
OPSCRIFT

Vergadering van 14 april 2016

Nummer: 2016_MV_00149

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Isabelle De Clercq: Gemiddelde grootte van nieuwbouwappartementen

Raadslid(-leden):

Isabelle De Clercq - N-VA

Bevoegd:

Tom Balthazar

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting:

-

Vraag:

Er is een stijgende vraag naar kleinere en dus ook meer betaalbare appartementen. Dat heeft te maken met het stijgende aandeel van alleenstaanden in de bevolking. De vastgoedsector wil hierop inspelen maar stelt dat sommige gemeenten ontwikkelingen met kleinere appartementen niet toelaten. Daarbij werd uitdrukkelijk de Stad Gent vernoemd.

Wat is de reactie van het schepencollege op deze berichtgeving?

Hoe gaat men in Gent om met vragen voor projecten met kleinere appartementen?

Wat is de minimum oppervlakte voor een appartement dat momenteel in Gent gehanteerd wordt?

Komt er eventueel een wijziging in het stedelijk beleid ter zake?

Heeft de stad in dit verband overleg met de vastgoedsector, de woonraad of anderen?

ANTWOORD

14 april 2016

In het Journaal van 10 maart 2016 werd de reportage^[1] “Vastgoedsector wil kleiner bouwen voor alleenstaanden en jongeren” gebracht. Tegelijkertijd verscheen het artikel^[2]: “Kleiner bouwen voor jongeren en singles”.

In deze berichtgeving werd gesteld dat “De Europese gemiddelde oppervlakte van een appartement 65m² is, in België zou deze 85m² zijn. De vastgoedsector (sectororganisatie UPSI-BVS) vraagt om dit gemiddelde 10% te laten zakken naar gemiddeld 75m², zodat appartementen meer betaalbaar zijn voor alleenstaanden en jongeren (men spreekt van een kostprijddaling van 7 à 8%). In de reportage wordt uitdrukkelijk gesteld dat zowel Gent als Antwerpen niet toelaten om kleinere entiteiten te bouwen en dat deze steden vragen naar grotere appartementen met 2 of 3 slaapkamers. Daarnaast wordt ook gevraagd om de fiscale druk te verlagen: 12% BTW i.p.v. 21% BTW.

- **Wat is de reactie van het schepencollege op deze berichtgeving?**

De Stad Gent kiest in zijn woonbeleid voluit voor een passend, voldoende, kwalitatief en betaalbaar woonaanbod met minstens basiscomfort voor alle huishoudens en inwoners van de stad:

“Beleidsnota Wonen, p. 13: Een voldoende groot en passend aanbod betekent niet zomaar 115.000 soortgelijke woningen voor 115.000 huishoudens. Huishoudens zijn immers niet identiek en woonnoden erg verschillend. De beschikbare ruimte is bovendien schaars. Het gaat er dus om de beschikbare gronden weloverwogen in te zetten en goed na te denken over hoeveel en welk soort woningen te (kunnen) voorzien. Passend betekent een goede match met de noden van de diverse huishoudens (alleenstaanden, gezinnen met kinderen, studenten, ...) op vlak van woningtype en beschikbaar budget, rekening houdend met de beschikbare ruimte.”

Naast het voorzien van woningen voor gezinnen met kinderen, is het inderdaad belangrijk dat er ook voldoende aanbod wordt voorzien voor alleenstaanden. Dit wordt vertaald naar de verschillende beleidsinstrumenten en richtinggevende kaders.

Uit de beschikbare cijfers blijkt dat 42% van de Gentse huishoudens alleenstaanden zijn, en 8% eenoudergezinnen. Naar betaalbaarheid wil dit zeggen dat minstens 50% van de gezinnen met 1 inkomen moet rondkomen. Dit kan niet evenredig doorgetrokken worden naar woninggrootte: eenoudergezinnen hebben nood aan woningen met minstens 2 slaapkamers. Anderzijds kunnen koppels zonder kinderen ook aan een woning met 1 slaapkamer voldoende hebben, maar evengoed nood hebben aan 2 of zelfs 3 slaapkamers. De relatie huishoudensgrootte en woninggrootte is niet één op één te maken. Belangrijk is dat er een aanbod is voor iedereen.

Het is de wens van de Stad Gent om elke wijk levensloopbestendig te maken. Dit wil zeggen dat elke wijk op zich een variatie aan woningtypes en woninggroottes moet bevatten, zodat bewoners in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Om een mix op wijkniveau te realiseren, is een mix op projectniveau noodzakelijk. Zo wordt enerzijds getracht om – via de woningtypetoets en de te beschermen eengezinswoningen – het aantal eengezinswoningen niet te doen dalen, en wordt getracht om in meergezinswoningen een mix te voorzien in groottes en aantal slaapkamers. De

richtlijn die hiervoor gehanteerd wordt, is 50% 2-slaapkamerappartementen, maximum. 25% studio's en 1-slaapkamerappartementen, en min. 25% 3- of meer-slaapkamerappartementen.

Op basis van de kadastrergegevens blijkt dat nu al meer dan de helft van het aantal woonentiteiten in Gent-centrum en de 19^{de}-eeuwse gordel uit appartementen bestaat.

Op basis van de gekende geplande grotere projecten (vanaf 10 woonentiteiten) merken we dat in ditzelfde gebied 90% van de nieuwbouwprojecten bestaat uit appartementen. Volgens de gehanteerde mix bestaat ongeveer 75% van deze appartementen uit 1- of 2-slaapkamerappartementen, bedoeld voor alleenstaanden of kleinere gezinnen.

Globaal gezien worden dus in Gent-centrum en de 19^{de}-eeuwse gordel samen circa 67.5% (= 90% van 75%) appartementen met 1 à 2-slaapkamers nieuw gebouwd, ten opzichte van 32.5% woonentiteiten met 3 of meer slaapkamers (10% eengezinswoningen, 22.5% appartementen (=90% van 25%). Ten opzichte van een bevolkingssamenstelling met 50% gezinnen met 1 inkomen lijkt dit goed in verhouding te staan.

- **Hoe gaat men in Gent om met vragen voor projecten met kleinere appartementen?**

Op basis van het gevoerde beleid worden projecten met uitsluitend 1-slaapkamerappartementen inderdaad geweerd. Het creëren van een mix op projectniveau is de enige manier om ook op wijkniveau de gewenste mix te kunnen behouden en / of realiseren. Bovendien wordt op deze manier elk project gelijk beoordeeld, waardoor tussen de projecten onderling geen concurrentie kan bestaan. Zo kan de Stad Gent in elke wijk een gevarieerd aanbod creëren voor verschillende huishoudensgroottes. Als de Stad ervoor zou kiezen om projecten toe te laten met enkel 1- en 2-slaapkamerappartementen, is die mix in bevolkingssamenstelling minder evident te realiseren. Het aantal projecten waarin vooral grotere (3 of meer slaapkamers) woningen wordt gerealiseerd, is immers klein.

- **Wat is de minimum oppervlakte voor een appartement dat momenteel in Gent gehanteerd wordt?**

Enkel voor een studio is in het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent een minimum oppervlakte vastgelegd van 30m². Voor appartementen zijn geen minimum oppervlaktes vastgelegd. Wel is het zo dat verschillende ruimtes binnen een appartement moeten voldoen aan minimale oppervlaktes. Tellen we deze oppervlaktes samen, dan zou een 1-slaapkamerappartement vandaag strikt genomen een minimum kunnen halen van circa. 40m², een 2-slaapkamerappartement circa 50m², en een 3-slaapkamerappartement circa 55m². Deze laatste oppervlaktes zijn uitermate klein en zijn niet de standaard voor nieuwe woningen, noch voor de vastgoedontwikkelaars, noch voor de beoordeling ervan in het kader van de vergunningverlening. De ambities van beide liggen een stuk hoger.

- **Komt er eventueel een wijziging in het stedelijk beleid ter zake?**

Belangrijk om te vermelden is dat het Algemeen Bouwreglement momenteel wordt gewijzigd. Eén van de voorstellen bestaat erin de bovengrens van een te beschermen eengezinswoning te

verlagen naar 220m² (i.p.v. de huidige 250m²). Dit wil zeggen dat woningen met een oppervlakte groter dan 220m² zullen kunnen opgedeeld worden, voor zover dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Er zullen dus in de toekomst meer eengezinswoningen kunnen opgedeeld worden in kleinere entiteiten.

Een ander voorstel is om de minimale oppervlaktes van de verschillende ruimtes binnen een woning gelijk te trekken met de normen van de sociale woningbouw, én een berging verplicht te maken. De oppervlaktenormen die gehanteerd worden binnen sociale huisvesting worden gezien als goede oppervlaktes om een gezin (al dan niet alleenstaanden) gedurende langere periode kwalitatief te laten wonen. In vergelijking met de huidige normen die in het Algemeen Bouwreglement voorgeschreven zijn, betekent dit weliswaar een verhoging van de minimale oppervlaktes, maar een gelijkschakeling van oppervlaktes die ook in andere steden gehanteerd worden (Antwerpen, Leuven, Sint-Niklaas, Mechelen, ...). Tellen we deze minimale oppervlaktes op, dan betekent dit dat een 1-slaapkamerappartement een minimale oppervlakte van circa 55m² zal hebben, een 2-slaapkamerappartement circa 65m², en een 3-slaapkamerappartement circa 80m². Het optrekken van deze oppervlaktenormen betekent ook dat woningen die aan deze minimumnormen voldoen, ook effectief een basiskwaliteit hebben, wat met de huidige minimumnormen uit het bouwreglement niet altijd het geval is. De minimumnormen blijven wel het absolute minimum en vanuit het streven naar een gevarieerd aanbod, worden niet enkel die minimumnormen opgelegd, maar wordt in het voorstel van aanpassing de mix van woningen binnen een meergezinswoning ook duidelijker ingeschreven. De mix in een meergezinswoning moet bestaan uit appartementen van verschillende groottes en variatie in aantal slaapkamers. Er wordt richtinggevend een gemiddelde oppervlakte van de appartementen meegegeven van 75 à 80m². Dit wil zeggen dat de appartementen niet allemaal kunnen bestaan uit enkel de minimale oppervlaktes zoals hierboven aangegeven.

- **Heeft de stad in dit verband overleg met de vastgoedsector, de woonraad of anderen?**

Tijdens het najaar van 2015 werd in het kader van de actualisatie van de woonstudie uit 2008 een bevraging gedaan over de betaalbaarheid van het wonen bij de vastgoedsector en de financiële sector. Uit deze bevraging komt naar voor dat de vastgoedontwikkelaars zich kunnen vinden in de voorgestelde verlaging van de bovengrens van een te beschermen eengezinswoning, en dat vele projectontwikkelaars de oppervlaktenormen van sociale huisvesting zelf naar voor schuiven als kwalitatieve oppervlaktes. Uit de bevraging blijkt ook dat de 1- en 2-slaapkamerappartementen zeer vlug verkocht raken, terwijl de 3-slaapkamerappartementen dan weer zeer vlug verhuurd geraken.

In het kader van de nu lopende wijziging van het algemeen bouwreglement rond thema wonen, zal het advies worden ingewonnen van de GECORO en van de woonraad. Ook wordt aan een vertegenwoordiging van de vastgoedsector én van de vakorganisaties van de architecten gevraagd naar hun reflecties op de geplande wijzigingen.

[1]

<http://deredactie.be/cm/vrtnieuws/videozone/programmas/journaal/2.43294?video=1.2596423>

[2] <http://deredactie.be/cm/vrtnieuws/binnenland/1.2596175>
