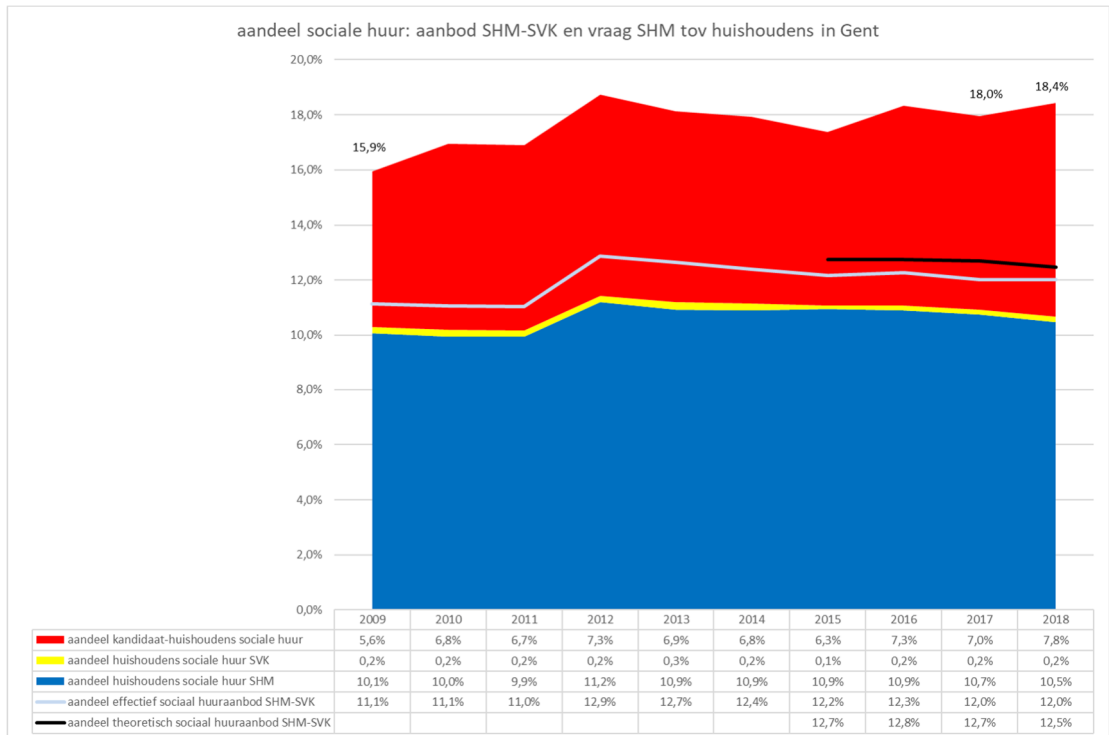
Om hieruit te concluderen dat de wachtlijsten in Gent negen keer sneller aangroeien dan de bevolking is kort door de bocht. De vergelijking tussen jaren is arbitrair en diverse factoren kunnen bepalend zijn. Er was een grote sprong in de wachtlijst van 2009 naar 2010, maar die was er ook tussen 2015 en 2016. Als we de evolutie bekijken tussen 2011 en 2017 dan was er een verschil met factor drie tussen de aangroei van kandidaat huurders en die van de Gentse huishoudens.

In ieder geval is het een feit dat de Gentse wachtlijsten tegenwoordig sneller aangroeien dan de Gentse bevolking. Verklaringen voor een groeiende vraag naar sociale huurwoningen vinden we in een opeenvolging van crises sinds 2008 met een toenemende financiële kwetsbaarheid van de huishoudens. Hiermee gepaard komt de ruimere betaalbare woonmarkt in toenemende mate onder druk te staan wanneer de vraag naar betaalbare woningen zich ook meer en meer manifesteert in financieel draagkrachtiger huishoudens. Dit bijvoorbeeld in de lage middenklasse die op basis van de inkomensgrenzen ook in aanmerking komt voor een sociale huurwoning maar er zich niet noodzakelijk kandidaat voor stelt. De doelgroep voor een sociale huurwoning wordt dus in de feiten groter. De combinatie met de dalende trend in het sociaal huuraanbod is zorgwekkend.

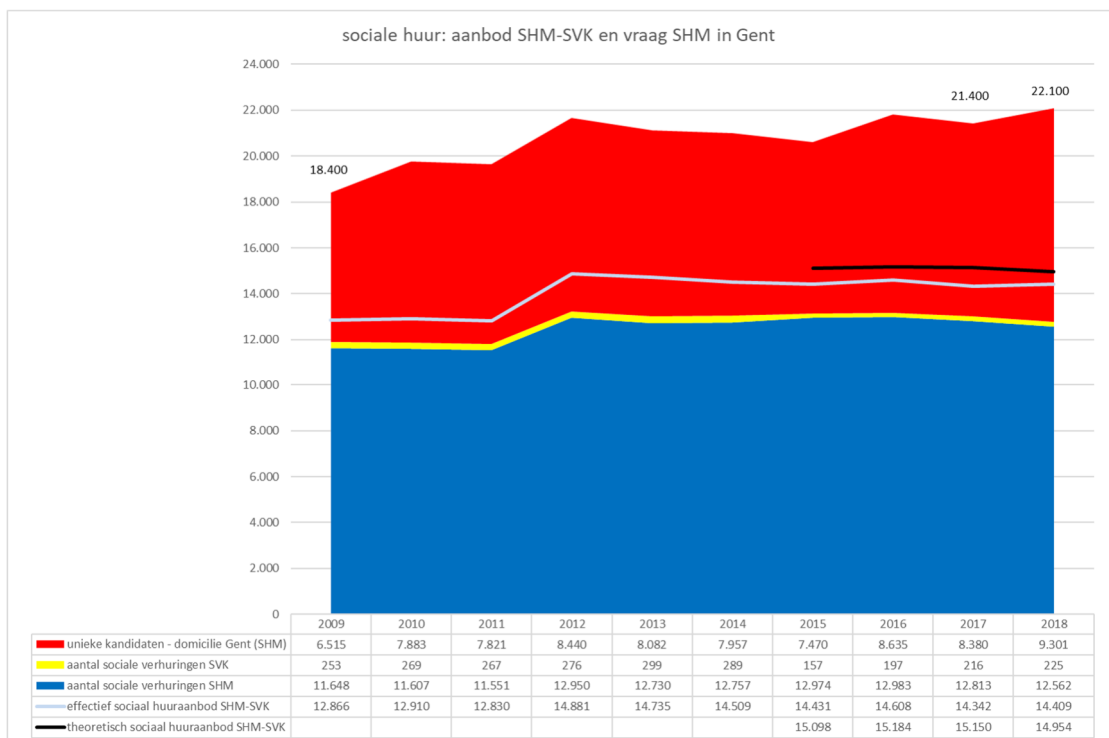
3. Behoeftes sociaal huuraanbod Gent

De minimale, geregistreerde behoefte van de Gentse huishoudens voor een sociale huurwoning kunnen we beschouwen als de som van de sociale verhuringen en de geaggregeerde wachtlijst met unieke kandidaten. Als we deze som uitzetten ten opzichte van het aantal gedomicilieerde huishoudens in Gent, dan noteren we een toename van 2,1% over een periode van acht jaar (2009-2017), met inbegrip van de demografische evolutie. In 2017 vertegenwoordigde de minimale behoefte zo 18,0% van de Gentse huishoudens ⁽⁴⁾. Dit komt overeen met 3.000 bijkomende huishoudens met een sociale huurbehoefte in acht jaar tijd, goed voor een totaal van 21.400 huishoudens in 2017, een toename van 16,3%.

⁴ We nemen abstractie van de toename in 2018 uitgaande de tweejaarlijkse actualisatie in oneven jaren. We kunnen er weliswaar van uitgaan dat de trend van een stijgende behoefte met dalend aanbod en een stijgende vraag zich doorzet naar 2019 en 2021. Door de Coronapandemie werd het ritme van actualisering echter verstoord.



De minimale behoefte in Gent kent hiermee een jaarlijkse toename met gemiddeld 375 huishoudens, oftewel 2% aangroei. Uitgezet ten opzichte van de Gentse huishoudens betekent dit een jaarlijkse toename met een kwart procentpunt.



Deze trend houdt echter geen rekening met het effect van de stadswoningen die werden ingebracht in 2011 (fusiesprong) ⁽⁵⁾. Als we de 1.400 sociale verhuringen die hiermee gepaard gingen doortrekken naar 2009, dan is er nog steeds een behoeftetoename met 1.600 huishoudens, of 8,1%. Ten opzichte van de Gentse huishoudens is dat een stijging van 17,1% naar 18,0%.

Samengevat kunnen we stellen dat de minimale behoefte, gecorrigeerd met de fusiesprong jaarlijks stijgt met gemiddeld 200 huishoudens, een aangroei van 1%. Relatief ten opzichte van de Gentse huishoudens betekent dit een jaarlijkse toename met 0,11 procentpunt.

Het aandeel van de wachtlijst in de toename van de minimale behoefte komt neer op 230 bijkomende kandidaat huishoudens gemiddeld per jaar waaruit we dus kunnen concluderen dat er

- enerzijds aan de vraagzijde een sterk groeiende behoefte is voor een sociale huurwoning met 200 bijkomende kandidaat huishoudens gemiddeld per jaar;
- anderzijds aan de aanbodzijde een gemiddelde jaarlijkse afname is van 30 woontiteiten die niet meer sociaal verhuurd kunnen worden.

In dezelfde periode, tussen 2009 en 2017 is het aantal huishoudens in Gent jaarlijks toegenomen met gemiddeld 468. Hieruit blijkt nogmaals dat de behoefte voor een sociale huurwoning sneller groeit dan de bevolking.

De behoefte versnelt doorheen de jaren, wat ook blijkt uit diverse signalen uit het veld van een toenemende wooncrisis, gevoed door uiteenlopende factoren gebaseerd op een sequens van crises. Dit manifesteert zich in een minder toegankelijk en steeds kleiner aanbod van betaalbare woningen in Gent, en dit specifiek op de huurmarkt. Een sociale huurwoning is het meest geschikte antwoord op deze toenemende behoefte, gezien de woonzekerheid, de woonkwaliteit en de lage sociale woonkost die intrinsiek onderdeel zijn van het sociale huurmodel.

De toenemende, globale behoefte aan sociaal huuraanbod in Gent vertaalt zich in een dubbele en gelijklopende opgave om:

- het huidige sociaal huurpatrimonium versneld en gericht te vernieuwen waarbij het bestaande aanbod verduurzaamd wordt met het oog op maximale sociale verhuring en minimale leegstand;
- het huidige sociaal huuraanbod gevoelig én versneld uit te breiden met bijkomend aanbod.

Deze dubbele opgave zorgt voor:

- vlottere verhuisbewegingen als ondersteuning van de vernieuwingsoperatie;
- een beter evenwicht tussen vraag en aanbod tegen verder oplopende wachtlijsten en wachttijden.

4. Nood aan ontwikkelingspotentieel voor bijkomend sociaal huuraanbod in Gent

Het huidig sociaal huuraanbod in Gent is goed voor ongeveer 15.000 sociale huurwoningen. Om tegen 2030 te beschikken over 17.500 sociale huurwoningen ⁽⁶⁾ is er nood aan ontwikkelingspotentieel voor de realisatie van 2.500 bijkomende sociale huurwoningen. Ongeveer de helft

⁵ De stadswoningen komen niet voor in de SHM-statistieken vóór de fusie in 2011; zie ook voetnoot 1.

⁶ Beleidsnota Wonen 2020-2025

hiervan zal ingevuld worden via lopende en opstartende projecten op gronden hoofdzakelijk in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappijen of de Groep Gent. Voor de andere helft zal nieuw ontwikkelingspotentieel moeten gecreëerd worden omdat de weinige grondreserves van de maatschappijen in Gent op korte termijn aangesneden zullen zijn.

Om nieuw ontwikkelingspotentieel mogelijk te maken zijn diverse initiatieven in uitwerking of in onderzoek, waaronder:

- Toepassing van hoger ruimtelijk rendement in bestaande, te vernieuwen sociale woonwijken:
 - o Optimalisatie van laagbouwwijken;
 - o Vervanging van hoogbouwclusters;
- Extra inzet van publieke gronden voor sociaal wonen:
 - o Gronden van de Groep Gent;
 - o Gronden van andere overheden en publieke rechtspersonen;
- Sociale norm in stadsontwikkelingsprojecten:
 - o Projecten en gebiedsontwikkeling binnen de Groep Gent, vnl. via sogent;
 - o Gebiedsontwikkeling ikv ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvb. Dampoort, Afrikalaan, Spoorwegsites);
- Sociaal woonaandeel in stadsvernieuwingsprojecten:
 - o Lopende stadsvernieuwingsprojecten;
 - o Nieuwe stadsvernieuwingsprojecten;
- Uitoefening voorkeurechten ikv de Vlaamse Codex Wonen:
 - o Huidig kader tot 2025;
 - o Nieuw kader vanaf 2025;
- Inzet van de onteigeningsbevoegdheid voor sociaal wonen;
- Projecten in synergie met specifieke partners:
 - o Ruimtelijk rendement met functieverweving, bvb. sociaal wonen boven handelsfunctie;
 - o Combinatie van programma's en/of grondposities, bvb. vernieuwing gemeenschapsfunctie met sociaal woonproject, uitbreiding van schoolinfrastructuur in combinatie met sociale woningen;
 - o Combinatie van studentenhuusvesting met sociaal wonen;
- Verwerving van woonaanbod op de ontwikkelingsmarkt of secundaire woonmarkt;
- Oproep naar grondeigenaars, investeerders, ontwikkelaars en verkavelaars om sociaal huuraanbod te (laten) realiseren voor een sociale huisvestingsmaatschappij of het sociaal verhuurkantoor.

De Structuurvisie Gent 2030 voorziet als ruimtelijke basis bijkomend sociaal huuraanbod mogelijk te maken zowel in de kernstad als in de rand. Alle 25 stadswijken komen dus in aanmerking voor nieuw ontwikkelingspotentieel. We gaan hierbij uit van een evenwicht tussen het bestaande en het nieuwe aanbod met een maximaal mogelijke spreiding en diversificatie. In de praktijk zal dit evenwicht erin bestaan om noden met opportuniteiten in overeenstemming te brengen. De wijken met concreet ontwikkelingspotentieel gecombineerd met voordelen in schaalgrootte verdienen bijzondere aandacht om meest effectief en efficiënt in te spelen op de nood aan nieuw potentieel voor ontwikkeling.

Aangezien de gronden in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappijen volledig worden ingezet in lopende en opstartende projecten, en het ontwikkelingspotentieel binnen trajecten en op gronden van de Groep Gent wordt gemaximaliseerd, is een substantiële bijdrage vanuit de private sector en van (semi-)publieke instanties essentieel. Om dit te bereiken wordt een doorgedreven samenwerking met private en (semi-)publieke partners opgezet. Bijkomend sociaal huuraanbod

wordt enerzijds gestimuleerd en anderzijds verankerd in een tweesporenbeleid om nieuw ontwikkelingspotentieel te creëren. Conditioneel hierin zijn onder andere:

- Uitwisseling van kennis en ervaring tussen sociale en private woonsector;
- Een gunstig ontwikkelingsklimaat en maatschappelijk draagvlak voor sociale huisvesting;
- Ontwikkeling en toepassing van ruimtelijke instrumenten en kaders;
- Opties in uitvoeringsmethoden met begeleiding vanuit de Stad en de sociale huisvestingsmaatschappijen in specifieke trajecten
- Financiële draagkracht van de sociale huisvestingsmaatschappijen
- Capaciteit voor projectontwikkeling bij de sociale huisvestingsmaatschappijen

Met de aanvullende financiering van de Stad Gent als ondersteuning in de realisatiegraad van sociale woonprojecten 2021-2025 wordt de financiële draagkracht van de sociale huisvestingsmaatschappijen geoptimaliseerd voor een versterkte inzet op de realisatie van sociale woonprojecten, zowel voor de vernieuwing als voor de uitbreiding van het aanbod. Deze financiering is afgestemd op en aanvullend aan de Vlaamse financiering.

De actieve sociale huisvestingsmaatschappijen in Gent zetten in op een capaciteitsuitbreiding om sociale woonprojecten te realiseren. Ook de Stad voorziet bijkomende medewerkers in diverse diensten om enerzijds de uitvoering van sociale woonprojecten in de diverse projectfasen te begeleiden en anderzijds het beleid voor nieuw ontwikkelingspotentieel uit te werken en uit te voeren.

Bij de ontwikkeling en toepassing van ruimtelijke instrumenten en kaders dient de Structuurvisie Gent 2030 als basis om sociaal wonen als kwetsbare stedelijke functie ruimtelijk te faciliteren. Dit omvat onder meer:

- Specifieke stedenbouwkundige voorschriften in het algemeen bouwreglement;
- Specifieke parkeerrichtlijnen;
- Specifieke richtlijnen in het ruimtelijk beleidskader 'bouwblokvisie' in de kernstad;
- Specifieke ontwerprichtlijnen voor woonprojecten in het kader van ruimtelijk rendement als afwijking op BPA's ouder dan 15 jaar;
- Specifieke voorschriften voor sociaal wonen in private verkavelingen;
- Stedenbouwkundige lasten voor de realisatie van een sociaal woonaanbod;
- Afbakening van sociaal huuraanbod in nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- Sociaal woonaanbod als onderdeel van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling uitgewerkt in wijkstructuurschetsen.

Met een maximale inzet van en begeleiding bij diverse uitvoeringsmethoden laten we opties voor ontwikkelingsscenario's in functie van de eigenheid van de private of (semi-)publieke partner en/of de context van het project of het ontwikkelingstraject:

- Realisatie door verkoop van grond aan een sociale huisvestingsmaatschappij;
- Realisatie via de Constructieve Benadering van Overheidsopdrachten (CBO);
- Realisatie in het kader van een publiek-private samenwerking (PPS);
- Realisatie door middel van een design-and-build formule (D&B);
- Realisatie met toepassing van gedelegeerd bouwheerschap;
- Realisatie met het oog op een aankoop van goede woningen (AGW);
- Realisatie in het kader van een zakelijk recht of voor lange termijnverhuur aan het sociaal verhuurkantoor, al dan niet via de SVK-pro procedure.

De uitwisseling van kennis en ervaring tussen woonsectoren en een gunstig ontwikkelingsklimaat en maatschappelijk draagvlak voor sociale huisvesting sluiten aan op de andere condities in ontwikkeling.

5. behoefte en ontwikkelingspotentieel sociaal huuraanbod in de wijk Moscou-Vogelhoek – initiatief voor onteigening Spoorwegbos

Met 9,4% sociale huurwoningen tov huishoudens in de wijk Moscou-Vogelhoek ligt het theoretisch aandeel sociale huurwoningen in de wijk onder het stedelijk gemiddelde van 12,3%. Op 31/12/2020 bestond het sociaal huuraanbod uit 234 sociale huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en het sociaal verhuurkantoor. Van 2012 tot 2020 nam het sociaal huuraanbod in de wijk toe met 9,3%, terwijl het aantal huishoudens steeg met 14,7% tot 2.488.

De wijk is goed voor 1,58% van het sociaal huuraanbod in Gent en huisvest 2,07% van de Gentse huishoudens.

Er is een concrete vraag naar bijkomende sociale huurwoningen in de wijk: zo staan 147 van de niet sociaal hurende huishoudens als kandidaat sociale huurder geregistreerd bij een Gentse sociale huisvestingmaatschappij.

Er is een reële behoefte voor bijkomend sociaal huuraanbod in de wijk Moscou-Vogelhoek; een uitbreiding van het aanbod is meer dan wenselijk. Er is tegelijk een groot ontwikkelingspotentieel via gebieds- en projectontwikkeling op de Spoorwegsites. Rekening houdend met een toekomstige substantiële aangroei van het totale aantal huishoudens in de wijk door bijkomende woonprojecten op deze Spoorwegsites is het absoluut noodzakelijk om een belangrijk aandeel voor te bestemmen als aanvulling van het sociaal huuraanbod in de wijk. Als we dit niet zouden doen, dan daalt het aandeel van het sociaal huuraanbod in de wijk terwijl er nog behoefte en tevens marge voor bijkomend sociaal huuraanbod is.

De site Spoorwegbos ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg (kadastrale nummers 566d3 en deel van 567B) in eigendom van NMBS, is uitermate geschikt om een deel van het bijkomend sociaal huuraanbod in de wijk te realiseren binnen de tijdshorizon 2030. Om deze grondpositie voor sociaal huuraanbod te kunnen inzetten is een initiatief voor onteigening met sociaal wonen als oogmerk aangewezen om te kunnen verwerven van een publieke overheidsinstantie zoals NMBS.

De realisatie van een sociaal huuraanbod op de site Spoorwegbos kan verder worden verankerd via ruimtelijke instrumenten.