



2023_CBS_03888 Overheidsopdracht van diensten - Woonstudie voor Gent (beleidsperiode 2019-2024) - HUI/2020/001 - ID 4686 - Oplevering - Kennisneming

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 mei 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; mevrouw Sofie Bracke, schepen
mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami
Souguir, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui,
schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen
mevrouw Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 3, 4°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

De Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

Motivering

De Gemeenteraad heeft in zitting van 19 oktober 2020 het bestek voor de overheidsopdracht van diensten - WOONSTUDIE VOOR GENT (beleidsperiode 2019-2024) - HUI/2020/001 – ID 4986, goedgekeurd.

De studieopdracht werd op 25 maart 2021 gegund aan Atelier Romain bvba, Dendermondsesteenweg 50, 9000 Gent.

De onderdelen van de studieopdracht zijn:

Omgevingsanalyse Woonstad Gent

- **Stadsbrede Analyse:** In dit deel van de Woonstudie wordt een thematisch overzicht gegeven van de belangrijkste uitdagingen voor de Gentse woonstad. Onderverdeeld in zes verhaallijnen wordt telkens op zoek gegaan naar mismatches tussen de woonvraag en het woonaanbod in de stad. Voor elke verhaallijn wordt tot slot een ambitie geformuleerd. Deze ambitie geeft aan op welke opgaves de stad een beleidsmatig antwoord moet zoeken.
- **Wijkspecifieke Analyse:** Hoewel heel wat thematische opgaves een stadsbrede aanpak vragen, is er ook nood aan een gebiedsgerichte benadering. Sommige uitdagingen zijn ruimtelijk selectief aanwezig in de stad of verschillen in aard per wijk. Afhankelijk van de

sociale en ruimtelijke context zal ook de oplossingsrichting een andere invulling vragen. Om ook gebiedsgericht aan de slag te kunnen, wordt in het volgende hoofdstuk een wijktypologie ontwikkeld. Door zowel de kenmerken van de bewoners (de woonvraag) als de kenmerken van het woningbestand en de woonomgeving (het woonaanbod) van de verschillende wijken met elkaar te vergelijken, wordt gezocht naar gelijksoortige wijken.

- **Inschatting van vraag en aanbod:** In dit onderdeel wordt een inschatting gemaakt van de zogenaamde realistische woonvraag. De grote prijsstijgingen in Gent tonen aan dat er een grote vraagdruk is op de woningmarkt. Deze druk wordt weliswaar niet weerspiegeld in de huishoudprognoses. Dit kan verklaard worden doordat in regio's met een vraagoverschot of aanbodtekort, het aanbod zal bepalen hoeveel huishoudens erbij komen en niet de vraag. Daarom wordt in dit onderdeel een inschatting gemaakt van de woonvraag door in rekening te brengen dat de vraagdruk voor een gemeente zich door prijsverschillen kan spreiden over een ruimere regio. Dit wordt de realistische woonvraag genoemd.
- **Aanbevelingen:** In dit onderdeel wordt de link gelegd tussen de stadsbrede analyse, de wijkspecifieke analyse en de inschatting van vraag en aanbod. De uitdagingen die hieruit voort komen worden gekoppeld met mogelijke oplossingsrichtingen. Dit gebeurt door de bevindingen te koppelen met mogelijke beleidsinstrumenten en andere flankerende maatregelen. Hieruit worden aanbevelingen geformuleerd in volgende hoofdstukken:
 - Naar een gerichte en langdurige uitbreiding van het woonaanbod
 - Naar een strategisch ruimtelijk gedifferentieerd woonbeleid
 - Stadsbrede doelstellingen
 - Wijkspecifieke doelstellingen
 - Randvoorwaarden voor een succesvol woonbeleid
- **Co-creatief onderzoek naar woonnoden:** dit kwalitatief onderdeel van de Woonstudie heeft als doel om het kwantitatief onderzoek te contextualiseren en te complementeren met inzichten die niet steeds af te leiden zijn uit de beschikbare statistische data.
- Voorstel van **indicatoren** voor het monitoren van het Gentse woonbeleid en de woonmarkt.

Het resultaat van de studieopdracht werd door Atelier Romain bvba opgeleverd.

De oplevering betreft volgende einddocumenten:

- Woonstudie Gent
- Kwalitatief onderzoek
- Voorstel van indicatoren voor het monitoren van het Gentse woonbeleid en de woonmarkt.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20230405_woonstudie_gent_bijlage_kwalitatief_onderzoek_finaal.pdf
- 20221114_IndicatorenWoonmonitor_CLEAN_weerhouden.pdf
- 20230407_woonstudie_Gent.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Neemt kennis van de oplevering van de studieopdracht 'Woonstudie voor Gent' - HUI/2020/001 - ID 4686', uitgevoerd door Atelier Romain bvba, Dendermondsesteenweg 50, 9000 Gent, met volgende einddocumenten:

- Woonstudie Gent
- Kwalitatief onderzoek
- Voorstel van indicatoren voor het monitoren van het Gentse woonbeleid en de woonmarkt

2023_CBS_03888 - Overheidsopdracht van diensten - Woonstudie voor Gent (beleidsperiode 2019-2024) - HUI/2020/001 - ID 4686 - Oplevering