

WOONSTUDIE STAD GENT: WOONSTUDIE PLAN VAN AANPAK

Basisdocument:

“Woonbehoeftestudie, 2002” (opgemaakt in het kader van het ruimtelijk structuurplan Gent)

Waarom actualiseren?

→ gegevens gebruikt voor woonbehoeftestudie zijn gebaseerd op gegevens van 1991. Gegevens moesten dus geactualiseerd worden om een onderbouwd woonbeleid te voeren

→ om beter zicht te krijgen op huidig woonaanbod – woonvraag – woonbetaalbaarheid – woonwensen

→ vooral gefocust op verruimen woonaanbod - doelstelling I van de [beleidsnota Wonen 2007 – 2012](#)

Motivatie:

Binnen [het bestuursakkoord](#) van het huidige stadsbestuur is een van de algemene uitgangspunten ‘meer en betere woningen’. Onder het motto ‘wonen is meer dan een dak boven je hoofd’ wordt ernaar gestreefd om iedere Gentenaar van een gezonde en betaalbare woning te voorzien. Daarbij moet niet alleen gewerkt worden aan een voldoende groot aanbod, maar ook aan een kwalitatief en betaalbaar aanbod op maat van iedereen.

Ook binnen het Ruimtelijk Structuurplan van de stad Gent is het wonen een essentieel onderdeel. De visie vertaalt zich in vier principes. Ten eerste het recht op wonen voor iedereen. Dit vertaalt zich in de nood aan een aangepast woningaanbod. Kennis met betrekking tot de vraagzijde is hierbij noodzakelijk. Een tweede principe is het keren van de stadsvlucht. Een oplossing voor dit probleem kan pas gevonden worden na inzicht in de verhuisbewegingen uit de stad, en de redenen hiervoor. Een derde element is het aantrekkelijk maken van een aantal stadsdelen. Dit vertaalt zich in ruimtelijke ingrepen, zoals stadsvernieuwing. Een laatste principe behelst het leefbaar wonen.

In uitwerking van het bestuursakkoord en het Ruimtelijk Structuurplan wordt gewerkt aan een woonbeleidsnota. Deze nota heeft finaal de doelstelling om een lokaal woonbeleid uit te werken, vertaald in concrete maatregelen. Deze situeren zich op verschillende terreinen en hebben betrekking op fiscale maatregelen, maatregelen inzake sociale huisvesting, ruimtelijke en stedenbouwkundige ingrepen, enzovoort. Om een efficiënt en vooral strategisch beleid te kunnen ontwikkelen, is het nodig een grondig inzicht te krijgen in enerzijds de vraagzijde (woonnoden en –wensen), en anderzijds het woningaanbod. Dit is geen louter cijfermatig verhaal, maar moet ook kwalitatief bekeken worden.

Een onderzoek naar het woningaanbod maakt een essentieel onderdeel uit van de woonbeleidsnota. Vooreerst zullen woonindicatoren zoals dichtheid, ouderdom, typologie, kwaliteit etc. onderzocht worden. Ook betaalbaarheid vormt een belangrijk onderdeel van de nota. Vervolgens wordt het aanbod zowel onder de vorm van renovatie, als onder de vorm van nieuwbouw bestudeerd. Welk potentieel bieden beide vormen? Over hoeveel bijkomende

woningen zal de stad over x aantal jaar beschikken? Waar is verdichting mogelijk en waar is het noodzakelijk een grondige stadsvernieuwing door te voeren?

Wat de vraagzijde betreft vertaalt een kwalitatieve aanpak zich in een onderzoek naar woonnoden en -wensen. Daarbij moet aandacht besteed worden aan volgende elementen. Welke doelgroepen worden onderscheiden? Welke zijn hun wensen op vlak van kwaliteit van de woning, van de woonomgeving? Welke doelgroep kan welke woning betalen? Waar ligt de grens tussen private, sociale en betaalbare woningen? Welke zijn de problemen die bewoners vandaag ervaren (vb betaalbaarheid, parkeernood, bereikbaarheid, veiligheid, ...)? Enzovoort. De stad zal vervolgens haar coördinatieopdracht gebruiken om de middelgrote en grote woonprojecten mee te sturen opdat vraag en aanbod via aanbodverruiming op elkaar afgestemd kunnen worden.

De confrontatie tussen vraag en aanbod moet leiden tot concrete beleidsmaatregelen. De nadruk zal daarbij liggen op een aangepast woningaanbod enerzijds, en een betaalbaar woningaanbod anderzijds.

Onder een aangepast woningaanbod begrijpen we een aanbod met 'voor elk wat wils'. Hierbij moet het principe van de 'communicerende vaten' centraal staan, dit om druk te vermijden op niches die op andere groepen gericht zijn, vb studenten die op de private huurmarkt een appartement zoeken of ouderen die in veel te grote (gezins)woningen blijven wonen. Aandachtsgroepen zijn de jonge gezinnen met kinderen (zowel fiscaal als in functie van de vergrijzing), studenten (om druk op gezinswoningen en grotere appartementen te verminderen) en ouderen (gelet op de vergrijzing).

Onder een betaalbaar woningaanbod begrijpen we meer dan enkel het uitbreiden van het aantal sociale woningen. Binnen de toekomstige stadsvernieuwings- en ontwikkelingsprojecten moet op verschillende inkomenscategorieën gemikt worden, zodat de verschillende bevolkingsgroepen meer gelijkmatig vertegenwoordigd zijn in de verschillende stadsdelen.,.

Aanpak

1. Gestart met overnemen van [inhoudstafel](#) van de woonbehoeftestudie 2002
2. Van elk onderdeel:
 - inschatten belang (al dan niet verder onderzoeken of niet relevant?)
 - nagaan gegevensbron (interne of externe gegevens)
 - nagaan hoeveelheid werk om gegevens te actualiseren
 - Nagaan n VTE's die kunnen ingeschakeld worden binnen de stad en binnen welke diensten

→ resultaat: woonstudie opgedeeld in verschillende deelonderzoeken die ofwel intern ofwel via uitbesteding kunnen gemaakt worden
3. Vier deelonderzoeken nodig:
 - [Analyse van het woonaanbod](#)

Dit kon binnen de stad Gent zelf uitgevoerd worden. Gegevens voorhanden binnen de stad, 1 persoon kon vrijgesteld worden om dit onderzoek te voeren.

- [Kwantitatieve analyse van de bevolking in Gent: demografisch profiel, prognoses en taakstellingen](#)

Gegevens grotendeels voorhanden binnen de stad, maar personeel ontbrak om dit te onderzoeken. Daarom werd dit uitbesteed (onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking).

- [Analyse van de woonnoden en –wensen in Gent, doelgroepgericht en per deelruimte](#)

Deze gegevens hadden we niet voorhanden, noch de mankracht om de gegevens te bemachtigen. Daarom uitbesteed (onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking). Hierbij dient uitdrukkelijk vermeld te worden dat deze studie heel veel energie vergde van verschillende stadsdiensten: de 190 interviews met de verschillende doelgroepen werden allen afgenomen door stadspersoneel. Daarvoor was ook één coördinator full-time aangesteld om alles rond te krijgen.

- [Analyse van de budgetten van gezinnen voor wonen in Gent](#)

Deze gegevens hadden we niet voorhanden, daarom meteen beslist om uit te besteden (onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking).

→ bij deze opdracht werd de ingediende offerte onvoldoende geacht. Daarom werd besloten een [tweede bestek](#) uit te schrijven (algemene offerteaanvraag) via publicatie in het Bulletin der Aanbesteding.

→ ook de bij deze opdracht ingediende offertes voldeden niet. Hieruit werd geconcludeerd dat het gevraagde eindresultaat niet haalbaar was binnen het vooropgestelde tijdsbestek en met de gegevens die voorhanden waren (veel data kon niet vrijgegeven worden omwille van privacyredenen). De doelstellingen voor de studie werden bijgesteld en er werd besloten om de opdracht deels zelf, deels via uitbreiding van de opdracht van de supervisor uit te voeren. Het onderzoek werd gevoerd, enerzijds door het vergaren van het beschikbare cijfermateriaal, anderzijds door een 20-tal diepte-interviews met bevoorrechte getuigen (banken, immobiliën, Huurdersbond, ...).

4. Nood aan supervisor

Daarnaast werd de noodzaak gevoeld om een supervisor aan te stellen die alle deelonderzoeken opvolgt en de deelonderzoeken integreert tot één document met maatregelen en acties voor de komende jaren op vlak van woonbeleid. Dit kon ook niet binnen de stad getrokken worden, daarom werd besloten deze opdracht ook uit te besteden. Binnen de stad werden wel een begeleidingsgroep aangesteld om het geheel mee te superviseren, waarin één trekker die alles bekeek en alles samenhield. De supervisor werd aangesteld via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking.

→ uitbesteding van de opdracht: [Methodologische, inhoudelijke en procesmatige ondersteuning bij de studieopdrachten voor het woonbeleid](#).

[Uitbesteding opdrachten](#): duidelijk overzicht

5. Vier deelonderzoeken afgerond

- [“Kwantitatieve analyse van de bevolking in Gent: demografisch profiel, prognoses en taakstellingen”, SumResearch, juni 2008](#)
- [“Woonnoden in Gent, Resultaten van de analyse van de woonnoden van 20 doelgroepen in drie deelruimten van de stad Gent in 2008”, Centrum voor Duurzame Ontwikkeling \(CDO\) en Centrum voor Lokale Politiek \(CLP\), Universiteit Gent, september 2008](#)
- [“Analyse van het woonaanbod in Gent”, Stad Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, oktober 2008, tekstbundel en kaartenbundel](#)
- [“Betaalbaarheid van het wonen in Gent”, OMGEVING i.s.m. stedelijke diensten Wonen, cel Data-analyse en GIS, AG SOB en Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, december 2008](#)

6. Communicatietraject

Na het afronden van de vier deelstudies en het eerste ontwerp-eindrapport werd een inspraakronde georganiseerd. Daarbij werden volgende diensten/adviesraden/externen geconsulteerd:

- dienst wonen
- dienst stedenbouw en ruimtelijke planning
- 1 infomoment voor andere geïnteresseerde collega's van de stad Gent
- woonraad
- GECORO
- Gemeenteraadscommissie
- Deelnemers colloquium: Gent Woonstad

7. Eindrapport

De aanbevelingen uit deze inspraakronde werden verwerkt in het definitief eindrapport Wonen in Gent, woonstudie, Omgeving, oktober-december 2009, [eindrapport](#).

8. Vervolgtraject

Het eindrapport van de woonstudie omvat een hele reeks aanbevelingen, maatregelen, suggesties, ... om het woonbeleid van de stad te verfijnen, verbeteren, aan te vullen. De stad heeft er dan ook resoluut voor gekozen om met de woonstudie aan de slag te gaan.

De verschillende aanbevelingen worden gebundeld in een actienota waarin er prioriteiten worden vastgelegd en waarbij de koppeling gemaakt wordt met middelen en personeel. Deze nota is momenteel nog in opmaak.

Timing

Er werd besloten de opdrachten gelijktijdig te laten uitvoeren. Dit kon gebeuren omdat het ene deelonderzoek geen gegevens nodig had van een ander deelonderzoek. Bovendien was dit makkelijker voor de supervisor, die alle deelonderzoeken tegelijkertijd kon opvolgen.

Timing werd zeer onderschat: bij aanvang werd gedacht alles rond te krijgen op 6 maand (qua deelonderzoeken), en 12 maand voor de supervisor. Deze timing bleek niet correct. Oorzaken:

informatievergaring en –verwerking duren langer dan gedacht – taak supervisor werd niet onderschat, maar inspraakmomenten werden te krap.

Geschatte en effectieve timing:

- Analyse van het woonaanbod: geschat 6 maand – effectief 9 maand (januari 2008 – september 2008)
- Kwantitatieve analyse van de bevolking in Gent: demografisch profiel, prognoses en taakstellingen: geschat 4 maand – effectief 6 maand (januari 2008 – juni 2008)
- Analyse van de woonnoden en –wensen in Gent, doelgroepgericht en per deelruimte: geschat 6 maand – effectief 8 maand (februari 2008 – september 2008)
- Analyse van de budgetten van gezinnen voor wonen in Gent: geschat 4 maand – effectief 6 maand (juli 2008 – december 2008) (+ eerst 6 maand procedure om vast te stellen dat gevraagde gegevens nergens beschikbaar zijn)
- Methodologische, inhoudelijke en procesmatige ondersteuning bij de studieopdrachten voor het woonbeleid: geschat 12 maand – effectief 24 maand (januari 2008 – december 2009) (binnen hetzelfde budget)

Kritische succesfactoren

- Voldoende personeel:
 - o Begeleidingsgroepen (zie ook bestekken): steeds input noodzakelijk van andere diensten
 - o Voor de opvolging van de verschillende deelstudies zijn minimum 2 personen noodzakelijk.
 - o Specifiek voor deelstudie ‘Analyse van de woonnoden en –wensen in Gent’:
 - 47 personen ingeschakeld voor de diepte-interviews (41 personeelsleden van 6 verschillende diensten en 6 vrijwilligers – gemiddeld een 4-tal interviews per persoon)
 - 1 personeelslid van de dienst wonen extra voor praktische organisatie interviews, aansturing interviewers, verzamelen adressenlijsten, ...
- Voldoende middelen nodig
- Externe supervisor noodzakelijk!
- Bij elk deelonderzoek begeleidingsgroepen nodig waarvan samenstelling gemotiveerd moet zijn
- Voldoende breed draagvlak nodig binnen de stad
 - Het onderzoek werd gevoerd / getrokken vanuit twee diensten: dienst Wonen en dienst Stedenbouw
 - vele diensten betrekken, o.a. in begeleidingsgroep, maar ook op geregelde tijdstippen info-vergaderingen. Medewerking van andere diensten cruciaal.
 - inspraakmomenten van zeer groot belang: college, gemeenteraad, woonraad, gecoro, + rondvraag ruim publiek dmv colloquium, ...

Contactpersonen:

Dienst Wonen – Irmine Vermandere, T 09 266 76 78, E irmine.vermandere@gent.be
Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning – Kim Paduwat, T 09 266 78 81, E kim.paduwat@gent.be