



**commissie stedenbouw, stadsontwikkeling, natuur  
en wonen (SSW)**

Openbare dossierstukken van de vergadering van 18 januari  
2024

---

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende mededelingen vinden:

- e) Toelichting: programma Sociaal Wonen. (presentatie - met bijlagen voor de raadsleden)**
- e) Toelichting: programma Sociaal Wonen. (presentatie - met bijlagen voor de raadsleden)**

e) Toelichting: programma Sociaal Wonen. (presentatie - met bijlagen voor de raadsleden)

**Openbare bijlage(n)**

- 20240118\_SSW\_DO\_presentatie programma sociaal wonen.pdf

gent:



# Programma sociaal wonen

Commissie SSW 18.01.2024

# Behoefte en uitdaging

- Behoefte: 20% (Q1) en 10% (1/2 Q2) kunnen niet privaat huren of kopen
  - 36.000 huishoudens in 2023
- Aanbod AS IS = 15.000 sociale huurwoningen – 40% structureel te vernieuwen
  - 14.336 theoretisch aanbod in 2023 = 11,8%
- Aanbod TO BE =
  - Beleidsnota Wonen: 17.500 sociale huurwoningen in 2030 = 14,5%
  - Beleidsnota Wonen: nood aan minimum 20% of 25.000 sociale huurwoningen
- 10.000 sociale huurwoningen extra = nood aan:
  - Bijkomend ontwikkelingspotentieel (gronden, panden, projectontwikkeling)
  - Garantie op (Vlaamse) financiering
  - Structurele (personeels)capaciteit

# Opzet van het programma sociaal wonen

- Programmawerking
  - Verhoogde en aanhoudende inspanningen bovenop reguliere werking
  - Betere coördinatie en afstemming van acties en engagementen binnen Groep Gent
  - Concreet pad met langetermijndoelen
- Programmamandaat CBS-MT 12.05.2023
  - Focus: sociaal huuraanbod
  - Programmastructuur > oprichting stuurgroep
  - 4 hoofddoelstellingen
  - Uitwerking van een programmanota tegen eind 2023
- Samenwerking
  - Hoofdactoren: Thuispunt Gent en Wonen in Vlaanderen
  - Groep Gent: als lokale overheid het goede voorbeeld geven
  - Mobiliseren van de private sector
  - Breed draagvlak

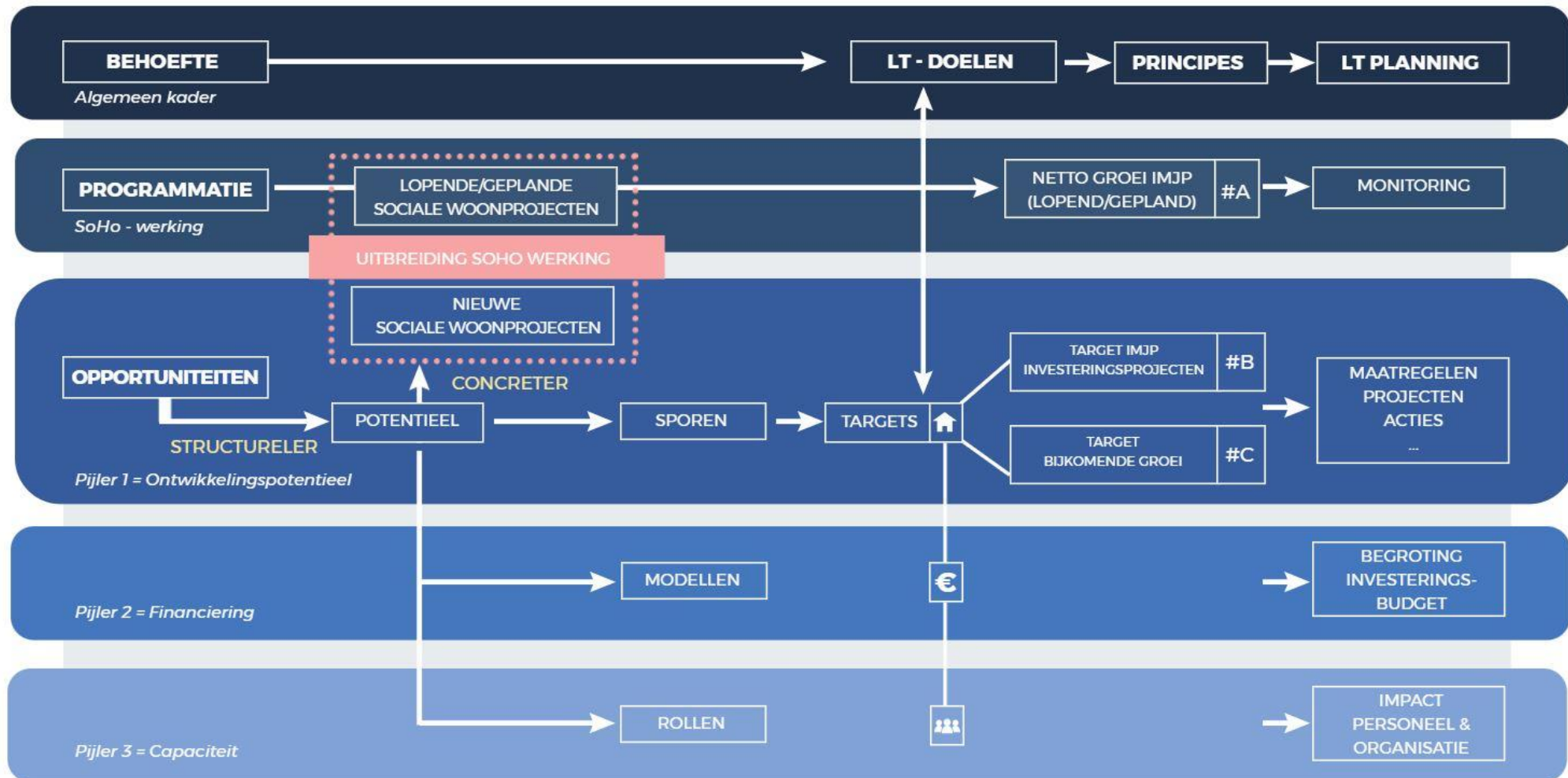
# 4 hoofddoelstellingen

- HD1: focus intern
  - Integreren van een ambitieus-realistisch traject in een inclusief stedelijk beleid met een langetermijnperspectief voor een meer behoeftedekkend sociaal woonaanbod
- HD2: focus Thuispunt Gent
  - Versterken van de positie van Thuispunt Gent als systeemspeler op de Gentse woon-, vastgoed- en projectontwikkelingsmarkt
- HD3: focus extern
  - Verbeteren van het draagvlak voor en de beeldvorming over sociale huisvesting
- HD4: focus bovenlokaal
  - Verankeren van bovenlokale financiering binnen het Vlaamse kader voor bijkomend sociaal woonbeleid

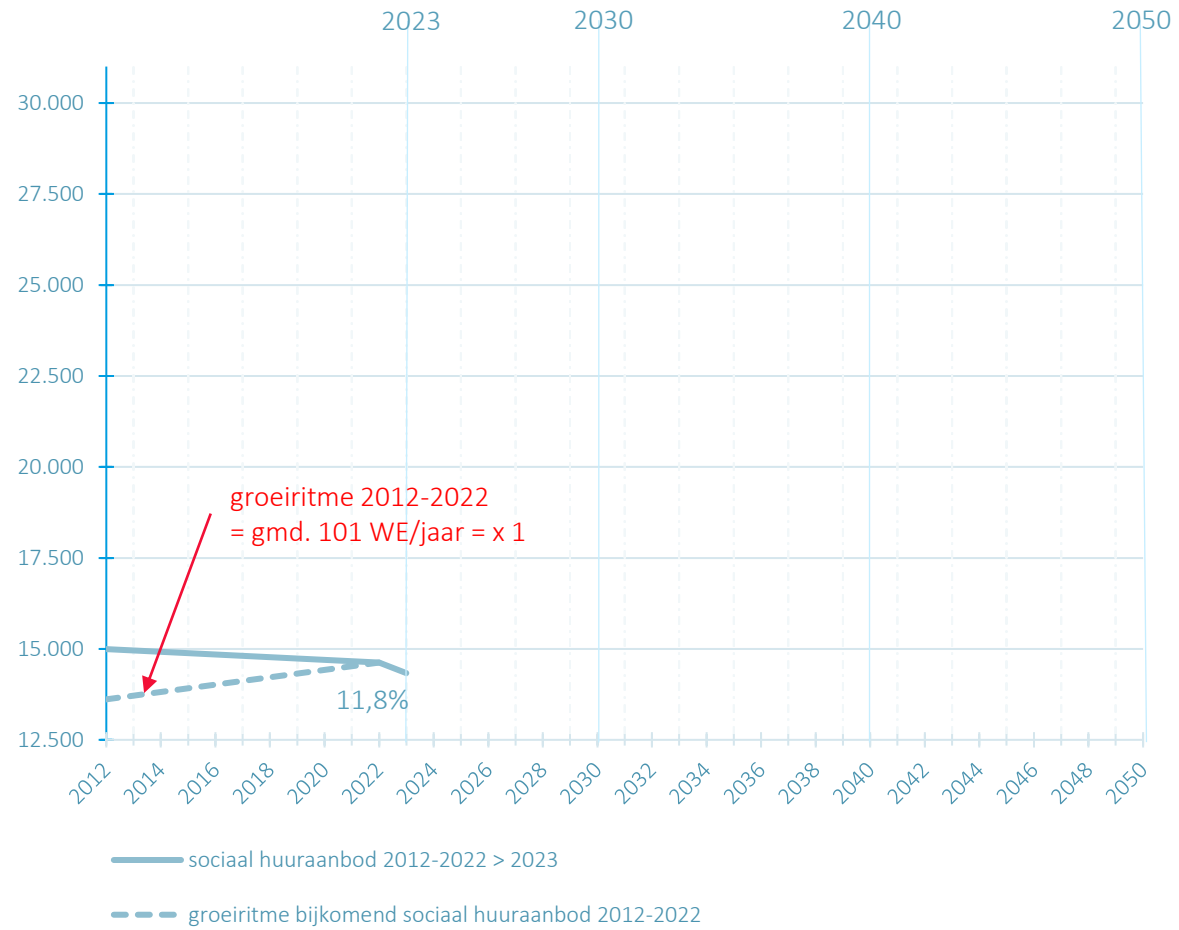
# Visie

De Groep Gent zorgt voor een structurele en gecoördineerde ondersteuning van Thuispunt Gent in de evolutie naar een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod van 20% sociale huurwoningen ten opzichte van Gentse huishoudens tegen 2050

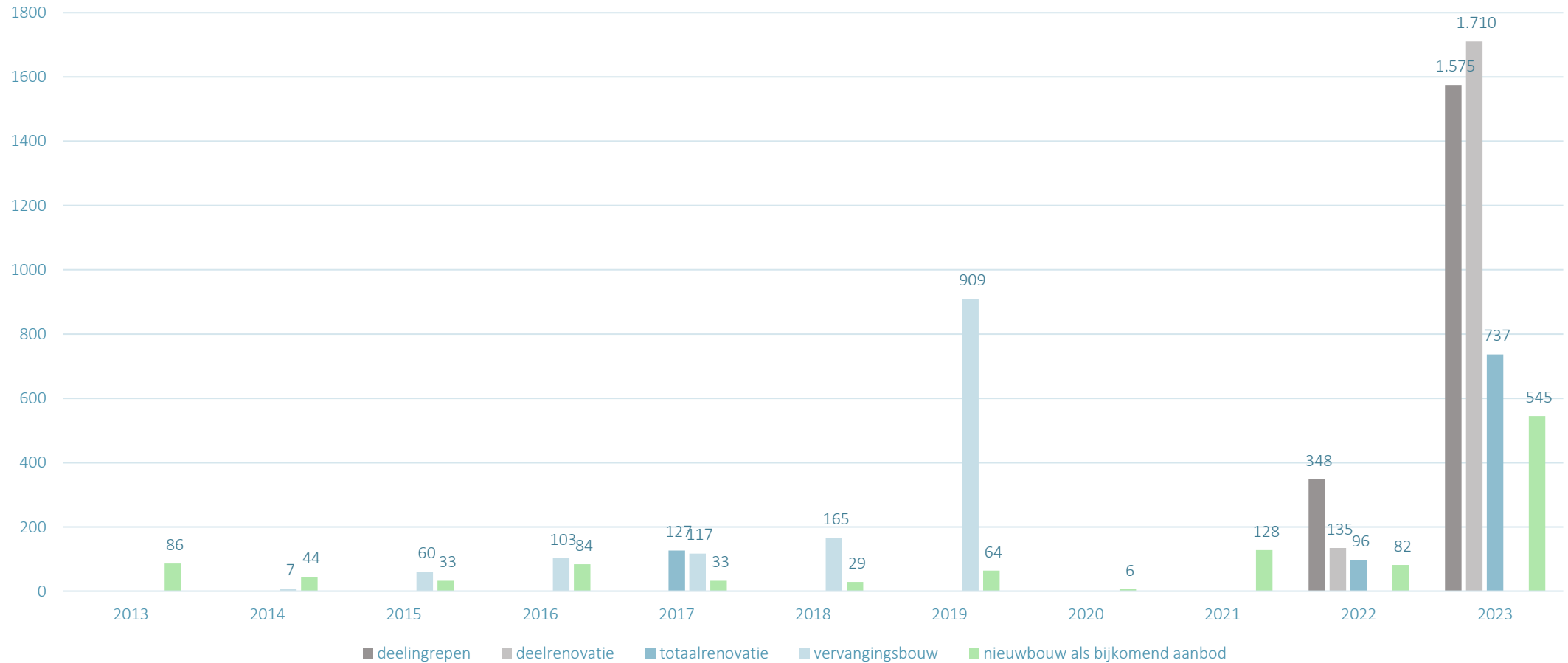
# Aanpak: processchema



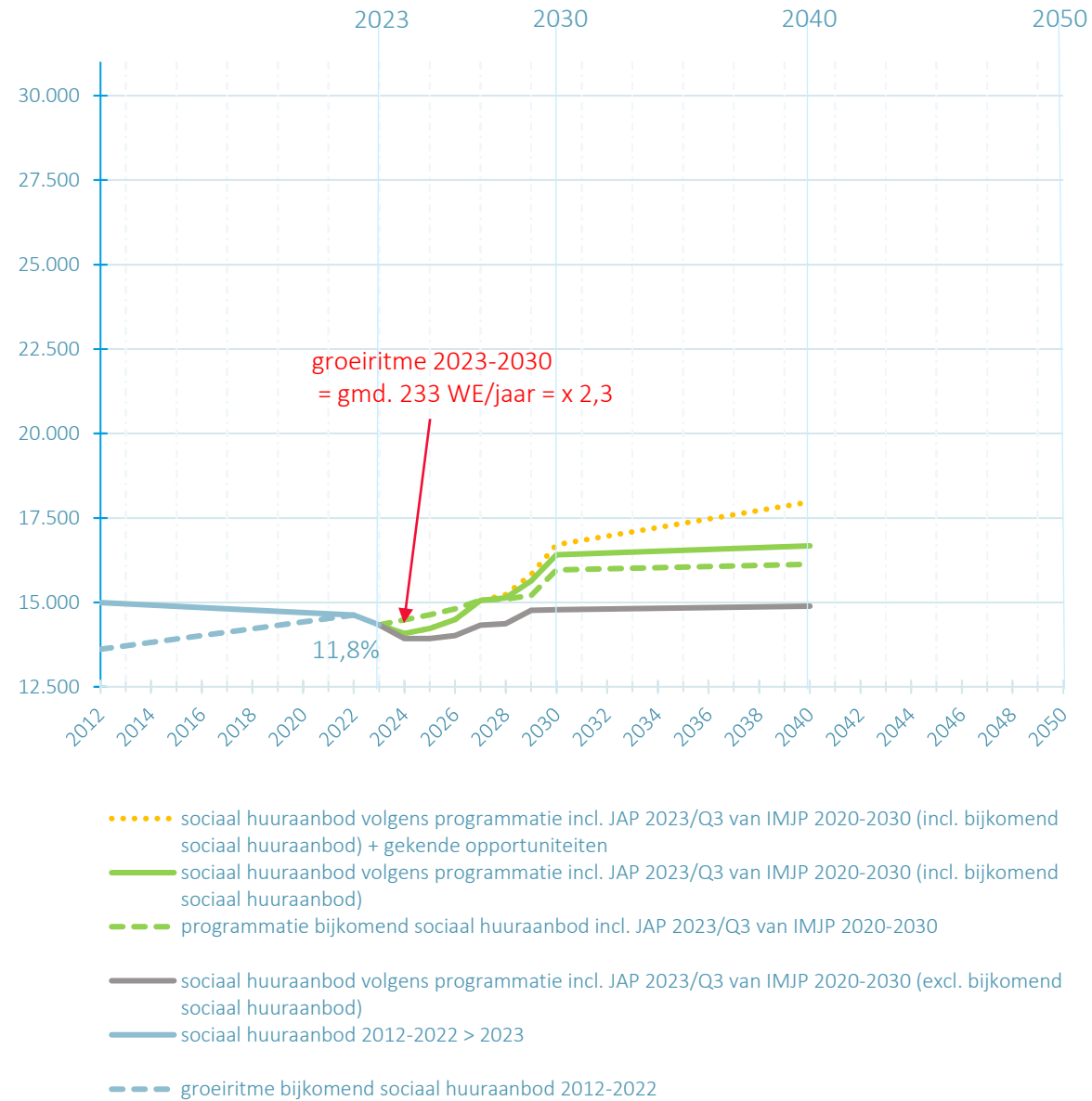
# LT-doelen (1/3)



# Verhoogd investeringsritme > uitrol IMJP 2020-2030

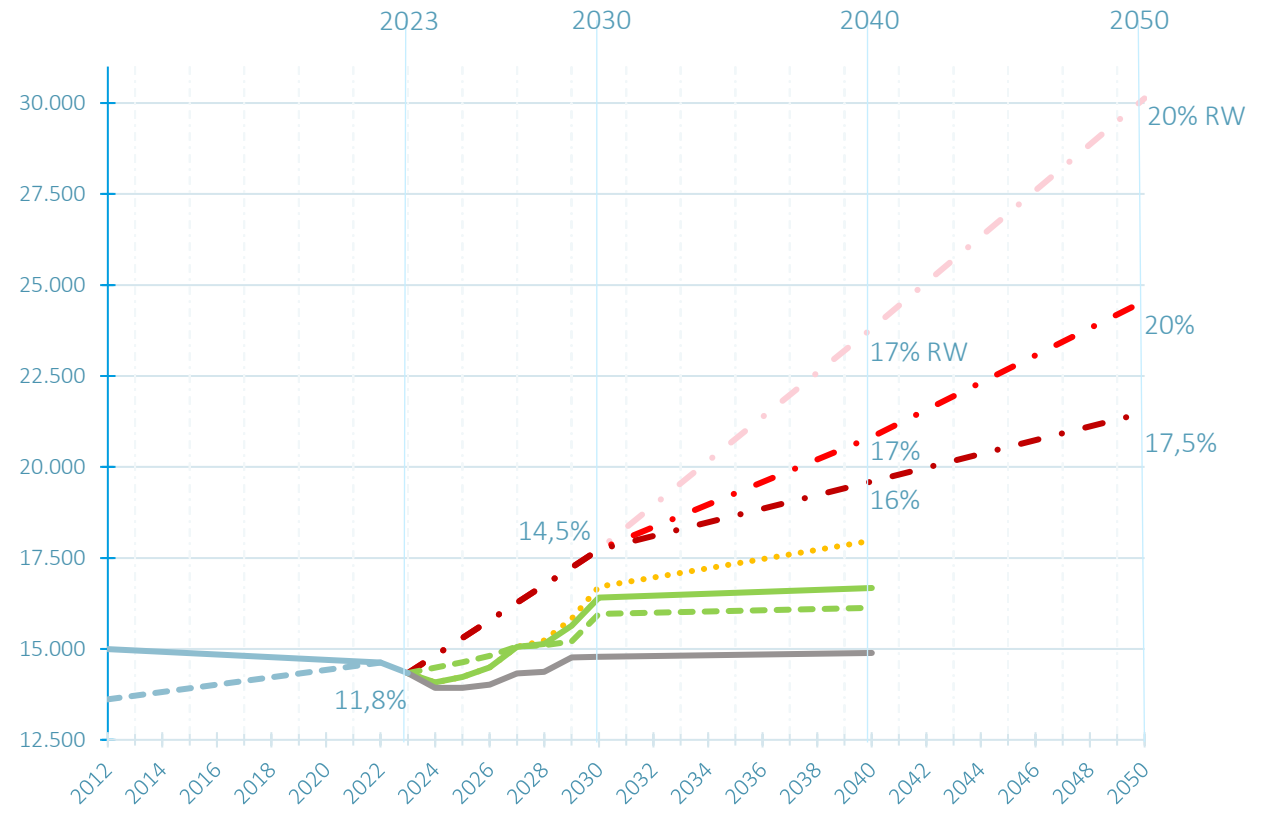


# LT-doelen (2/3)



# LT-doelen (3/3)

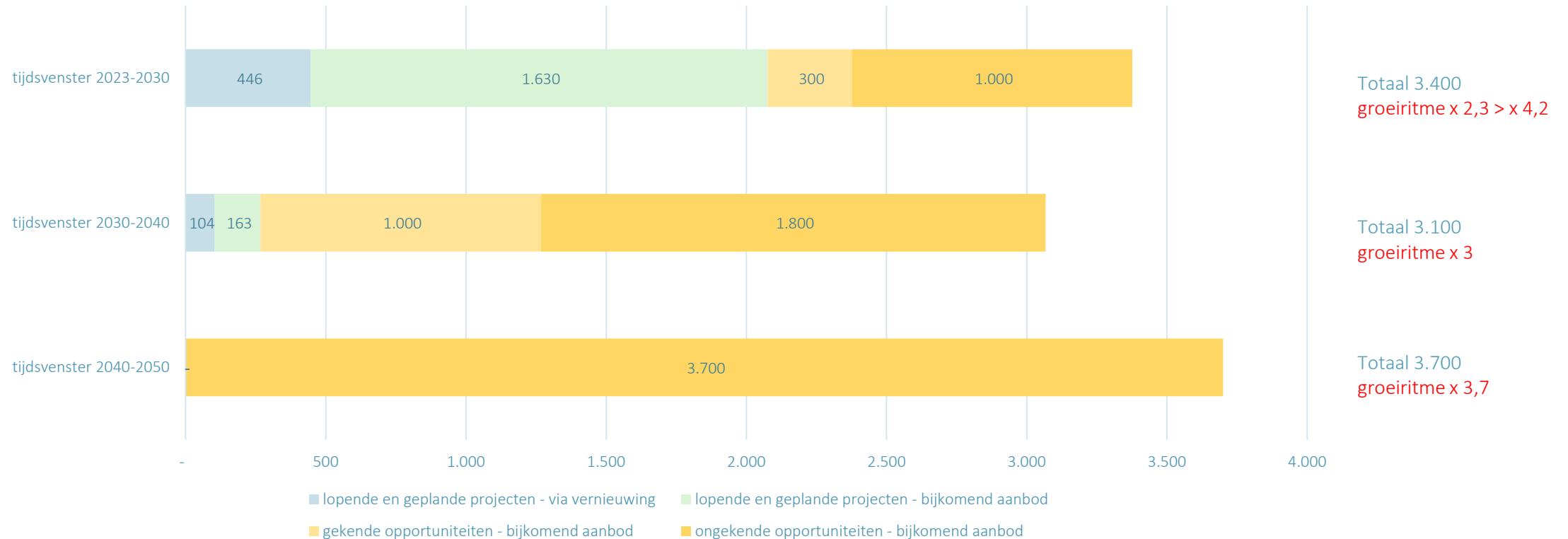
- 14,5% tegen 2030
- 17% tegen 2040
- 20% tegen 2050



- - - - - groeipad naar 20% tegen 2050 volgens extrapolatie realistische woonvraag (RW) (woonstudie 2023)
- . . . groeipad naar 20% tegen 2050 volgens extrapolatie Vlaamse projectie huishoudens
- . . . groeipad van 1,5% per 10 jaar volgens extrapolatie Vlaamse projectie huishoudens
- . . . . sociaal huuraanbod volgens programmatie incl. JAP 2023/Q3 van IMJP 2020-2030 (incl. bijkomend sociaal huuraanbod) + gekende opportuniteiten
- — — — sociaal huuraanbod volgens programmatie incl. JAP 2023/Q3 van IMJP 2020-2030 (incl. bijkomend sociaal huuraanbod)
- - - - - programmatie bijkomend sociaal huuraanbod incl. JAP 2023/Q3 van IMJP 2020-2030
- — — — sociaal huuraanbod volgens programmatie incl. JAP 2023/Q3 van IMJP 2020-2030 (excl. bijkomend sociaal huuraanbod)
- — — — sociaal huuraanbod 2012-2022 > 2023
- - - - - groeiritmie bijkomend sociaal huuraanbod 2012-2022

# LT-doelen > targets voor bijkomend sociaal huuraanbod

Targets

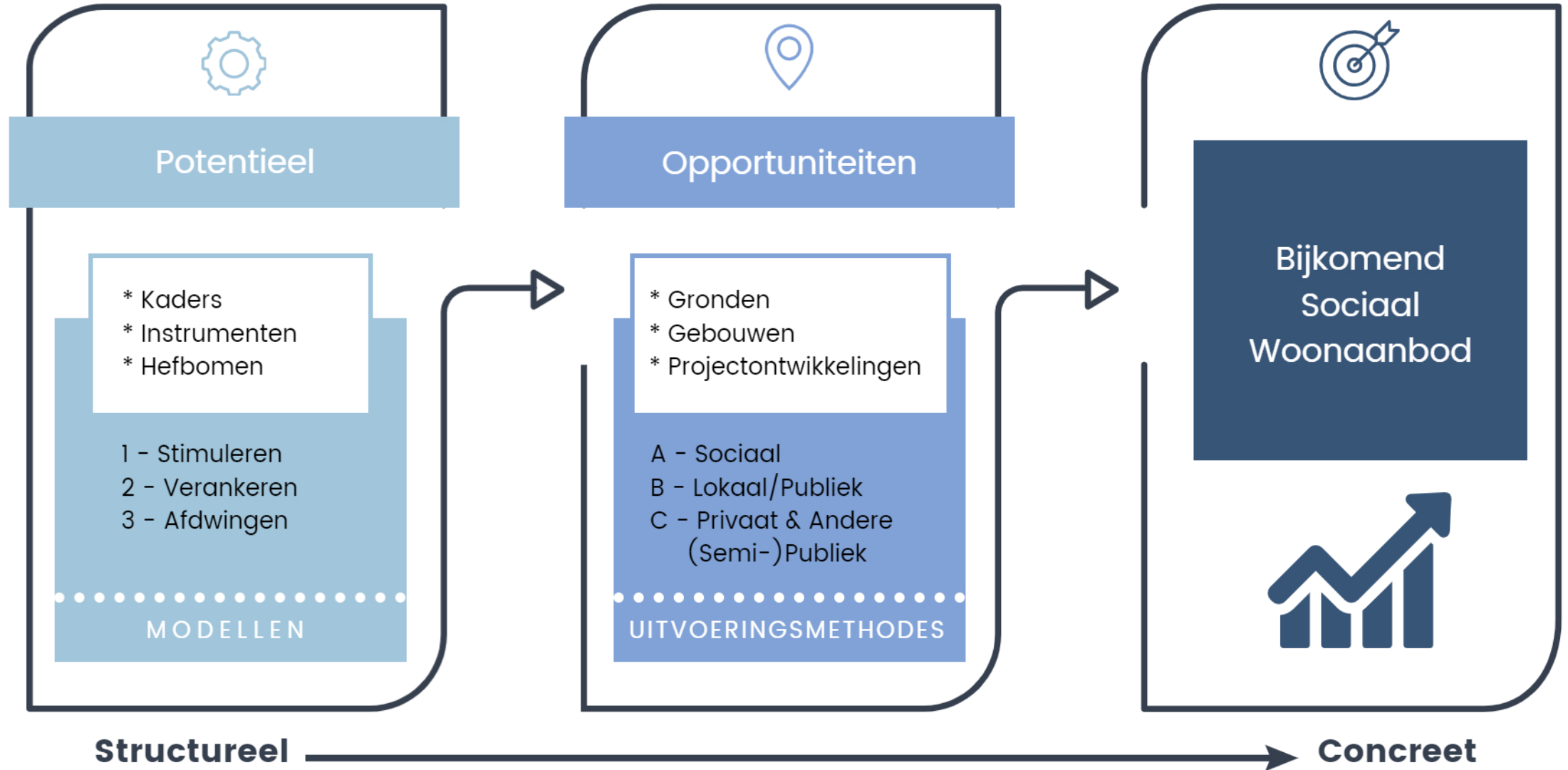


Totaal 10.200  
(waarvan 7.800 via  
opportuniteiten)

# 9 Principes

1. Sociale huisvesting is een **hoeksteen** in de stedelijke ontwikkeling
2. **Alle stadswijken** worden ingezet voor bijkomend sociaal huuraanbod
3. Bij de vernieuwing van het sociaal huurpatrimonium blijft het aantal woningen minstens **op peil**
4. **Stedelijk patrimonium** dat vrij komt wordt prioritair voor sociaal wonen ingezet
5. **Eigen stadsontwikkeling** zet de trend voor meer sociaal wonen in projectontwikkeling
6. Een specifiek **instrumentarium** bevordert de bouw van sociale huisvesting
7. Sociaal wonen wordt een gedeelde opgave voor de **hele ontwikkelingssector**
8. De realisatie en uitbreiding van sociale woonprojecten wordt **versneld**
9. Sociale woonprojecten zijn **kwalitatief en kostenefficiënt** binnen de beschikbare financieringskanalen

# Pijler 1 : ontwikkelingspotentieel



## Pijler 2 : financiering

- Maximaal beroep doen op Vlaamse financiering
  - Bouw: rentesubsidie voor ca. 50% van totale investeringskost
  - Infra: subsidie/tenlasteneming tot 100%
  - *GSC: werkingssubsidie voor evenwicht tussen bepaalde uitgaven en inkomsten*
  - Verlieslatend model door hoge uitgaven en lage huurinkomsten
  - Garantie voor bijkomend aanbod op de lange termijn <> huidige convenantenregeling
- Andere financieringskanalen
- Wat moet/kan Groep Gent zelf doen?
  - Aansluitende financiering waar Stad een rol moet opnemen
  - Aanvullende financiering waar Stad bijpast (bijv. ifv cash-flow TPG)
  - Flankerende financiering bij combinatie van beleidsdoelstellingen
  - Financiële engagementen Stad met impact op algemeen of flankerend beleid
- Private sector neemt niet het verlies van het model op

# Pijler 3 : capaciteit

- Thuispunt Gent
  - Voorzien in IMJP 2020-2030 met financieel akkoord van Wonen in Vlaanderen
  - Op heden 21 projectleiders
- Groep Gent
  - SOHO-werking
  - Team betaalbare en diverse woningen (Wonen)
  - Team beoordelen en begeleiden (DSRP)
  - Team ruimtelijke ontwikkeling en beleid (DSRP)
  - Dienst Vastgoed
  - Overige rollen (regie, projectleiding, communicatie, ...)
- Wonen in Vlaanderen/VMSW
- Afstemming op processen
  - Positief effect op doorlooptijden

# Traject

- 2024: uitwerking tot programmplan
  - Operationele uitwerking met programmteam en interne/externe actoren
  - Focus op nieuwe legislatuur > begroting budgetten en personeel
  - Beslissingen nieuw bestuur > eerste tijdsvenster tegen 2030

# Programma sociaal wonen

**Kristof Gielen**

**Programmaregisseur sociaal wonen**

Dienst Wonen

0479 99 25 86

kristof.gielen@stad.gent

e) Toelichting: programma Sociaal Wonen. (presentatie - met bijlagen voor de raadsleden)

**Openbare bijlage(n)**

- 20240118\_SSW\_programmanota sociaal wonen.pdf



# Programmanota sociaal wonen

20 december 2023

**Entiteit** Departement Stedelijke Ontwikkeling – Dienst Wonen

**Contactpersoon** Kristof Gielen, programmaregisseur sociaal wonen

---

## Inhoud

1. Doel van deze programmanota	3
2. Aanleidingen	3
2.1. Sociaal wonen in zijn context	3
2.1.1. De Gentse stedelijke context	3
2.1.2. Wettelijke en beleidscontext	5
2.1.3. Wetenschappelijke en maatschappelijke signalen	5
2.2. Noden en uitdagingen voor sociaal woonaanbod	6
2.2.1. Sociale huurbehoefte	6
2.2.2. Huidig sociaal huuraanbod en recente evoluties in dit aanbod	9
2.2.3. Programmatie van sociale woonprojecten en opportuniteiten voor bijkomend sociaal huuraanbod	11
2.2.4. Groeipaden met bijkomend sociaal huuraanbod	13
2.2.5. Uitdaging voor bijkomend sociaal huuraanbod	15
2.3. Redenen om een programma te starten	16
3. Visie en doelstellingen	16
4. Aanpak op hoofdlijnen	17
4.1. Algemeen kader	18
4.1.1. Langetermijndoelen	18
4.1.2. Principes	18
4.2. SOHO-werking	19
4.3. Pijler 1 – Ontwikkelingspotentieel	20
4.3.1. Opportuniteiten en potentieel voor sociaal woonaanbod	20
4.3.2. Sporen voor bijkomend ontwikkelingspotentieel	23
4.3.3. Target en inspanningen in het tijdsvenster 2023-2030	24

4.3.4. Target en inspanningen in het tijdsvenster 2030-2040	26
4.3.5. Target en inspanningen in het tijdsvenster 2040-2050	27
4.3.6. Targets en inspanningen: samenvattend overzicht	28
<b>4.4. Pijler 2 – Financiering</b>	<b>29</b>
4.4.1. Aansluitende financiering	30
4.4.2. Aanvullende financiering	31
4.4.3. Flankerende financiering	31
4.4.4. Engagements met financiële impact op algemeen of flankerend stedelijk beleid	31
<b>4.5. Pijler 3 – Capaciteit</b>	<b>31</b>
<b>5. Raming</b>	<b>33</b>
<b>6. Risico's</b>	<b>33</b>
<b>7. Te betrekken actoren in een samenwerkingsmodel</b>	<b>34</b>
<b>8. Programmastructuur</b>	<b>34</b>
<b>9. Trajectvoorstel</b>	<b>35</b>

# 1. Doel van deze programmanota

De beleidsnota Wonen 2020-2025 stelt de uitwerking van een programma sociaal wonen voorop. Het doel van het programma is dat de Stad een sterkere regierol opneemt en de sociale woonorganisaties (nu woonmaatschappij Thuispunt Gent<sup>1</sup>) ondersteunt in hun kerntaak: een kwalitatief en betaalbaar sociaal huuraanbod in stand houden en verder uitbreiden.

Op 12 mei 2023 keurde het college-managementteam het programmamandaat voor sociaal wonen goed. Binnen de voorziene programmastructuur werd een stuurgroep opgericht.

Op aansturing van de stuurgroep en na formele goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen, vormt voorliggende programmanota de basis voor de verdere uitwerking en uitvoering van een meer gedetailleerd programmaplan. Dit programmaplan beschrijft concreet hoe naar de vooropgestelde visie zal toegewerkt worden, wie hierbij wordt betrokken, welke acties en projecten worden voorzien, welke middelen hiervoor nodig zijn en hoe de opvolging en bijsturing zal verlopen.

De samenhang van maatregelen en inspanningen die uitgewerkt worden is belangrijk om de doelen en doelstellingen te bereiken. Deze programmanota moet gelezen worden als een combinatie van elementen die met elkaar in verband staan en elkaar versterken. Het programma slaagt pas in haar opzet als ze als geheel uitgevoerd wordt. Elementen van het programma gedeeltelijk of los van elkaar inzetten leidt niet tot het vooropgestelde bereik.

De programmanota honoreert de ambities voor sociale huisvesting van het huidige bestuursakkoord. Ze verfijnt deze ambities en vult ze aan in functie van de behoefte aan sociale huisvesting. Dit is gebaseerd op studiewerk van objectieve data (onder andere de Gentse woonstudie 2023). Het bestuursakkoord initieerde ook dit studiewerk om de ambitieuze doelen voor (sociaal) woonbeleid te concretiseren.

## 2. Aanleidingen

### 2.1. Sociaal wonen in zijn context

#### 2.1.1. De Gentse stedelijke context

Gent beschikt over een voorraad van ca. **15.000 sociale huurwoningen**. Ongeveer 11.700 ervan zijn momenteel beschikbaar voor sociale verhuring.

In totaal heeft **40% van het patrimonium nood aan een structurele renovatie of vervanging**. Deze circa 6.000 sociale huurwoningen zijn gebouwd in specifieke bouwperiodes (bijv. jaren '60-'70) en voldoen zowel stedenbouwkundig, architecturaal als technisch niet meer aan de huidige normen. Hetzelfde geldt voor het openbaar domein errond. De vernieuwingsopgave is nog nooit zo groot geweest. Op dit moment zijn circa 3.300 woningen niet verhuurd omdat ze zich in diverse fasen van renovatie of vervanging bevinden of op orde gezet worden tussen verhuringen.

<sup>1</sup> Op 30 juni 2023 werd de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) Thuispunt Gent erkend als woonmaatschappij (WM) voor het werkingsgebied Gent-Stad. Thuispunt Gent is de fusiemaatschappij van WoninGent, De Gentse Haard en Sociaal Verhuurkantoor Gent (SVK Gent), waarin eerder ook de Gentse afdeling van ABC is opgegaan. Het Gentse sociaal huurpatrimonium van het Vlaams Woningfonds zal eind 2023 overgedragen worden. Zoals wettelijk bepaald zal ook het Gentse sociaal huurpatrimonium van Dimensa, de fusiemaatschappij van Volkshaard, Kleine Landeigendom Het Volk en Habitare+, en inmiddels woonmaatschappij van het werkingsgebied Gent-Zuid, overgaan naar Thuispunt Gent, uiterlijk eind 2027.

Tegelijk is er een **grote behoefte aan bijkomende sociale huurwoningen**. Gent heeft een grote aantrekkingskracht. Dat zorgt voor een hogere prijszetting en bijhorende druk op de woningmarkt. De wachtlijsten nemen daardoor verhoudingsgewijs sneller toe dan de demografische groei. De werkelijke behoefte is bovendien nog groter door het algemene tekort aan betaalbare kwalitatieve huisvesting. Ook de opgave voor de uitbreiding van het sociaal huuraanbod is dus zonder voorgaande.

De realisatie van sociale woonprojecten vormt echter een bijzondere opgave omwille van:

- de **beperkte toegang tot bijkomend bouwpotentieel** door de noodzaak om open ruimte te vrijwaren, de concurrentie met commerciële woonontwikkeling, en een versnipperd instrumentarium om bijkomend sociaal woonaanbod te genereren;
- de **hoge grondprijzen en ontwikkelingskosten in verhouding tot de lage huuropbrengsten**. De lage inkomens van de stedelijke sociale huurderspopulatie liggen aan de basis van de lage huuropbrengsten;
- de **toegenomen complexiteit** van de projecten. Er zijn daarbij niet enkel technische en procesmatige opgaven, maar ook heel wat verwachtingen naar de woonmaatschappij als bouwheer en uitbater van de sociale woningen én naar de sociale (kandidaat-)huurders. Dat zet de **doorlooptijden, kostenbeheersing, personeelsinzet en het maatschappelijk draagvlak onder druk**.

Met circa 15.000 sociale huurwoningen die in beheer zullen komen van Thuispunt Gent wordt de woonmaatschappij een **systemspeler op de Gentse woon-, vastgoed-, en projectontwikkelingsmarkt**. Ze is de enige bouwheer in Gent die op grote schaal bouwt, verhuurt, renoveert en bovendien het patrimonium in eigendom houdt.

Naast de schaal is ook het **businessmodel van sociale huisvesting** in geen opzicht vergelijkbaar met private modellen. Terwijl Thuispunt Gent via private marktwerking bijkomend ontwikkelingspotentieel moet genereren, moet ze publieke spelregels (overheidsopdrachten, financieringstraject, ...) volgen om sociale huurwoningen te bouwen en te renoveren. Ook de sociale verhuring is aan strikte regels onderworpen.

Commerciële projectontwikkeling, zowel voor de koopmarkt als voor de huurmarkt gebeurt logischerwijs met een vooropgesteld rendement. Sociale huisvesting daarentegen is een **institutionele gesubsidieerde huurmarkt**<sup>2</sup>. De ontwikkeling van projecten is gericht op verhuring, met huurprijzen aangepast aan de inkomens van een afgebakende doelgroep.

De **financiering die de Vlaamse overheid voorziet** voor de woonmaatschappijen is echter **niet toereikend**. Voor een actieve woonmaatschappij knelt hier het schoentje omdat bijkomende investeringen niet voldoende inkomsten genereren om de uitgaven te dekken. Een groter investeringsritme tast zo de liquiditeit van de vennootschap aan. In een stedelijke context met kwetsbare sociale huurders, een verouderd sociaal huurpatrimonium en hoge ontwikkelings- en beheerkosten weegt dit sterker door. Voor Thuispunt Gent zijn de financiële lasten extra zwaar omdat ze als gevolg van de vorige fusie in 2011 geen aanspraak meer maakt op de gewestelijke sociale correctie (GSC). De GSC is een Vlaamse werkingssubsidie die gedeeltelijk tussenkomt voor maatschappijen waarvan bepaalde uitgaven niet in verhouding staan tot bepaalde inkomsten.

<sup>2</sup> We nemen abstractie van sociale koop. De gewestelijke objectieven voor sociale koop werden afgeschaft. In Gent worden ook geen nieuwe sociale koopprojecten opgestart, gezien de beleidsfocus gericht op de behoeften die er zijn op de huurmarkt.

## 2.1.2. Wettelijke en beleidscontext

Elke gemeente heeft de decretale opdracht om een lokaal woonbeleid uit te werken en te regisseren met specifieke aandacht voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Artikel 2.2 van de **Vlaamse Codex Wonen** verplicht de gemeente om de realisatie van sociale woonprojecten op haar grondgebied te stimuleren.

Het huidige **bestuursakkoord 2019-2024** stelt ambitieuze doelen en maakt van wonen een prioriteit, waarvoor bijkomende mensen en middelen worden ingezet. De focus ligt op de grote woonneed van mensen met een laag inkomen. Het aanbod aan kwalitatieve sociale huurwoningen moet omhoog, met een versterking van de woonmaatschappij. Sociaal wonen is prioritair in de werking van sogent binnen het beleidsveld wonen.

De **beleidsnota Wonen 2020-2025** concretiseert de ambities van het bestuur en legt een basis voor de volgende legislaturen. De beleidsnota stelt de realisatie van 1.200 extra sociale huurwoningen, 2.200 renovaties en vervangingen en een verdubbeling van het aantal inhuringen door het Sociaal Verhuurkantoor Gent tot 532 voorop tegen het einde van de legislatuur. Tegen 2030 moet Gent beschikken over 17.500 sociale huurwoningen. Diverse acties in de beleidsnota focussen daarvoor op (alternatieve) financiering, diverse uitvoeringsmethoden, samenwerkingen, ruimtelijke instrumenten, bijkomend bouwpotentieel, capaciteitsuitbreiding, et cetera. Het **programma sociaal wonen** wil deze acties bundelen tot een gecoördineerd geheel met bijkomende inspanningen voor de lange termijn.

Het **armoedebeleidsplan 2020-2025** schenkt bijzondere aandacht aan het recht op wonen voor de laagste inkomens en kwetsbare groepen. Sociale huisvesting vormt immers een belangrijke hefboom voor een menswaardig bestaan en deelname aan de maatschappij.

Ook in het Gentse **actieplan dak- en thuisloosheid** is sociale huisvesting als één van de oplossingen binnen de huisvestingsgerichte benadering opgenomen.

**Ruimte voor Gent**, de structuurvisie 2030, onderschrijft ten slotte de ruimtelijke en maatschappelijke uitdagingen voor bijkomend en kwalitatief sociaal huuraanbod. De visie onderkent daarbij de mismatch tussen het aanbod in geplande woonprojecten en de betaalbaarheid en aangepastheid voor kwetsbare huishoudens. Sociale huisvesting is in Gent een kwetsbare stedelijke functie waarvoor specifieke ruimtelijke beleidsmaatregelen kunnen ingezet worden.

In het financieel en strategisch **meerjarenplan 2020-2025** werden de ambities en acties vertaald naar budgetten:

- Een investeringsbudget van 41,3 miljoen euro voor sociaal wonen, waarvan 30 miljoen euro wordt opgehaald uit de verkoop van OCMW-patrimonium buiten Gent.
- Dit budget werd aangevuld met 14 miljoen euro als renteloze lening aan sogent voor de ondersteuning in de bouw van sociale woningen.
- Daarnaast werd een exploitatiebudget van 8,8 miljoen euro voorzien voor sociaal wonen.

Specifiek voor de (her)aanleg van infrastructuur bij sociale woonprojecten kwam hier 2,5 miljoen euro bij, aangevuld met middelen uit diverse projecten zoals het stadsvernieuwingsproject Nieuw Gent Vernieuwt.

## 2.1.3. Wetenschappelijke en maatschappelijke signalen

Diverse **wetenschappelijke bronnen** uit de sociale, economische en woonsector erkennen en detecteren de groeiende nood aan sociale huisvesting. Ze zien sociaal wonen als de basis van een betaalbare en toegankelijke woonmarkt en een inclusieve samenleving. Zo stelt het Steunpunt

Wonen dat sociale huurwoningen zich onderscheiden van de private huurmarkt doordat de toewijzing kan gebeuren op basis van de woonbehoefte, en niet volgens de principes van de vrije markt (Heylen, 2023). Voor sociale huurders scoort sociale huisvesting beter op vlak van kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid dan de private huur- en koopmarkt (Vermeir & Hubeau, 2021 en Van den Broeck, 2019). Daarnaast blijkt beleid gericht op doelgroepen met betaalbaarheidsproblemen effectiever dan vraagstimulerende maatregelen (zoals onder andere fiscale voordelen) die prijsopdrijvende effecten kunnen hebben (Dreesen & Vastmans, 2021). Sociale huisvesting is het enige woonmodel dat wonen betaalbaar maakt voor de laagste inkomens, hierbij woonzekerheid en woonkwaliteit biedt, en dit op een substantiële schaal.

De recente **Gentse woonstudie van 2023** vult de andere wetenschappelijke bronnen aan met een analyse van de woonvraag voor betaalbare en sociale huisvesting in Gent en bekijkt hoe deze overeenkomt met het aanbod. Volgens de studie is er voldoende potentieel voor bijkomend woonaanbod in geplande sociale en niet-sociale woonprojecten in Gent, maar moet dit aanbod gezinsvriendelijker en betaalbaarder zijn om aan de woonvraag te voldoen. Een aanzienlijk deel, minimum 30% van het bijkomend aanbod in woonprojecten zou sociaal woonaanbod moeten zijn.

De wetenschappelijke basis objectificeert de talrijke signalen van middenveldorganisaties, media, experts, dienstverleners en medewerkers van OCMW- en stadsdiensten. Zij stellen vast dat gezinnen en alleenstaanden steeds moeilijker betaalbare huisvesting of simpelweg een dak boven het hoofd vinden in onze stad. De Gentse **Taskforce Wonen en Opvang** is hierin een belangrijk dialoogkanaal tussen de Stad en het middenveld. De **Wooncoalitie** verenigt Gentse middenveldorganisaties. Ze voert gerichte acties en overlegt met het Gentse bestuur en de Vlaamse overheid.

Met een spontaan advies in juni 2022 deed de **Gentse Stedelijke Woonraad** een oproep aan het stadsbestuur om deze signalen serieus te nemen en collectief de verantwoordelijkheid te nemen om (verder) werk te maken van een sociaal woonbeleid. Ze beklemtoont het belang van een stadsbrede inzet om sociale huisvesting en bijkomend sociaal huuraanbod waar te maken en vraagt om hiervoor alle mogelijke instrumenten maximaal in te zetten.

Op 8 oktober 2023 gaven de Gentenaars zelf in een **volksraadpleging** een belangrijke stem voor betaalbaar en sociaal wonen in de Stad.

## 2.2. Noden en uitdagingen voor sociaal woonaanbod

### 2.2.1. Sociale huurbehoefte

In 2021 huurde 9,8% van de Gentse huishoudens een sociale woning in Gent. 8,4% van de Gentse huishoudens stond op de geaggregeerde wachtlijst voor een sociale huurwoning. Samen is dit 18,2% van de Gentse huishoudens: de minimale sociale huurbehoefte. De wachtlijsten vertonen bovendien een **stijgende trend met toenemende wachttijden**.

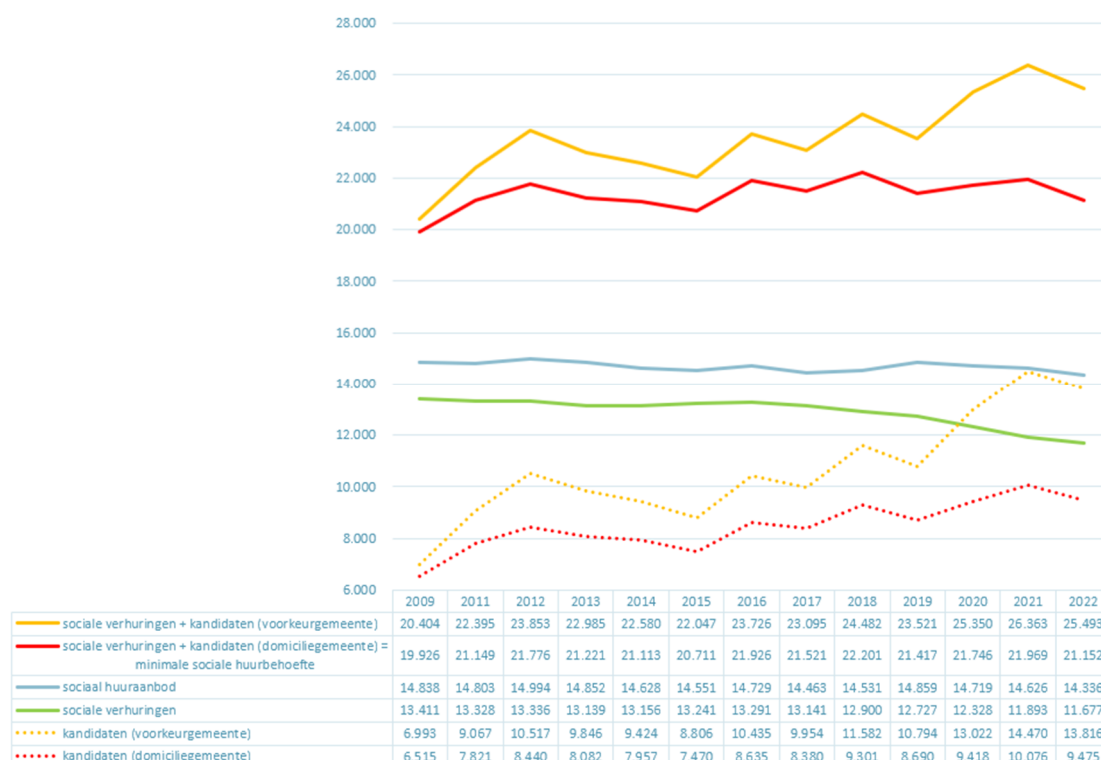
Er is daarnaast sinds 2008 echter een **dalende trend in zowel het aantal sociale verhuringen als het sociaal huuraanbod**. De grote en langlopende behoefte voor vernieuwing van het sociaal huurpatrimonium (zie 2.1.1) zorgt ervoor dat het sociaal huuraanbod en de beschikbaarheid ervan voor sociale verhuring afneemt.

Van 2010 tot en met 2021 **nam de minimale sociale huurbehoefte** (huurders + kandidaat-huurders) **jaarlijks toe met gemiddeld 175 huishoudens, een jaarlijkse aangroei van 1%**. Omdat het aantal sociale verhuringen in die periode jaarlijks daalde met gemiddeld 125 woningen, nam het aandeel van de wachtlijst in de minimale sociale huurbehoefte echter toe met gemiddeld 300 huishoudens per jaar.

We kunnen dus concluderen dat:

- aan de vraagzijde er een sterk groeiende behoefte is voor een sociale huurwoning met 175 bijkomende kandidaat-huishoudens gemiddeld per jaar;
- aan de aanbodzijde er een gemiddelde jaarlijkse afname is van 125 woonentiteiten die (tijdelijk en vaak langdurig) niet meer sociaal verhuurd kunnen worden;
- door de combinatie van beide trends de wachtlijst gemiddelde aangroeit met 300 huishoudens per jaar.

In dezelfde periode is het aantal huishoudens in Gent jaarlijks toegenomen met gemiddeld 428, een jaarlijkse aangroei van 0,37%. Hieruit blijkt dat de **behoefte voor een sociale huurwoning in Gent bijna drie maal sneller groeit dan de bevolking**.



Grafiek 1 – sociaal huuraanbod, sociale verhuringen, kandidaten en sociale huurbehoefte in Gent

Bovenstaande grafiek 1 geeft de voornoemde trends met bijhorende aantallen tussen eind 2009 en eind 2022 in Gent weer. De blauwe lijn toont de evolutie van het sociaal huuraanbod, de groene lijn die van de sociale verhuringen. De geaggregeerde wachtlijst wordt op twee manieren voorgesteld<sup>3</sup>:

- in rode stippellijn de kandidaat-huishoudens met Gent als domiciliëgemeente, voor een sociale huurwoning in of buiten Gent bij één van de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen (exclusief mutatie-aanvragen);
- in oranje stippellijn de kandidaat-huishoudens met Gent als voorkeurgemeente, voor een sociale huurwoning in Gent bij één van de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen (exclusief mutatie-aanvragen).

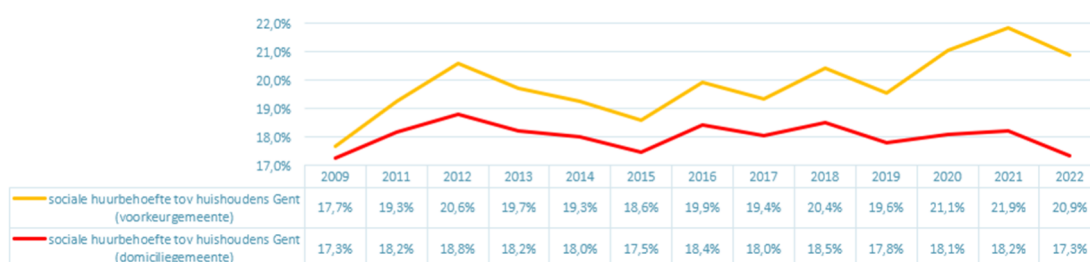
<sup>3</sup> De zaagtand in de wachtlijstgrafieken is een gevolg van actualisaties die om de twee jaar plaatsvonden, telkens in het oneven jaar. Ten gevolge van Covid-19 gebeurde dit in 2021 niet maar wel in 2022.

De volle rode en oranje lijn geven de vraagbehoefte weer door het aantal kandidaat-huishoudens op te tellen bij het aantal sociale verhuringen.

De volle rode lijn is de minimale sociale huurbehoefte die sinds 2009 groeit en **eind 2022** resulteerde in **21.152 Gentse huishoudens met behoefte aan sociale huisvesting**.

Als we de sociale huurbehoefte baseren op de huishoudens die Gent als voorkeur opgeven (volle oranje lijn), dan groeit de vraagbehoefte sterker en hoger. Dit resulteerde **eind 2022** in **25.493 huishoudens met behoefte aan sociale huisvesting in Gent**. Dit past in de analyse van de Gentse woonstudie van 2023 die aangeeft dat er een belangrijk aandeel huishoudens is dat graag in Gent wou blijven wonen, maar genoodzaakt was om naar buiten Gent te verhuizen doordat ze in de stad geen geschikte woning vonden. We zien dus dat dit fenomeen zich ook bij de doelgroep voor sociaal wonen voordoet. Het is aannemelijk dat betaalbaarheid voor deze doelgroep doorslaggevend is.

Onderstaande grafiek 2 zet de twee benaderingen van de sociale huurbehoefte uit ten opzichte van de demografische evolutie in Gent.



*Grafiek 2 – sociale huurbehoefte in verhouding tot de Gentse huishoudens*

Procentueel ten opzichte van de Gentse huishoudens schommelt de sociale huurbehoefte in functie van domiciliëgemeente rond de 18%. Die in functie van voorkeurgemeente schommelde rond 19% maar is de laatste jaren gestegen tot 21%.

In de sociale huurbehoefte hierboven gedefinieerd is geen rekening gehouden met de kandidaat-huishoudens op de wachtlijst van het voormalig Sociaal Verhuurkantoor Gent. Dat aantal steeg van 804 huishoudens eind 2009 tot 3.610 huishoudens eind 2021. Het aantal huishoudens dat zowel op deze wachtlijst als op de geaggregeerde wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappijen staat kan niet achterhaald worden. We kunnen er evenwel van uitgaan dat bij de samenvoeging van deze wachtlijsten het aantal kandidaat-huishoudens groter zal zijn dan die op de geaggregeerde lijst.

Omwille van de frictieleegestand tussen twee verhuringen bedraagt het aantal sociale verhuringen bovendien altijd minder dan het aantal sociale huurwoningen. Uitgaande 3% reguliere frictieleegestand is 0,6% meer sociaal huuraanbod ten opzichte van de Gentse huishoudens nodig. Om tegemoet te komen aan een sociale huurbehoefte van 18% is zo een sociaal huuraanbod van 18,6% nodig.

We kunnen bijgevolg uitgaan van een **sociale huurbehoefte van 20% van de Gentse huishoudens**, nu en in de toekomst. Dit sluit aan bij de vaststelling in 2.1.3 dat sociale huisvesting de enige betaalbare woonoplossing is voor de huishoudens met de laagste inkomens, en zeker voor het eerste kwintiel. Dit wil niet zeggen dat sociale huisvesting enkel toegankelijk is voor de 20% huishoudens met de laagste inkomens, maar in de realiteit lijkt het sociaal woonmodel wel in die richting te evolueren.

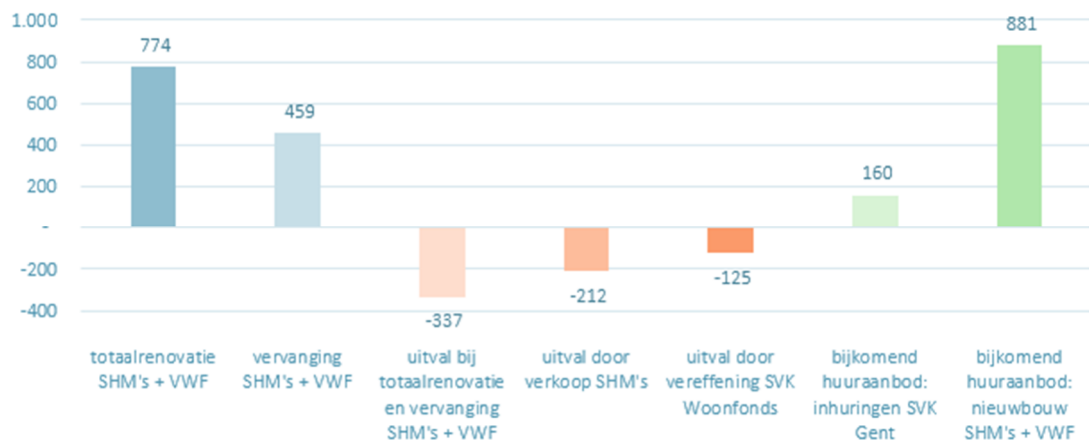
## 2.2.2. Huidig sociaal huuraanbod en recente evoluties in dit aanbod

Op 1/1/2023 was er in Gent een sociaal huuraanbod van 14.336 sociale huurwoningen, waarvan 14.003 in eigendom en 333 inhuringen. Begin 2012 bedroeg dat aanbod nog 14.994. In deze periode van elf jaar werden 338 sociale huurwoningen verkocht<sup>4</sup> en gingen door de vereffening in 2015 van een sociaal verhuurkantoor 125 sociale inhuringen verloren.

Een andere oorzaak voor het dalend aanbod heeft te maken met de vernieuwing van het sociaal huurpatrimonium. In een periode van tien jaar van begin 2012 tot begin 2022 werden respectievelijk 774 en 459 sociale huurwoningen opgeleverd in projecten met totaalrenovatie en vervangingsbouw. In dit proces verdwenen 337 sociale huurwoningen als gevolg van strengere ruimtelijke en oppervlakenormen of voormalige beleidskeuzes zoals de vervanging van sociale huurwoningen door sociale koopwoningen.

In diezelfde periode van tien jaar werden ook 881 bijkomende sociale huurwoningen opgeleverd en groeide het aantal inhuringen netto aan met 35 (namelijk 160 nieuwe inhuringen min 125 stopgezette inhuringen door voornoemde vereffening).

Onderstaande grafiek 3 geeft een beeld van de **evoluties in het sociaal huuraanbod** van begin 2012 tot begin 2022.



Grafiek 3 – Categorieën van verloop in het sociaal huuraanbod in tien jaar (2012-2022)

Wat grafiek 3 niet weergeeft is de langdurige tijdelijke onbeschikbaarheid van sociale huurwoningen in het proces van vernieuwing tijdens renovatie- of sloop- en vervangingsverrichtingen. Hierdoor is de groei van het sociaal huuraanbod moeilijk te monitoren. Totaalcijfers tussen twee jaren geven bovendien geen beeld van de werkelijke inspanningen. De vernieuwing van het sociaal huuraanbod is onzichtbaar. Inspanningen voor bijkomend sociaal huuraanbod met nieuwbouwprojecten en nieuwe inhuringen worden teniet gedaan door vormen van definitieve uitval en langdurige tijdelijke onbeschikbaarheid.

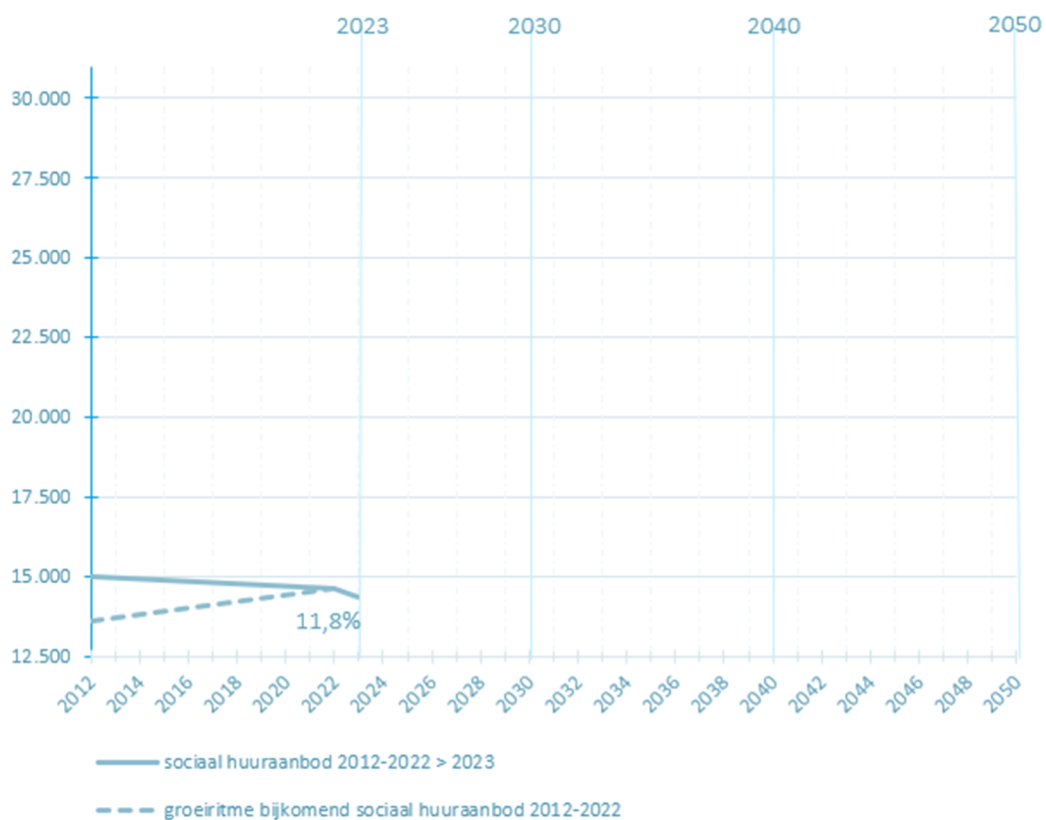
<sup>4</sup> Hiervan werden 195 woningen verkocht in 2021 en 2022. 15 van deze woningen werden verkocht aan de Stad of aan sogent als deel van het proefproject erfpachtrenovatie. Deze woningen worden na renovatie binnen enkele jaren ingehuurd door Thuispunt Gent om ze opnieuw sociaal te verhuren. Van de overige 180 woningen werden er 132 verkocht als gevolg van de vorming van woonmaatschappij Dimensa.

Algemene redenen voor verkoop zijn het voormalig kooprecht van de zittende huurder en de financieel-technisch onhaalbare renovatie van sociale huurwoningen waaronder woningen die werden geïnventariseerd als bouwkundig erfgoed.

De evolutie van het sociaal huuraanbod is dus een complex gegeven. Bovendien is er heel wat onderscheid tussen de verschillende jaren. Het is daarom nuttig om naar aantallen en gemiddeldes over meerdere jaren te kijken en zowel netto als bruto cijfers in beeld te brengen.

Van begin 2012 tot begin 2022 resulteerden de inspanningen in een jaarlijks **groeiritme in bijkomend sociaal huuraanbod** van 88 sociale huurwoningen in eigendom en 13 inhuringen<sup>5</sup>. Samen is dat een groeiritme van **101 bijkomende sociale huurwoningen per jaar**. In dezelfde periode daalde het sociaal huuraanbod van 14.994 naar 14.626, een afname met 368 woningen of gemiddeld 37 woningen per jaar. In 2022 daalde het sociaal huuraanbod met 290 verder tot 14.336 niettegenstaande ook in dat jaar bijkomend aanbod werd gerealiseerd.

Onderstaande grafiek 4 geeft weer hoe het groeiritme van bijkomend sociaal huuraanbod (blauwe stippellijn) zich verhoudt tot de evolutie van het sociaal huuraanbod (blauwe volle lijn) van begin 2012 tot begin 2023.



Grafiek 4 – Sociaal huuraanbod en groeiritme bijkomend sociaal huuraanbod 2012-2022

De verhouding van 14.336 sociale huurwoningen ten opzichte van 122.060 Gentse huishoudens op 1/1/2023 was een sociaal huuraanbod van 11,8%. We nemen dit als **nulmeting** voor de berekeningen in deze nota.

<sup>5</sup> Abstractie nemend van het verlies van 125 inhuringen als gevolg van de vereffening in 2015 en van de inhuring van het OCMW-complex De Baai met 32 kamers werden op tien jaar tijd 128 nieuwe inhuringen gerealiseerd, gemiddeld 13 per jaar.

### 2.2.3. Programmatie van sociale woonprojecten en opportuniteiten voor bijkomend sociaal huuraanbod

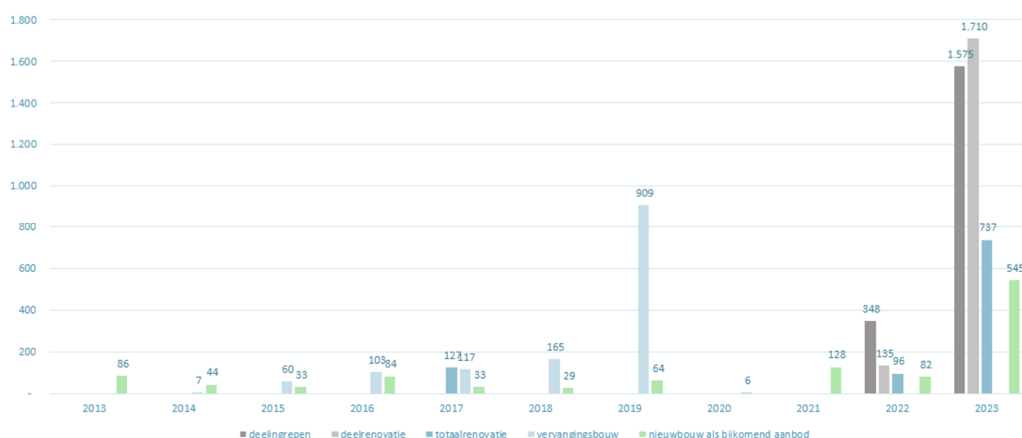
Niettegenstaande de inspanningen voor vernieuwing en uitbreiding van het sociaal huuraanbod in het verleden schuiven het sociaal huuraanbod en de sociale huurbehoefte steeds verder uit elkaar. Het aantal sociale verhuringen binnen het sociaal huuraanbod neemt daarbij af. De noodzakelijke vernieuwingsoperatie van het sociaal huurpatrimonium speelt hierin een hoofdrol.

Om verdere degradatie van de kwaliteit van het sociaal huurpatrimonium en de negatieve effecten ervan op het sociaal huuraanbod en het aantal sociale verhuringen tegen te gaan, werkte het voormalige WoninGent het **investeringsmeerjarenplan 2020-2030** (IMJP 2020-2030) uit. WoninGent beheerde vóór de herstructurering tot woonmaatschappij circa 60% van het sociaal huuraanbod in Gent, ongeveer 9.000 sociale huurwoningen. De in het plan beoogde aantallen geven blijk van een substantiële verhoging van het investeringsritme in sociale woonprojecten met een factor 3,6:

- 2.265 bijkomende sociale huurwoningen;
- 1.980 sociale huurwoningen in totaalrenovaties en vervanging;
- 1.640 sociale huurwoningen met deelrenovaties;
- 3.480 sociale huurwoningen met deelingrepen;
- 3.240 verhuisbewegingen van huishoudens in sociale huur.

Voor 891 van de 2.265 bijkomende sociale huurwoningen had WoninGent nog geen projecten in het vooruitzicht. Omwille van de bijhorende investeringen in nieuwe grondpositie werden deze projecten als 'investeringsprojecten' benoemd in het investeringsmeerjarenplan. Voor elk jaar vanaf 2023 tot en met 2030 nam WoninGent een gemiddelde taakstelling voor 111 bijkomende sociale huurwoningen op in het plan.

De uitrol van het IMJP 2020-2030 is effectief sinds de zomer van 2022. Dit gebeurt met **jaaractieplannen** (JAP) die vier keer per jaar worden geactualiseerd. Een jaaractieplan omvat alle sociale woonprojecten die in dat jaar worden opgestart evenals de projecten die dan nog bezig zijn. Onderstaande grafiek 5 is gebaseerd op JAP 2023, revisie derde kwartaal (JAP 2023/Q3)<sup>6</sup> en geeft per categorie het aantal woningen weer in het jaar waarin de projecten zijn of worden opgestart.



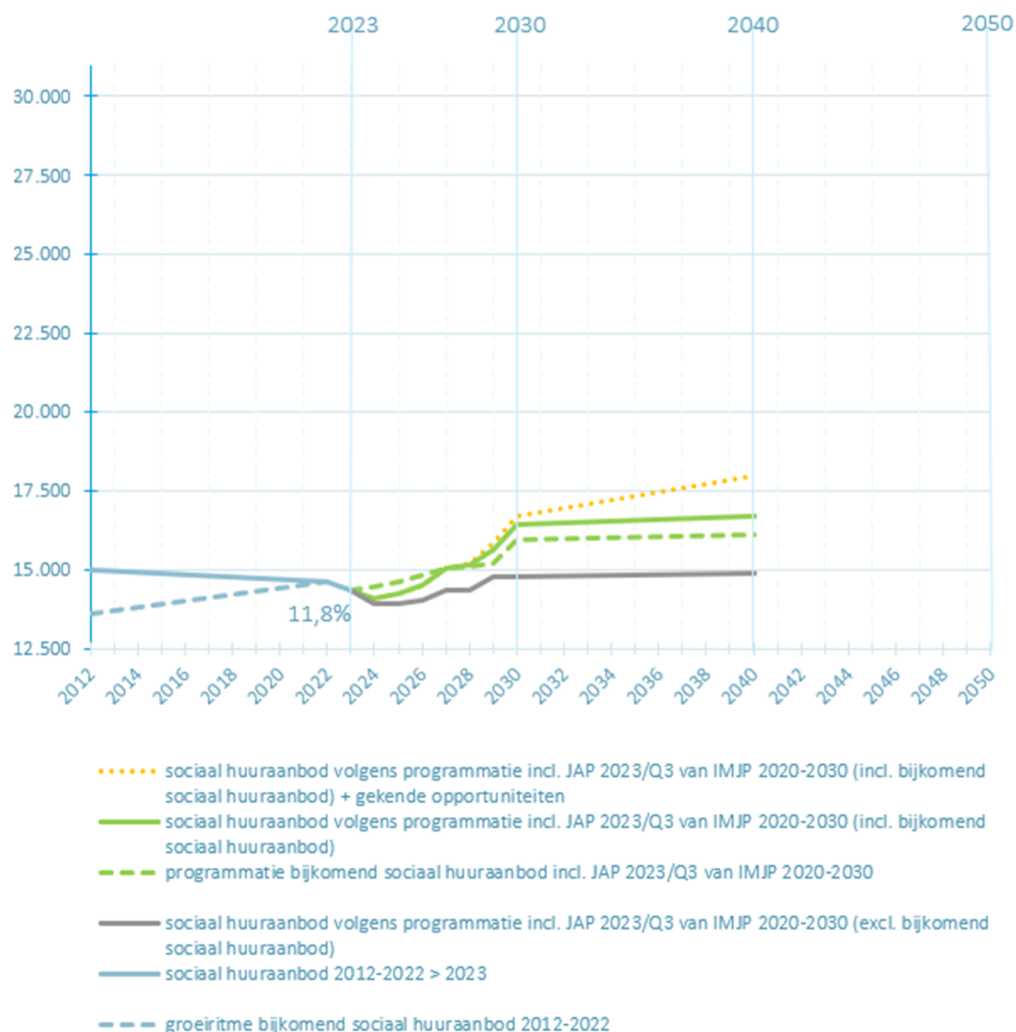
Grafiek 5 – Aantal woningen per categorie volgens jaar van initiatie sociaal woonproject

<sup>6</sup> JAP 2023/Q3 bevat de lopende en op te starten projecten van het voormalige WoninGent en ABC. Initiaties van projecten met bijkomend aanbod via andere initiatiefnemers zijn niet allemaal opgenomen. Voor nieuwbouw zijn de aantallen in grafiek 5 dus een onderschatting. Ook vervangingsbouw geïnitieerd vóór 2013 is niet opgenomen in de grafiek.

We merken in grafiek 5 de **versnelling en verhoging van het investeringsritme** in 2022 en vooral in 2023. Opvallend is ook de piek in 2019 voor de opstart van enkele vervangingsbouwprojecten zoals Sint-Bernadettewijk, Jubileumlaan en een deel van de revitalisatie van Nieuw Gent.

De herstructurering van de sociale huisvestingsmaatschappijen tot de eengemaakte woonmaatschappij Thuispunt Gent maakt dat ook het investeringsmeerjarenplan herwerkt wordt. Thuispunt Gent zal daarom tegen begin 2024 het IMJP 2020-2030 van Woningent actualiseren tot een **IMJP 2023-2033 van Thuispunt Gent**.

De concrete sociale woonprojecten van een jaaractieplan zijn deel van de **ruimere programmatie van lopende en geplande sociale woonprojecten** in Gent. De programmatie beperkt zich evenwel tot projecten met bijkomend aanbod, vervangingsbouw en totaalrenovatie. Onderstaande grafiek 6 geeft een overzicht van de te verwachte evolutie van het sociaal huuraanbod gebaseerd op de huidige programmatie waarin JAP 2023/Q3 verwerkt werd. Deze grafiek bouwt verder op de nulmeting van 14.336 sociale huurwoningen op 1/1/2023.



Grafiek 6 – (Bijkomend) sociaal huuraanbod en programmatie

De grijze lijn geeft de verdere **evolutie van de vernieuwing van het sociaal huuraanbod** weer. Ze toont het resultaat van de lopende en geplande projecten voor totaalrenovatie en vervanging van sociale huurwoningen, zonder de projecten met bijkomend sociaal huuraanbod. We merken hierin duidelijk het **dal van de grote vernieuwingsoperatie** van het sociaal huurpatrimonium op.

De groene stippellijn geeft de **aangroei van het bijkomend sociaal huuraanbod** in lopende en geplande projecten weer. De aangroei verschilt per jaar, maar gemiddeld gerekend is dit een groeiritme van 233 bijkomende sociale huurwoningen per jaar in de zeven jaren van 2023 tot 2030. Dit groeiritme is een factor 2,3 groter dan het groeiritme van gemiddeld 101 bijkomende sociale huurwoningen in de periode 2012-2022.

De groene volle lijn is het resultaat van de projecten voor de vernieuwing van het aanbod (grijze lijn) én de projecten voor bijkomend aanbod (groene stippellijn). Ze omvat de volledige programmatie van lopende en geplande projecten. Hiermee kunnen we op 1/1/2030 een aanbod van 16.412 sociale huurwoningen bereiken. Hierin is wel een deel uitval door verkoop en vernieuwing ingerekend, maar geen surplus van bijvoorbeeld reguliere inhuringen.

Voor het tijdsvenster 2030-2040 zijn er weinig geplande sociale woonprojecten. Zo goed als elke historische en recent verworven grondpositie van Thuispunt Gent zal rond 2030 bebouwd zijn.

Om de doelstelling in de huidige beleidsnota Wonen van een aanbod van 17.500 sociale huurwoningen tegen 2030 te bereiken is dus extra **ontwikkelingspotentieel voor ca. 1.100 bijkomende sociale huurwoningen nodig**. De 891 beoogde sociale huurwoningen in investeringsprojecten van het IMJP 2020-2030 zijn deel hiervan.

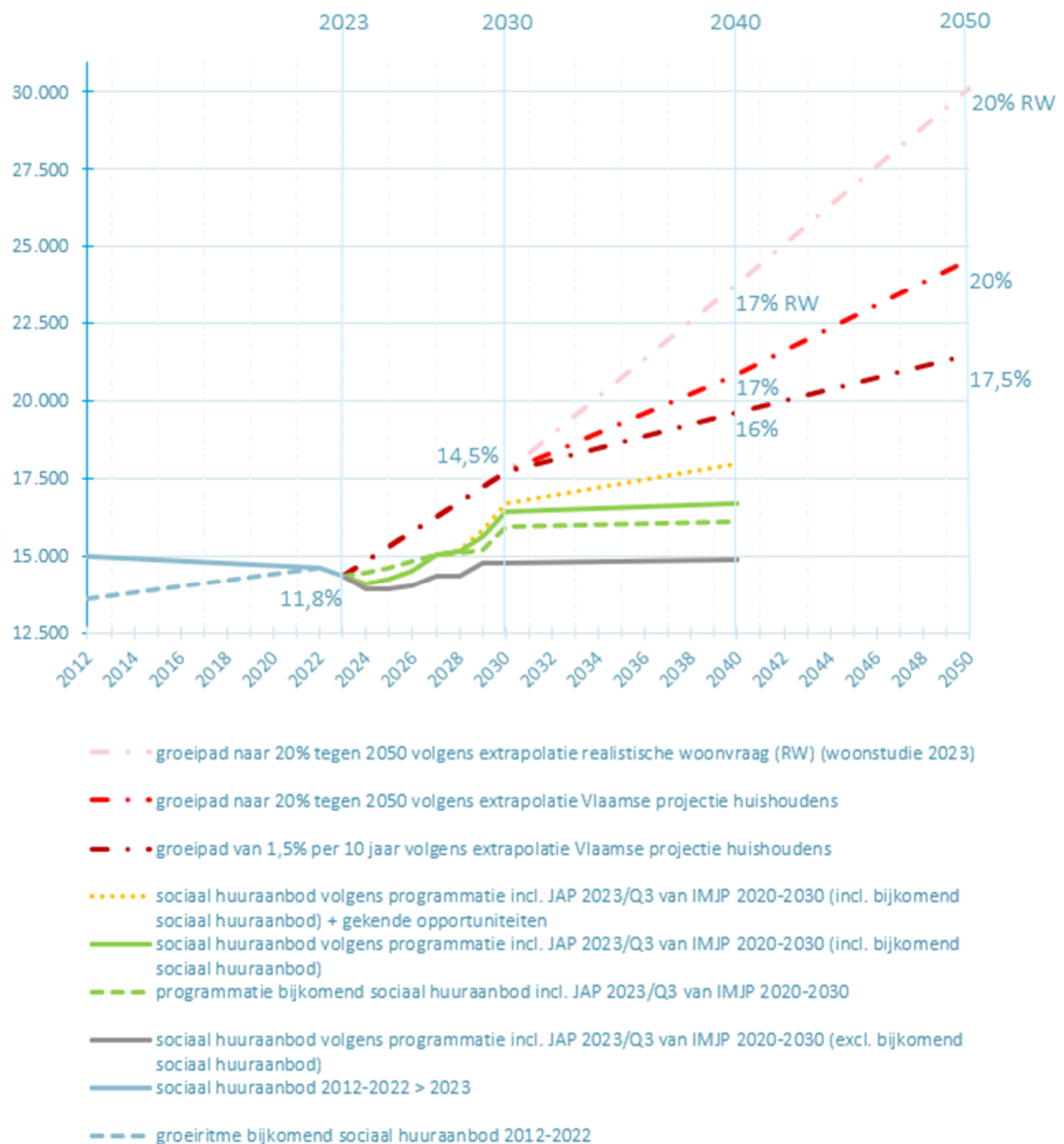
De gele stippellijn geeft **gekende opportuniteiten voor bijkomend sociaal huuraanbod** weer. Deze opportuniteiten zijn mogelijke sociale woonprojecten en worden concreter omschreven in 4.3.1. Een ruwe inschatting gaat uit van respectievelijk 300 en 1.000 bijkomende sociale huurwoningen in gekende opportuniteiten vóór en na 2030. Dit geeft een mogelijk bereik van respectievelijk 16.712 en 17.979 sociale huurwoningen in 2030 en rond 2040.

#### 2.2.4. Groeipaden met bijkomend sociaal huuraanbod

De huidige beleidsnota Wonen gaat uit van de doelstelling om tegen 2030 een sociaal huuraanbod van 17.500 sociale huurwoningen te bereiken. Dit laatste komt volgens de Vlaamse projectie van 120.802 huishoudens in Gent in 2030 overeen met 14,5% sociaal huuraanbod.

We stelden de Vlaamse projectie van de huishoudens in 2030 bij naar 122.252 omdat de Stad nu al sterker groeit dan wat bij de opmaak van de Vlaamse projecties werd voorzien. Een gewenst sociaal huuraanbod van 14,5% in 2030 betekent bijgevolg dat er op dat moment 17.727 sociale huurwoningen nodig zullen zijn. Hiervoor zijn 1.015 bijkomende sociale huurwoningen nodig bovenop de 300 woningen in gekende opportuniteiten tegen 2030 volgens de gele stippellijn in grafiek 6.

Onderstaande grafiek 7 voegt drie groeipaden toe aan de vorige grafiek om tegen 2050 het bijkomend sociaal huuraanbod beter af te stemmen op de sociale huurbehoefte. De startpositie is opnieuw de nulmeting in 2023. De groeipaden klimmen gezamenlijk naar het streefdoel van 17.727 sociale huurwoningen in 2030 en volgen dan elk een verschillend scenario naar 2050.



Grafiek 7 – (Bijkomend) sociaal huuraanbod, programmatie en groeipaden

In een eerste groeipad wordt vanaf 2030 een groeiritme van 1,5% bijkomend sociaal huuraanbod per tien jaar vooropgesteld volgens een extrapolatie van de Vlaamse projectie van de huishoudens. Dit resulteert respectievelijk in 16% en 17,5% sociaal huuraanbod in 2040 en 2050, wat overeenkomt met 19.604 en 20.829 sociale huurwoningen.

In 2.2.1 kwamen we echter tot de conclusie dat de sociale huurbehoefte eerder 20% van de Gentse huishoudens bedraagt. Een tweede groeipad gaat bijgevolg uit van respectievelijk 17% en 20% sociaal huuraanbod in 2040 en 2050, wat overeenkomt met 20.829 en 24.560 sociale huurwoningen. Dit groeipad volgt dezelfde extrapolatie van de Vlaamse projectie van de huishoudens als het eerste groeipad.

De Gentse woonstudie van 2023 (zie 2.1.3) gaf echter aan dat de ‘realistische woonvraag’ groter is dan de Vlaamse projectie van de huishoudens doet vermoeden. Een derde groeipad gaat daarom uit van respectievelijk 17% en 20% sociaal huuraanbod in 2040 en 2050 volgens een extrapolatie van de

‘realistische woonvraag’. Dit resulteert in 2040 en 2050 respectievelijk in 23.808 en 30.126 sociale huurwoningen, wat buiten het bereik ligt van het huidige beleid en groeimodel van de Stad.

We zullen ons daarom baseren op het **tweede groeipad** om de langetermijndoelen naar een meer behoeftedekkend sociaal woonaanbod zoals voorgesteld in 4.1.1 te concretiseren. Dit groeipad komt tegemoet aan de sociale huurbehoefte die we in 2.2.1 hebben geconcludeerd. Het is **ambitieuw-realistisch als verderzetting van de versnelling** in de gemiddelde groeiritmen voor bijkomend sociaal huuraanbod per tijdsvenster.

We zagen in 2.2.3 dat het jaarlijks gemiddelde groeiritme in de programmatie voor bijkomend aanbod van 2023 tot 2030 reeds met een factor 2,3 hoger ligt dan het groeiritme voor bijkomend aanbod in de periode 2012-2020. Met deze versnelling kunnen gemiddeld 233 bijkomende sociale huurwoningen per jaar gerealiseerd worden tussen 2023 en 2030.

Volgens het tweede groeipad moet dit groeiritme:

- tussen 2023 en 2030 verder opgetrokken worden van 233 naar 419 bijkomende sociale huurwoningen gemiddeld per jaar. Dat is een factor 4,2 hoger ten opzichte van het groeiritme in de periode 2012-2020;
- tussen 2030 en 2040 evolueren naar 300 bijkomende sociale huurwoningen gemiddeld per jaar. Dat is een factor 3 hoger ten opzichte van het groeiritme in de periode 2012-2020;
- tussen 2040 en 2050 doorgroeien naar 373 bijkomende sociale huurwoningen gemiddeld per jaar. Dat is een factor 3,7 hoger ten opzichte van het groeiritme in de periode 2012-2020.

### 2.2.5. Uitdaging voor bijkomend sociaal huuraanbod

Het groeipad naar een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod is enkel mogelijk als drie voorwaarden vervuld zijn. Werk maken van bijkomend sociaal huuraanbod is daarom een **drievoudige uitdaging**:

- toegang tot bijkomend ontwikkelingspotentieel;
- zekerheid van aangepaste financiering;
- voldoende (personeels)capaciteit voor realisatie en beheer.

De context in 2.1 omschreven geeft ons achtergrond bij deze vaststelling. De toegang tot bijkomend ontwikkelingspotentieel voor sociale huisvesting is beperkt in een concurrentiemodel met commerciële woonontwikkeling en beleidsvoering met een versnipperd instrumentarium. Zonder bijkomende gronden en gebouwen zijn er geen bijkomende sociale huurwoningen. Maar ook financiering en capaciteit moeten volgen op bijkomend ontwikkelingspotentieel en dat is niet vanzelfsprekend. Financiering is niet voor de lange termijn gegarandeerd en is structureel ontoereikend in het huidige businessmodel van sociale huisvesting. In dat businessmodel kan er bijgevolg onvoldoende (personeels)capaciteit worden voorzien.

Dit is in het bijzonder het geval bij sociale huisvesting in een stedelijke historische context. Het Vlaams sociaal woonmodel en bijhorend instrumentarium van de beleidsdomeinen wonen en ruimte is te algemeen en niet aangepast aan huidige en toekomstige noden. We gaan ervan uit dat wetgeving en in het bijzonder het financieringsmodel zal aangepast worden.

De Vlaamse steun blijft primordiaal, maar gerichte keuzes op het lokale, stedelijke niveau en binnen de geschetste context kunnen de inzet verhogen. Lokale initiatieven op de drie vlakken van de uitdaging zijn essentieel en geven vorm aan de lokale regie van het sociaal woonbeleid. De nota bij het programmamandaat bevat een opsomming van de huidige en geplande initiatieven binnen het

beleid van de Groep Gent. De lokale inzet bleek duidelijk verdeeld over de drie aspecten van de uitdaging.

De drie aspecten van de uitdaging zijn aan elkaar gelinkt en werken over alle betrokken actoren heen. De drievoudige uitdaging komt daarom terug onder de vorm van drie pijlers binnen de aanpak omschreven in punt 4.

## 2.3. Redenen om een programma te starten

De noden en uitdagingen op het vlak van sociaal huuraanbod in relatie tot de behoefte zijn niet nieuw. De voorziene en reeds geleverde inspanningen en investeringen vanuit de Groep Gent zijn erg waardevol. De uitwerking van een programma sociaal wonen is echter nodig om structureel het sociaal huuraanbod in Gent uit te bouwen naar een meer behoeftedekkend aanbod. Dit vraagt inspanningen en investeringen bovenop de reguliere werking, met langetermijndoelen en in een gecoördineerd geheel.

We hernemen de **voornaamste redenen** zoals opgesomd in de nota bij het programmamandaat:

- de nood aan een pad met langetermijndoelen voor een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod als fundament van een betaalbare en toegankelijke woonstad;
- een structurele gecoördineerde ondersteuning door Groep Gent van Thuispunt Gent in de realisatie van huidige en toekomstige investeringsmeerjarenplannen;
- het voeren van een stedelijk beleid dat ontwikkelingspotentieel voor bijkomend sociaal woonaanbod actief genereert, met een structurele inzet van (semi-)publiek en privaat vastgoed en grondpositie, en door private en gecombineerde projectontwikkeling;
- het verkennen en aanreiken van aanvullende financieringsoplossingen voor huidige en toekomstige uitdagingen in relatie tot het sociaal woonmodel en de stedelijke context.

## 3. Visie en doelstellingen

Het programma sociaal wonen streeft volgende visie na:

**De Groep Gent zorgt voor een structurele en gecoördineerde ondersteuning van Thuispunt Gent in de evolutie naar een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod van 20% sociale huurwoningen ten opzichte van Gentse huishoudens tegen 2050.**

Op deze visie sluiten de vier hoofddoelstellingen aan zoals geformuleerd in de nota van het programmamandaat:

**Hoofddoelstelling 1:** Integreren van een ambitieus-realistisch traject in een inclusief stedelijk beleid met een langetermijnperspectief naar een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod.

**Hoofddoelstelling 2:** Versterken van de positie van Thuispunt Gent als systeemspeler op de Gentse woon-, vastgoed- en projectontwikkelingsmarkt.

**Hoofddoelstelling 3:** Verbeteren van het draagvlak voor en de beeldvorming over sociaal wonen.

**Hoofddoelstelling 4:** Verankeren van bovenlokale (Vlaamse) financiering voor bijkomend sociaal huuraanbod.

De vier hoofddoelstellingen vallen onder eenzelfde strategische doelstelling binnen het meerjarenplan 2020-2025: SD 10011 – Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger.

Elke hoofddoelstelling heeft een specifieke focus:

- HD 1 heeft een interne focus op de eigen organisatie binnen de Groep Gent;
- HD 2 focust op de hoofdactor Thuispunt Gent;
- HD 3 heeft een externe maatschappelijke focus;
- HD 4 focust op het essentiële aspect van garantie op financiering die intrinsiek gekoppeld is aan het gewestelijk sociaal woonmodel.

Het succes van het programma sociaal wonen impliceert de bundeling van een gebalanceerde inzet op en bijdrages binnen de vier focussen. Pas wanneer de vier hoofddoelstellingen zijn bereikt en de vooropgestelde doelen (zie 4.1.1) binnen bereik liggen kan de programmawerking overgaan naar een reguliere werking.

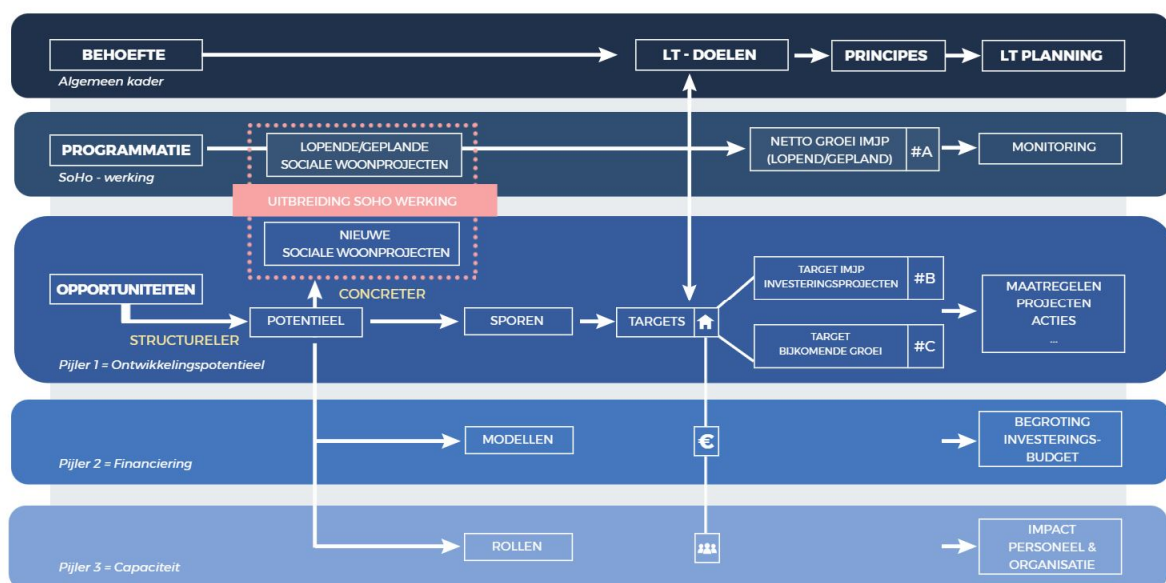
De hoofddoelstellingen worden in deze programmanota niet verder uitgewerkt. In het programmaplan zullen deze strategische doelen gekoppeld worden aan de operationele uitwerking van de aanpak op hoofdlijnen hieronder omschreven. Uit de operationele uitwerking volgen immers de maatregelen, acties en projecten die ervoor zorgen dat het strategische luik verfijnd kan worden naar operationele doelstellingen.

## 4. Aanpak op hoofdlijnen

Onderstaand schema 1 situeert de belangrijkste begrippen en processen in de strategische aanpak van het programma. We beschrijven en definiëren onder dit punt deze begrippen en processen.

De processen worden, na goedkeuring van de nota, verder uitgewerkt door de programmaregisseur binnen de programmastructuur beschreven onder punt 8. Dit moet leiden tot:

- een langetermijnplanning;
- een monitoringtool;
- een set van maatregelen, acties, projecten, ...;
- een begroting van investeringsbudget;
- een impactanalyse op personeel en organisatie met bijhorende begroting van personeels- en werkingsbudget.



Schema 1 – Processchema strategische aanpak

## 4.1. Algemeen kader

### 4.1.1. Langetermijndoelen

Vanuit de sociale huurbehoefte en een ambitieus-realistisch groeipad naar een meer behoefte-dekkend sociaal woonaanbod, zoals omschreven in 2.2 en concreet voorgesteld in grafiek 7 stellen we volgende langetermijndoelen voorop:

- 14,5% sociale huurwoningen ten opzichte van Gentse huishoudens op 1/1/2030
- 17% sociale huurwoningen ten opzichte van Gentse huishoudens op 1/1/2040
- 20% sociale huurwoningen ten opzichte van Gentse huishoudens op 1/1/2050

### 4.1.2. Principes

Onderstaande principes volgen uit opgedane expertise en intern werk dat al werd verricht. Daarbij was de focus de uitwerking van de hier beschreven aanpak op hoofdlijnen. We onderscheiden negen principes als noodzakelijk uitgangspunt te hanteren binnen Groep Gent om de vooropgestelde langetermijndoelen en hoofddoelstellingen te behalen. De meeste aspecten beschreven bij deze principes zijn vanzelfsprekend en worden al toegepast in projecten en in het beleid. Nieuwe aspecten passen in de ambitie volgens behoefte zoals omschreven in punt 1. Ze worden nu samengebracht tot één geheel en verder uitgewerkt om het bereik van de doelen en doelstellingen volgens de behoefte te kunnen faciliteren.

#### 1. **Sociale huisvesting is een hoeksteen van de stedelijke ontwikkeling**

Sociale huisvesting is een fundamentele basis voor een betaalbare, leefbare, inclusieve en welvarende woonstad. Het is de enige vorm van kwalitatief betaalbaar wonen die structureel mogelijk maakt dat ook mensen uit de lage inkomensgroepen toegang hebben tot de woonmarkt én volwaardig kunnen deelnemen aan de maatschappij. Deze visie is een beleidsbeslissing van de Stad Gent, wordt uitgevoerd door de Groep Gent en overstijgt meerdere beleidsdomeinen.

#### 2. **Alle stadswijken worden ingezet voor bijkomend sociaal huuraanbod**

Voor een behoeftedekkend sociaal huuraanbod is aanbodverruiming nodig in alle wijken en op alle schalen. Gerichte initiatieven van stadsvernieuwing en stadsontwikkeling creëren bijkomend potentieel voor sociale woonprojecten. Tegelijk worden alle opportuniteiten die zich voordoen maximaal benut. Grootschalige projecten, ook waarin voor 100% sociaal wonen wordt gekozen, zijn nodig om substantiële stappen te zetten in de aangroei van het sociaal huuraanbod.

#### 3. **Bij de vernieuwing van het sociaal huurpatrimonium blijft het aantal sociale woningen minstens op peil**

Bij de herontwikkeling van een sociale woonwijk wordt minstens het aantal sociale woningen behouden, indien nodig via compensaties in de nabije omgeving en binnen eenzelfde tijdsspanne als de herontwikkeling. Dit gebeurt bij voorkeur met een sociaal woonaanbod voor diverse types huishoudens in een kwalitatieve woonomgeving. Een gesubsidieerd openbaar domein vangt mee de ruimtelijke en klimaatuitdagingen op.

#### 4. **Stedelijk patrimonium dat vrij komt, wordt prioritair voor sociaal wonen ingezet**

Gronden en panden van de Groep Gent die de bestemming wonen hebben, worden als zij vrijkomen a priori ingezet voor bijkomend sociaal huuraanbod. Overdracht van stedelijk patrimonium naar Thuispunt Gent gebeurt binnen de geldende financieringsplafonds.

- 5. Eigen stadsontwikkeling zet de trend voor meer sociaal wonen in projectontwikkeling**  
In stadsontwikkelingsprojecten wordt de minimumnorm van 20% sociaal wonen bestendig als absolute ondergrens. In nieuwe stadsontwikkelingsprojecten wordt het minimum aandeel sociaal wonen bepaald in functie van haalbaarheid en passendheid van het inzetten van publieke middelen. Huidige praktijk geeft aan dat in bepaalde gevallen hogere aandelen haalbaar zijn, tot zelfs 100%. De huidige stadsontwikkelingsprojecten worden op dezelfde basis gescreend om het voorziene aandeel sociaal wonen indien mogelijk naar boven bij te stellen.
- 6. Een specifiek instrumentarium bevordert de bouw van sociale huisvesting**  
Sociaal wonen is een kwetsbare ruimtelijke functie waarvoor specifieke regels en stimulansen nodig zijn. Dit maakt een gunstig ontwikkelingsklimaat mogelijk. Ruimtelijke beleidsinstrumenten worden op maat ingezet bij de beoordeling van concrete projecten en om sociale huisvesting gebiedsgericht te verankeren.
- 7. Sociaal wonen wordt een gedeelde opgave voor de hele ontwikkelingssector**  
Sociaal huuraanbod wordt gerealiseerd in woonprojecten van private vergunningsaanvragers. Een minimum aandeel sociale huur wordt daarbij best verordenend vastgelegd op Vlaams niveau. Zolang dat niet het geval is streven we lokaal naar een minimum van 20% sociaal wonen van de bruto vloeroppervlakte van alle woonfuncties.
- 8. De realisatie en uitbreiding van sociale woonprojecten wordt versneld**  
Een efficiënte besluitvorming zorgt ervoor dat bijkomende opportuniteiten voor sociaal huuraanbod versneld omgezet worden in sociale woonprojecten. Doorlooptijden van de onderzoeksfase tot effectieve bewoning worden tot een minimum herleid. Stad Gent optimaliseert haar interne processen en de gedeelde processen met Thuispunt Gent. Ze zet hiervoor de nodige personeelscapaciteit en werkingsmiddelen in.
- 9. Sociale woonprojecten zijn kwalitatief en kostenefficiënt binnen de beschikbare financieringskanalen**  
Vlaamse financiering wordt optimaal aangewend. Aanvullende financieringskanalen, zowel lokaal als Europees, privaat als publiek, worden geactiveerd. Financiële hefboomen van de Groep Gent om investeringen in sociaal huuraanbod te garanderen voor de langere termijn en te laten sporen met de stedelijke klimaatdoelen worden bestendig. Bij de ontwikkeling van sociaal huuraanbod wordt kostenbeheersing mee onderschreven door de Groep Gent. Kostenefficiënte kwalitatieve projecten zijn in het belang van Thuispunt Gent en de sociale huurder, ook met oog op het beheer en de totale woonkost achteraf.

## 4.2. SOHO-werking

SOHO staat voor **Sociaal HuisvestingsOverleg** en werd in 2001 als overlegstructuur in het leven geroepen vanuit de Dienst Wonen om tussen stedelijke diensten, sociale woonorganisaties en andere initiatiefnemers, en betrokken overheidsinstanties waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)<sup>7</sup> af te stemmen over sociale woonprojecten.

<sup>7</sup> De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) fusioneerde op 1 januari 2023 gedeeltelijk met het Agentschap Wonen Vlaanderen tot het Agentschap Wonen in Vlaanderen. VMSW blijft als entiteit bestaan, o.a. als financier van de woonmaatschappijen en opdrachtgever voor studies en infrastructuraanleg.

Doorheen de jaren werd SOHO uitgebouwd tot een team met vertegenwoordigers van vijf diensten binnen het Departement Stedelijke Ontwikkeling (Dienst Wonen, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Projectbureau Ruimte, Groendienst, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen). Dit team neemt diverse rollen op in de begeleiding en ondersteuning van lopende en geplande sociale woonprojecten opgenomen in de programmatie.

SOHO evolueerde de afgelopen jaren tot een samenwerking tussen Stad Gent, Thuispunt Gent en de VMSW voor de realisatie van sociale woonprojecten. Deze samenwerking werd in 2022 en 2023 verder op punt gezet in functie van:

- de uitrol van het investeringsmeerjarenplan 2020-2030 van het voormalige WoninGent, met een intensifiëring in aantal en timing van sociale woonprojecten;
- de hierbij aansluitende doelstellingen voor vernieuwing en uitbreiding van het sociaal woonaanbod in de huidige beleidsnota Wonen;
- de hierbij noodzakelijke efficiëntieverbetering in het licht van complexer wordende projectvoering, projectvormen en projectvereisten;
- de vorming van de woonmaatschappij Thuispunt Gent als enige erkende instantie voor sociale verhuur.

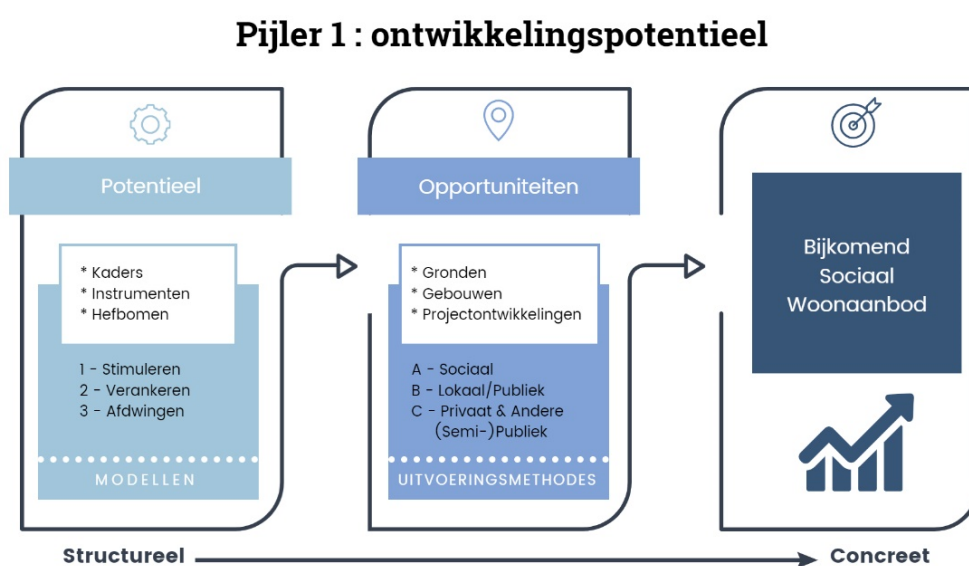
Voor de **vernieuwde, reguliere SOHO-werking** voorzag het Departement Stedelijke Ontwikkeling in 2022 en 2023 bijkomende capaciteit met een focus op zowel de ruimtelijke begeleiding en beoordeling van de projecten als de begeleiding en opvolging van verrichtingen van gesubsidieerde infrastructuur.

De capaciteit voorzien binnen de SOHO-werking zal mee moeten evolueren met het groeipad naar een meer behoeftedekkend sociaal woonaanbod. Deze uitbreiding is verbonden met de inspanningen in pijler 1 (zie 4.3) en wordt meegenomen in pijler 3 (zie 4.5).

## 4.3. Pijler 1 – Ontwikkelingspotentieel

### 4.3.1. Opportuniteiten en potentieel voor sociaal woonaanbod

Onderstaande schema 2 geeft het proces weer om binnen pijler 1 werk te maken van bijkomend sociaal woonaanbod.



Schema 2 – Processchema voor bijkomend sociaal woonaanbod

Bijkomend sociaal woonaanbod komt effectief tot stand in **fysiek-ruimtelijke opportuniteiten**. Dat kunnen gronden of gebouwen zijn of projectontwikkeling als transformatie van gronden en gebouwen. Deze resulteren voor Thuispunt Gent ofwel in een eigendomsverwerving of andere zakelijke rechten ofwel in een inhuring<sup>8</sup>. Voor de effectieve realisatie van sociale huurwoningen zijn verschillende **uitvoeringsmethoden** mogelijk:

- een regulier sociaal woonproject na verwerving van (of toepassing van een ander zakelijk recht op) uitgeruste of onuitgeruste grond, al dan niet met te slopen gebouwen of constructies;
- een sociaal woonproject via de constructieve benadering van overheidsopdrachten (CBO<sup>9</sup>);
- een aankoop van sociale woningen als goede woningen (AGW), al dan niet met beperkte renovatiewerken;
- een inhuring van (delen van) woongebouwen.

Deze uitvoeringsmethoden kunnen gecombineerd worden met overheidsopdrachten, publiek-private samenwerking, gedeelde projectontwikkeling en andere contractuele samenwerkingsvormen en zakelijke rechten met (semi-)publieke en private actoren.

Iedereen kan dus sociale huurwoningen realiseren en wordt hiervoor gepast vergoed bij de eigendomsoverdracht. Ook eigenaar zijn van sociale huurwoningen is voor iedereen mogelijk via andere zakelijke rechten en in het model van inhuring. Het beheer en de sociale verhuring is wel uitdrukkelijk voorbehouden aan woonmaatschappijen. Specifieke regels en ontwerprichtlijnen moeten afhankelijk van de uitvoeringsmethode worden gevolgd. Soepelere regelgeving en financiële en fiscale voordelen zijn mogelijk als onderscheid met niet-sociale woningbouw.

Specifieke projectvormen en bouwheerschap van sociale woningen vullen de uitvoeringsmethoden verder aan. Ook hierin zijn private actoren betrokken. Zo zijn er design & build formules uitgewerkt in raamcontracten en is er een raamcontract in ontwikkeling voor modulaire sociale woningbouw.

De **verweving van sociale huurwoningen met andere functies** is mogelijk, en zal in de toekomst nog belangrijker worden in kader van het ruimtelijk beleid en de mogelijke opportuniteiten die hierbij ontstaan. Gedeelde eigendom wordt hierin a priori vermeden of beperkt maar is niet uitgesloten en mag mogelijke opportuniteiten niet in de weg staan.

De mogelijke samenwerkingen met Thuispunt Gent die in de hoedanigheid van woonmaatschappij als systeemspeler op de Gentse woon-, vastgoed- en projectontwikkelingsmarkt zal opereren, zijn dus legio. Nieuwe samenwerkingsvormen worden dan ook volop verkend, ook met ontwikkelings- en vastgoedsectoren zoals retail, kantoren en dergelijke.

We onderscheiden opportuniteiten volgens een **cascade van grondpositie**:

- A/ grondpositie van Thuispunt Gent;
- B/ grondpositie van het lokale bestuur: Stad Gent, OCMW Gent, sogent en de hiermee verbonden rechtspersonen binnen de Groep Gent;
- C/ grondpositie van alle andere (semi-)publieke en private rechtspersonen en particulieren.

<sup>8</sup> Inhuring door Thuispunt Gent is het voormalige werkingsmodel van het sociaal verhuurkantoor. Eén of meerdere woningen worden voor een bepaalde periode op de private woonmarkt ingehuurd door Thuispunt Gent om sociaal onder te verhuren.

<sup>9</sup> Het Agentschap Wonen in Vlaanderen lanceert twee maal per jaar de CBO-oproep, een mededingingsprocedure met onderhandeling om sociale woningen te laten realiseren door private ondernemers op gronden van deze ondernemers.

Deze cascade is ook opgenomen in het richtinggevendende deel van Ruimte voor Gent (p. 209-210) om de betaalbaarheid van woningen vandaag en in de toekomst in de hand te kunnen houden. Met deze cascade kunnen we de inzet voor bijkomend sociaal woonaanbod volgens eigenaarschap van de grondpositie structureren. We zetten bij voorrang de grondpositie van Thuispunt Gent en vervolgens die van het lokale bestuur in. Enerzijds omdat we zo zelf verantwoordelijkheid nemen. Anderzijds omdat de opportuniteiten op deze gronden binnen de eigen besluitvorming het meest zeker zijn van realisatie. Aangezien dergelijke opportuniteiten beperkt zijn, zal ook de grondpositie van andere (semi-)publieke en private eigenaars noodzakelijk zijn om in te zetten voor bijkomend sociaal woonaanbod. Dit laatste is geen nieuw gegeven aangezien nieuwe sociale woonprojecten vaak gerealiseerd worden op gronden verworven van andere (semi-)publieke en private eigenaars.

We beschrijven de opportuniteiten volgens de cascade van grondpositie hieronder meer in detail.

**Opportuniteiten op grondpositie van Thuispunt Gent** betreft patrimonium in eigendom van Thuispunt Gent met mogelijkheden voor bijkomende sociaal woonaanbod zoals:

- historische grondreserves;
- (recent verworven) projectgronden, al dan niet met te slopen gebouwen;
- restgronden;
- sociale woonwijken of wooncomplexen met mogelijkheden voor een hoger ruimtelijk rendement.

In Gent zijn er geen historische grondreserves meer voor sociale huisvesting. De laatste grondreserve op de Wolfputsite werd geïnitieerd voor de ontwikkeling als sociaal woonproject.

Door Thuispunt Gent (recent) verworven projectgronden worden onmiddellijk ingezet voor de ontwikkeling van sociale woonprojecten.

Restgronden zijn beperkt in aantal en oppervlakte en vaak niet ontwikkelbaar voor bijkomende woningen. Deze die deel uitmaken van sociale woonwijken of wooncomplexen worden wel mee in scope genomen bij onderzoek naar herontwikkeling en ruimtelijk rendement. Een proactieve screening van laagbouwprojecten van Thuispunt Gent leverde weinig opportuniteiten voor bijkomend sociaal woonaanbod op.

**Opportuniteiten op grondpositie van de Groep Gent** betreft patrimonium dat kan ingezet worden voor bijkomend sociaal woonaanbod, zijnde patrimonium:

- met de bestemming wonen;
- dat vrijkomt en/of niet (meer) dienstig is voor de eigen werking.

Bij de opportuniteiten waar ook andere beleidsdoelstellingen met een ruimtevraag aan bod kunnen komen wordt een afweging gemaakt naar prioriteiten en alternatieven, of is een combinatie mogelijk. Dit is voorwerp van een **strategisch vastgoedbeleid**.

Ook bij stadsontwikkelingsprojecten en stadsvernieuwingsprojecten worden verschillende beleidsdoelstellingen met een ruimtevraag beoogd en desgevallend gecombineerd.

Verschiedende sociale woonprojecten zijn doorheen de jaren gerealiseerd op grondpositie van de Groep Gent. Ook recente opportuniteiten worden geconcretiseerd tot sociale woonprojecten, zoals stedelijke grondpositie in de Breendonkstraat, Zomerliefstraat, Heiveldstraat, Staakskensstraat, Watertorenstraat en Frederik Burvenichstraat. Voor andere opportuniteiten moeten er nog beslissingen genomen worden of trajecten doorlopen worden. Het vierde principe in 4.1.2 omschreven, bekrachtigt de concretisering van opportuniteit tot sociaal woonproject binnen stedelijk patrimonium dat vrijkomt met de bestemming wonen.

**Opportunities op grondpositie van (semi-)publieke en private eigenaars** zijn de overblijvende bron voor bijkomend sociaal woonaanbod bij uitputting van de opportuniteiten op grondpositie van Thuispunt Gent en de Groep Gent. Dergelijke grondpositie wordt al benut voor lopende en geplande sociale woonprojecten. Samenwerkingen met de private sector zijn er in diverse vormen. Enkele instrumenten uit het Vlaamse woonbeleid (bijv. recht van voorkoop) en ruimtelijk beleid (bijv. sociaal wonen in ruimtelijke uitvoeringsplannen) worden hiervoor ingezet, maar ook vrijwillige realisaties zijn gangbaar. We haalden hierboven al de uitvoeringsmethoden en combinaties in uitvoering en samenwerking aan. Dat zorgt voor bijkomend sociaal woonaanbod vanuit diverse sectoren op de vastgoed- en ontwikkelingsmarkt.

Veel opportuniteiten zijn echter onzeker qua realisatie als sociaal woonproject of voor bijkomend sociaal woonaanbod via inhuring of aankoop van goede woningen. Bovenop deze onzekerheid zijn er ook te weinig opportuniteiten om het groeipad naar een meer behoeftedekkend sociaal woonaanbod te verwezenlijken.

**Twee noodzakelijke evoluties** in de aanpak voor bijkomend ontwikkelingspotentieel zijn daarom essentieel:

- het **structureler maken van het potentieel van opportuniteiten** voor bijkomend sociaal woonaanbod;
- het **concreter maken van de opportuniteiten** tot sociale woonprojecten en bijkomend sociaal woonaanbod.

Bestaande kaders, instrumenten en hefboomen zijn ontoereikend voor deze twee bewegingen. Dit moet verder uitgebouwd worden in een combinatie van maatregelen die:

- **stimuleren**, zoals financiële tegemoetkomingen, aangepaste regelgeving, ...
- **verankeren**, zoals overeenkomsten, ruimtelijke uitvoeringsplannen, ...
- **afdwingen**, zoals een verordening, onteigening, ...

#### 4.3.2. Sporen voor bijkomend ontwikkelingspotentieel

Diverse sporen kunnen bijkomend ontwikkelingspotentieel creëren. Hierbij is het belangrijk om in te zetten op bijkomend sociaal huuraanbod, zowel in het **model van eigendom** als in het **model van inhuring**. Het is ook belangrijk om keuzemogelijkheid in uitvoeringsmethoden gericht op beide modellen te voorzien voor (semi-)publieke en private actoren om aansluiting te vinden bij het businessmodel van de betrokken instantie of onderneming.

Een voorlopige oplijsting hieronder geeft een beeld van de mogelijke sporen voor bijkomend ontwikkelingspotentieel volgens de cascade van grondpositie in 4.3.1 omschreven. Voor het potentieel op (semi-)publieke en private grondpositie worden de sporen directer naar het einde van de opsomming. Sporen kunnen gecombineerd worden en gedeeltelijk overlappen met uitvoeringsmethoden.

- A/ sporen op grondpositie van Thuispunt Gent:
  - o A01 behoud van sociale verhuring (alternatief binnen verkoopbeleid)<sup>10</sup>;
  - o A02 grondreserve, restgronden, woonuitbreidingsgebied;

<sup>10</sup> Bij het spoor A01 wordt geen bijkomend sociaal huuraanbod gecreëerd, maar wordt sociaal huuraanbod behouden. Voor de volledigheid is ervoor gekozen om dit spoor vooraan het overzicht toe te voegen. Het beperkt immers de opgave voor bijkomend sociaal huuraanbod en heeft dus een relevant effect op het geheel.

- A03 ruimtelijk rendement sociale (laagbouw)wijken;
- A04 ruimtelijk rendement sociale hoogbouwclusters;
- B/ sporen op grondpositie van de Groep Gent:
  - B01 patrimonium dat vrijkomt;
  - B02 stadsontwikkeling in coördinatie van Groep Gent;
- C/ sporen op grondpositie van (semi-)publieke en private eigenaars:
  - C01 ruimtelijk rendement binnen andere functies (bijv. retail, schoolsites);
  - C02 stadsvernieuwing in coördinatie van Groep Gent;
  - C03 projecten wonen/welzijn;
  - C04 projecten in synergie/verweven bouwprogramma's;
  - C05 vrijwillige realisatie/oproep/via projecten met geconventioneerde verhuur;
  - C06 brownfieldconvenanten;
  - C07 vrije inhuring van gebouwen;
  - C08 vrije verwerving van gebouwen voor verhuring/aankoop goede woning;
  - C09 vrije verwerving van projectgronden;
  - C10 sociale norm via afwijking in bijzondere plannen van aanleg ouder dan 15 jaar;
  - C11 sociale norm in ruimtelijke uitvoeringsplannen;
  - C12 sociale norm algemeen/stedenbouwkundige lasten;
  - C13 rechten van voorkoop;
  - C14 onteigening.

Deze sporen worden in het programmaplan verder verfijnd.

We kunnen zeven hoofdsporen onderscheiden met het grootste potentieel qua schaal, timing en/of zekerheid van realisatie:

- B02 stadsontwikkeling in coördinatie van Groep Gent, waaronder een nieuwe generatie stadsontwikkelingsprojecten;
- C07 vrije inhuring van gebouwen;
- C08 vrije verwerving van gebouwen voor verhuring;
- C09 vrije verwerving van projectgronden, waaronder strategische aankopen en opties
- C11 sociale norm in ruimtelijke uitvoeringsplannen, waaronder nieuwe gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringsplannen met afbakeningen voor sociaal wonen;
- C12 sociale norm algemeen/stedenbouwkundige lasten;
- C13 rechten van voorkoop, met een nieuwe gebiedsafbakening als vervanging van de bijzondere gebieden in het recht van voorkoop opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen (in uitvoering vanaf 1 januari 2025).

Bij B02, C09, C11 en C13 is er een belangrijke koppeling met Ruimte voor Gent en is er een beargumenteerde gebiedsgerichte benadering en/of afbakening nodig.

### 4.3.3. Target en inspanningen in het tijdsvenster 2023-2030

Het vooropgestelde groeipad van 14,5% sociaal huuraanbod tegen 2030 resulteert in een bijkomend aanbod van 3.391 sociale huurwoningen, te realiseren tegen 1/1/2030. Dit volgens het aantal Gentse huishoudens dat we ramen op 122.252 tegen 2030.

Voor deze aangroei kunnen we een indicatief, afgerond target van 3.400 bijkomende sociale huurwoningen hanteren ten opzichte van de nulmeting. Dit target is indicatief omdat het in de toekomst op twee manieren zal fluctueren:

- volgens de werkelijke demografische evolutie van het aantal huishoudens in de stad;
- volgens de evolutie van het sociaal huuraanbod en de monitoring van de programmatie.

Om deze schommelingen te verwerken zal het target periodiek bijgesteld worden. Dat gebeurt in de opvolging en evaluatie van de langetermijnplanning opgenomen in het algemeen kader in schema 1.

Het **target van 3.400 bijkomende sociale huurwoningen in het tijdsvenster 2023-2030** vraagt inspanningen voor een periode van zeven jaar. Dit komt neer op een gemiddeld groeiritme van 486 bijkomende sociale huurwoningen per jaar. Het grootste deel (61%; zie hieronder) is reeds voorzien in de programmatie van sociale woonprojecten in voorbereiding en in uitvoering.

Op hoofdlijnen kunnen we uitgaan van **volgende noodzakelijke inspanningen binnen het tijdsvenster 2023-2030 om het target te behalen**:

- de realisatie volgens beoogde timing in de programmatie van 2.076 sociale huurwoningen (61%) waarvan:
  - o 446 sociale huurwoningen via vernieuwing in projecten in voorbereiding en in uitvoering (bijv. vóór de nulmeting gesloopte gebouwen die als vervangingsbouw terugkomen);
  - o 1.630 bijkomende sociale huurwoningen in projecten in voorbereiding en in uitvoering, met een substantieel deel op historische gronden;Hierbij is rekening gehouden met een versnelde inplanning en verkorte doorlooptijden van enkele projecten volgens het achtste principe in 4.1.2 omschreven.
- de concretisering van gekende opportuniteiten met een haalbare timing rekening houdend met de doorlooptijden van al dan niet reguliere sociale woonprojecten, geschat op circa 300 bijkomende sociale huurwoningen;
- de creatie van nieuw ontwikkelingspotentieel voor circa 1.000 bijkomende sociale huurwoningen. Rekening houdend met een haalbare doorlooptijd van al dan niet reguliere sociale woonprojecten in de resterende zes jaar (vanaf 2024) van het tijdsvenster 2023-2030 ligt de focus op eenvoudige projecten op uitgeruste gronden en zonder voorafgaande stedenbouwkundige studie. Enkele sporen kunnen op korte termijn bijkomend sociaal huuraanbod genereren:
  - o B02: verhogen van de sociale norm in stadsontwikkelingsprojecten gecoördineerd binnen de Groep Gent en in uitvoering, volgens het vijfde principe in 4.1.2 omschreven;
  - o C05: vrijwillige realisatie door derden via oproepen zoals CBO of in het kader van projecten met geconventioneerde verhuur;
  - o C07: inkopen van woongebouwen op de secundaire woonmarkt en ontwikkelingsmarkt, via aankoop goede woningen (AGW), al dan niet met beperkte renovatiewerken;
  - o C08: inhuren van woongebouwen op de secundaire woonmarkt en ontwikkelingsmarkt;
  - o C12: toepassing sociale norm in (semi-)publieke en private woonontwikkelingen, en zorgen dat er geen aanbodvermindering optreedt:
    - o A01: behoud van sociale verhuring via een alternatief dat aansluit bij de noodzaak tot verkoop van sociale huurwoningen die niet op rendabele wijze als regulier sociaal woonproject kunnen gerenoveerd of vervangen worden.

In het tijdsvenster 2023-2030 moeten niet enkel inspanningen geleverd worden om het target tegen 2030 te behalen. Ook voor de volgende tijdsvensters moeten al inspanningen geleverd worden.

**Volgende inspanningen zijn noodzakelijk in het ruimer kader van het groeipad naar een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod:**

- (Verdere) uitwerking en operationalisering van álle sporen voor bijkomend ontwikkelingspotentieel in de tijdsvensters 2030-2040 en 2040-2050, met de bijhorende kaders, instrumenten en hefbomen. Bijzondere aandacht gaat naar sporen die een schaaleffect genereren, al dan niet gekoppeld aan strategische (interne) trajecten.
- Optrekken van het aantal sociale verhuringen voor een maximale inzet van het sociaal huuraanbod. Thuispunt Gent neemt hiervoor initiatieven in lijn met haar visie en concrete aanpak, onder meer:
  - o een proactief onderhoud van het sociaal huurpatrimonium volgens de principes van haar onderhoudsmeerjarenplan (OMJP);
  - o het terugdringen van frictieleegestand via stroomlijning van de normrenovaties en verhuurprocessen tussen verhuringen;
  - o de vernieuwingsoperatie van het historisch sociaal huurpatrimonium volgens de principes van haar investeringsmeerjarenplan (IMJP). De historisch opgebouwde kwaliteitsproblemen die leiden tot de slechtste conditiescores 5 en 6 worden weggewerkt en een toekomstbestendig patrimonium wordt uitgebouwd. De hoge en langdurige structurele leegstand door de talrijke totaalrenovaties of vervangingen met bijhorende verhuisbewegingen zal hierdoor afnemen;
  - o de optimalisatie van de buffer voor verhuisbewegingen in overeenstemming met de intensiteit van de vernieuwingsoperatie en de uitbreiding van het sociaal huuraanbod.

In de uitwerking van het programmaplan zal het target verdeeld worden over diverse sporen die kunnen en zullen ingezet worden.

#### **4.3.4. Target en inspanningen in het tijdsvenster 2030-2040**

Het vooropgestelde groeipad van 17% sociaal huuraanbod tegen 2040 resulteert in een bijkomend aanbod van 3.102 sociale huurwoningen, te realiseren tussen 1/1/2030 en 1/1/2040. Dit volgens het aantal Gentse huishoudens dat we ramen op 122.252 tegen 2030 en 122.526 tegen 2040.

Voor deze aangroei kunnen we een indicatief, afgerond target van 3.100 bijkomende sociale huurwoningen hanteren. Dit target is indicatief omdat het in de toekomst op twee manieren zal fluctueren:

- volgens de werkelijke demografische evolutie van het aantal huishoudens in de Stad;
- volgens de evolutie van het sociaal huuraanbod en de monitoring van de programmatie.

Om deze schommelingen te verwerken zal het target periodiek bijgesteld worden. Dat gebeurt in de opvolging en evaluatie van de langetermijnplanning opgenomen in het algemeen kader in schema 1.

Dit target zal in 2030 herijkt worden volgens de mate waarin het target van het voorafgaande tijdsvenster bereikt is.

Het **target van 3.100 bijkomende sociale huurwoningen in het tijdsvenster 2030-2040** vraagt inspanningen voor een periode van tien jaar. Dit komt neer op een gemiddelde realisatiegraad van 310 bijkomende sociale huurwoningen per jaar. Een beperkt deel (9%; zie hieronder) is reeds voorzien in de programmatie van sociale woonprojecten in voorbereiding.

Op hoofdlijnen kunnen we uitgaan van **volgende noodzakelijke inspanningen binnen het tijdsvenster 2030-2040 om het target te behalen:**

- de realisatie volgens beoogde timing in de programmatie van 267 sociale huurwoningen (9%) waarvan:
  - o 104 sociale huurwoningen via vernieuwing in projecten in voorbereiding (bijv. vóór de nulmeting gesloopte gebouwen die als vervangingsbouw terugkomen);
  - o 163 bijkomende sociale huurwoningen in projecten in voorbereiding;
- de concretisering van gekende opportuniteiten, geschat op circa 1.000 à 1.500 bijkomende sociale huurwoningen, via diverse sporen;
- de creatie van nieuw ontwikkelingspotentieel voor circa 1.800 à 1.300 bijkomende sociale huurwoningen, via alle sporen.

In het tijdsvenster 2030-2040 moeten niet enkel inspanningen geleverd worden om het target tegen 2040 te behalen. Ook voor het volgende tijdsvenster moeten al inspanningen geleverd worden.

**Volgende inspanningen zijn noodzakelijk in het ruimer kader van het groeipad naar een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod:**

- bestendiging van alle sporen voor bijkomend ontwikkelingspotentieel met de bijhorende kaders, instrumenten en hefboomen;
- bestendigen van maximale sociale verhuring voor een maximale inzet van het sociaal huuraanbod volgens eerder omschreven initiatieven in lijn met de visie en aanpak van Thuispunt Gent.

In de uitwerking van het programmaplan zal het target verdeeld worden over diverse sporen die kunnen en zullen ingezet worden.

#### **4.3.5. Target en inspanningen in het tijdsvenster 2040-2050**

Het vooropgestelde groeipad van 20% sociaal huuraanbod tegen 2050 resulteert in een bijkomend aanbod van 3.731 sociale huurwoningen, te realiseren tussen 1/1/2040 en 1/1/2050. Dit volgens het aantal Gentse huishoudens dat we ramen op 122.526 tegen 2040 en 122.800 tegen 2050.

Voor deze aangroei kunnen we een indicatief, afgerond target van 3.700 bijkomende sociale huurwoningen hanteren. Dit target is indicatief omdat het in de toekomst op twee manieren zal fluctueren:

- volgens de werkelijke demografische evolutie van het aantal huishoudens in de Stad;
- volgens de evolutie van het sociaal huuraanbod en de monitoring van de programmatie.

Om deze schommelingen te verwerken zal het target periodiek bijgesteld worden. Dat gebeurt in de opvolging en evaluatie van de langetermijnplanning opgenomen in het algemeen kader in schema 1.

Dit target zal in 2040 herijkt worden volgens de mate waarin het target van het voorafgaande tijdsvenster bereikt is.

Het **target van 3.700 bijkomende sociale huurwoningen in het tijdsvenster 2040-2050** vraagt inspanningen voor een periode van tien jaar. Dit komt neer op een gemiddelde realisatiegraad van 373 bijkomende sociale huurwoningen per jaar.

Op hoofdlijnen kunnen we uitgaan van **volgende noodzakelijke inspanningen binnen het tijdsvenster 2040-2050 om het target te behalen:**

- de creatie van nieuw ontwikkelingspotentieel voor 3.700 bijkomende sociale huurwoningen, via alle sporen.

Tegelijk met de inspanningen om het target tussen 2040 en 2050 te realiseren moeten in het tijdsvenster 2030-2040 ook **volgende inspanningen worden geleverd in het ruimer kader van het groeipad naar een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod**:

- bestendigen van maximale sociale verhuring voor een maximale inzet van het sociaal huuraanbod volgens eerder omschreven initiatieven in lijn met de visie en aanpak van Thuispunt Gent.

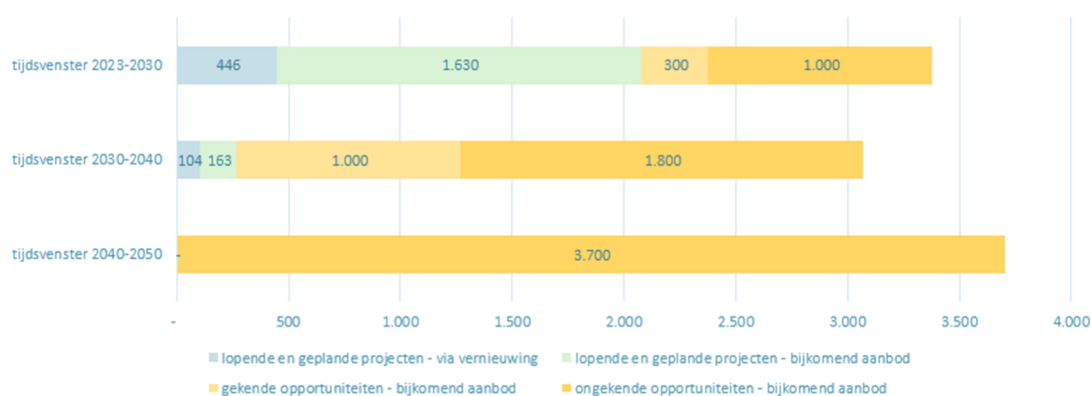
In de uitwerking van het programmaplan zal het target verdeeld worden over diverse sporen die kunnen en zullen ingezet worden.

#### 4.3.6. Targets en inspanningen: samenvattend overzicht

Onderstaande tabel en grafiek 8 geven een samenvattend overzicht van de targets en de benodigde opportuniteiten voor bijkomend ontwikkelingspotentieel bovenop lopende en geplande projecten.

	target	lopende en geplande projecten via vernieuwing	Lopende en geplande projecten bijkomend aanbod	Gekende opportuniteiten bijkomend aanbod	Ongekende opportuniteiten bijkomend aanbod
Tijdsvenster 2023-2030	3.400	446	1.630	300	1.000
Tijdsvenster 2030-2040	3.100	104	163	1.000 à 1.500	1.800 à 1.300
Tijdsvenster 2040-2050	3.700	0	0	0	3.700
<b>Totaal</b>	<b>10.200</b>	<b>550</b>	<b>1.793</b>	<b>1.300 à 1.800</b>	<b>6.500 à 6.000</b>

Tabel – Targets, projecten en opportuniteiten per tijdsvenster



Grafiek 8 – Projecten en opportuniteiten als target per tijdsvenster

## 4.4. Pijler 2 – Financiering

Pijler 2 volgt pijler 1: financiering is nodig voor bijkomend ontwikkelingspotentieel.

Een **bijkomend sociaal woonaanbod van 7.800 sociale huurwoningen in gekende en ongekende opportuniteiten** (zie tabel bij 4.3.6) aan een gemiddeld investeringsbedrag van 300.000 euro per sociale huurwoning inclusief grond en uitrusting van die grond komt neer op een totale investeringsbehoefte van 2,34 miljard euro op vandaag. Gespreid over de drie tijdsvensters met in totaal 27 jaar is dit een **jaarlijkse investeringsbehoefte van gemiddeld 87 miljoen euro** op vandaag.

Deze investeringsbehoefte komt bovenop de investeringen voor de projecten die al opgenomen zijn in de programmatie, en bovenop de investeringen die nodig zullen zijn voor de toekomstige vernieuwing van het patrimonium via renovatie en vervangingsbouw na sloop.

Vanuit het negende principe in 4.1.2 omschreven gaan we in eerste instantie uit van een volledige benutting van alle Vlaamse middelen die voorzien worden binnen het sociaal huurmodel.

Om een sociaal woonproject te financieren voorziet het Vlaams gewest afhankelijk van de verrichting en binnen geldende financieringsplafonds:

- voor verwerving, nieuwbouw, vervangingsbouw, renovatie, bijhorende sloop, etc. (inclusief erelonen, kosten, btw, etc.) een marktconforme lening op 33 jaar met tussenkomst in de leninglast. De tussenkomst bestaat uit een rentesubsidie tussen de marktconforme rente en een negatieve rente van -1%;
- voor infrastructuuraanleg, bijhorende sloop, specifieke gemeenschapsvoorzieningen, openbare verlichting, etc. (inclusief erelonen, kosten, btw, etc.) een subsidie of tenlasteneming. Als er ook andere belangen zijn dan sociaal wonen wordt een verdeelsleutel toegepast.

Als prefinanciering van de verwerving en erelonen en kosten bij de opstart van het sociaal woonproject voorziet het Vlaams gewest een marktconforme bulletlening tot 10 jaar met gedeeltelijke tussenkomst vanaf de fase van het voorontwerp.

Met deze projectfinanciering kan Thuispunt Gent effectief investeren in sociale woonprojecten<sup>11</sup>. Dit systeem van **financiering is echter niet kostendekkend binnen de Gentse stedelijke context** zoals aangehaald in 2.1.1:

- De afbetalingen van de leninglast op 33 jaar kunnen niet terugverdiend worden met de lage inkomsten uit de sociale huur. Hoe hoger de investeringskost (bijv. voor een ondergrondse garage), hoe hoger het verlies.
- Recent gestegen rentes van de bulletlening verzwaren de prefinancieringskost.
- Bij verwerving van uitgeruste grond kan er geen beroep worden gedaan op de subsidie of tenlasteneming voor infrastructuuraanleg.

Begin 2020 raamden we voor een gemiddeld nieuwbouwproject inclusief verwerving van uitgeruste grond een jaarlijks verlies van 1.500 euro per woning. In mei 2023 was dit verlies al opgelopen tot meer dan 2.600 euro per woning per jaar, onder meer te wijten aan:

<sup>11</sup> Voor projecten met bijkomende sociale huurwoningen wordt een financieringsgarantie tussen het Vlaams gewest en de Stad Gent geregeld via convenanten. Stad Gent beschikte tussen 1 januari 2014 en 31 augustus 2023 over drie convenanten van telkens drie jaar. Vanaf 1 september 2023 kan de Stad enkel nog beroep doen op financieringsgaranties per project via één Vlaamse enveloppeconvenant beschikbaar voor meerdere gemeenten die geen bindend sociaal objectief (meer) hebben.

- de hogere investeringskost door gestegen grond- en bouwprijzen;
- de hogere prefinancieringskost door gestegen rentelasten van de bulletlening.

De Stad Gent voorziet daarom nu al **aanvullende financiering om bij te passen** en heeft dit in het verleden ook al gedaan. Het grootste deel van deze middelen wordt ingezet om de cashflow van Thuispunt Gent op peil te houden, bijvoorbeeld via investeringssubsidies. In de huidige legislatuur zijn overeenkomsten gesloten voor een totaal bedrag van bijna 22,5 miljoen euro, gekoppeld aan de realisatiegraad van sociale woonprojecten. In de vorige legislatuur werd een kapitaalsinjectie van 10 miljoen euro goedgekeurd.

**Ook aansluitende financiering van Stad Gent is nodig** om diverse sociale woonprojecten mee mogelijk te maken. Dit gaat dan over **investeringen die de Stad zelf voor haar rekening moet nemen**, bijvoorbeeld een stadsaandeel in de infrastructuur aanleg, hogere prestatie-eisen in projecten zoals de meerkost voor sociale passiefwoningen in Tondelier, een hogere norm voor sociaal wonen in stadsontwikkeling in relatie tot de haalbaarheid, et cetera. In de huidige legislatuur zijn overeenkomsten gesloten voor een totaal bedrag van bijna 4 miljoen euro aan investeringssubsidies in het kader van energie-efficiëntie.

In de huidige legislatuur worden grote engagementen aangegaan om de beleidsnota Wonen uit te voeren (zie 2.1.1). Dergelijke financiële engagementen moeten echter structureel verankerd worden om het beoogde groeipad naar een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod te kunnen verder zetten. Sociale huisvesting moet ook mee kunnen sporen op het traject om Gent klimaatneutraal te maken tegen 2050. Beide zijn mee opgenomen in het negende principe zoals in 4.1.2 omschreven.

Naast aanvullende en aansluitende financiering is ook flankerende financiering cruciaal in situaties waar sociale huisvesting deel uitmaakt van een combinatie met andere beleidsdoelstellingen of gemeenschapsfuncties. Dit is bijvoorbeeld bij stadsontwikkelingsprojecten en stadsvernieuwingprojecten maar ook in bouwprojecten waarbij sociale woningen verweven zijn met een school, een kinderdagverblijf, een jeugdlokaal, een wijkrestaurant, een wijkgezondheidscentrum, een lokaal dienstencentrum, een open huis, et cetera. **Flankerende financiering voor andere beleidsdoelstellingen geïntegreerd in een sociaal woonproject moet voorzien zijn** om de bouw van sociale huurwoningen niet te hypothekeren.

Tot slot is het relevant om de **financiële engagementen van de Stad met een impact op algemeen of flankerend beleid** in kaart te brengen omdat die engagementen de financiële positie van Thuispunt Gent kunnen beïnvloeden.

In de onderstaande punten 4.4.1 tot en met 4.4.4 geven we een blik op de financiële engagementen die nodig zijn. Dit wordt in het programmaplan verder verfijnd.

#### 4.4.1. Aansluitende financiering

- stadsaandeel in de infrastructuur aanleg bij sociale woonprojecten;
- vastgoedtransacties tussen Groep Gent en Thuispunt Gent, inclusief (personeels)kosten;
- investeringssubsidies ter verbetering van de energie-efficiëntie in sociale woonprojecten;
- participatie in studies, opmetingen en andere opdrachten aan dienstverleners;
- financiering voor een hogere norm voor sociaal wonen in verhouding tot de haalbaarheid binnen stadsontwikkeling;
- ...

#### 4.4.2. Aanvullende financiering

- financiële bijdrage in het kader van woonbegeleiding afgestemd op de groei van het aanbod via model inhuring
- investeringssubsidies ter bevordering van de realisatiegraad van sociale woonprojecten;
- aanvullende financiering voor verwerving en prefinancieringskosten ingevolge hoge grondprijzen en rentestijgingen;
- financiering en prefinancieringskosten voor strategische aankopen;
- financiering en prefinancieringskosten voor bouwheerschap;
- ...

#### 4.4.3. Flankerende financiering

- projectsubsidies in het kader van gemengde projecten;
- investeringsbudget voor de bouw of vernieuwing van gemeenschapsfuncties;
- investeringsbudget als ondersteuning in de realisatie van het geheel aan beleidsdoelstellingen bij stadsontwikkeling gecoördineerd binnen de Groep Gent;
- investeringsbudget als ondersteuning in de realisatie van het geheel aan beleidsdoelstellingen bij stadsvernieuwing gecoördineerd binnen de Groep Gent;

#### 4.4.4. Engagements met financiële impact op algemeen of flankerend stedelijk beleid

- tussenkomst in de onroerende voorheffing ingevolge hogere opcentiemen (voorlopig enkel voor 2024 en 2025);
- aangepast tarief van belasting voor de inname van openbaar domein voor de inrichting van werven (vanaf 2024);
- regeling in het kader van financiële stedenbouwkundige lasten (in ontwerp);
- verkoop van stedelijke gronden bij financieringsplafonds onder de marktprijs;
- kosteloze zakelijke rechten;
- ...

Naast de financiële engagements van de Stad Gent onderzoeken we welke andere **financieringskanalen** kunnen worden aangeboord en welke **financieringsmodellen** kunnen worden uitgewerkt.

Een voorbeeld van een financieringsmodel is het intern op te zetten model waarbij opbrengsten uit de verkoop van passief OCMW-patrimonium kunnen ingezet worden als **waardevast investeringen ter ondersteuning van bijkomend sociaal huuraanbod in Gent**.

### 4.5. Pijler 3 – Capaciteit

Ook pijler 3 volgt pijler 1: (personeels)capaciteit, met bijhorende werkingsmiddelen, is nodig voor bijkomend ontwikkelingspotentieel.

In de uitrol van het investeringsmeerjarenplan 2020-2030 voorziet Thuispunt Gent de nodige personeelscapaciteit met zowel eigen als externe projectleiders. De middelen hiervoor kunnen deels mee beleend worden in de langetermijnlening in 4.4 omschreven.

Gezien het toenemende investeringsritme van het investeringsmeerjarenplan 2020-2030 met factor 3,6 en bijhorende aantallen in 2.2.3 opgesomd, is het in eerste instantie noodzakelijk dat de **Stad**

**voldoende begeleidingscapaciteit voorziet voor de SOHO-werking** in 4.2 omschreven. Deze begeleiding volgt het volledige proces van een sociaal woonproject van initiatie tot vergunningsaanvraag. Projecten met infrastructuur(her)aanleg zijn intensiever en de begeleiding loopt daar verder tot de oplevering en nazorg van de infrastructuurwerken die resulteren in bijkomend of vernieuwd openbaar domein. Voor de grotere en complexere projecten, die ook in aantal toenemen, zijn er specifieke voortrajecten voor de opmaak van een stedenbouwkundig inrichtingsplan of masterplan.

Binnen de SOHO-werking én de **reguliere beoordeling en begeleiding in vergunningstrajecten** worden ook de opportuniteiten voor bijkomend sociaal huuraanbod opgenomen, bijvoorbeeld in de beoordeling van het potentieel op stedelijke grondpositie, de beoordeling van een recht van voorkoop, het voortraject van private of gemengde woonontwikkelingen, of vergelijkbare sporen in 4.3.2 omschreven. Het is cruciaal dat de capaciteit van de stadsdiensten hier volgt. Enkel zo kan het groeipad naar een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod waargemaakt worden.

Naast de beoordeling en begeleiding in vergunningstrajecten zijn er ook opportuniteiten voor bijkomend sociaal huuraanbod in ruimtelijke voortrajecten zoals **de opmaak van een stedenbouwkundig inrichtingsplan, masterplan of ruimtelijk uitvoeringsplan**. Ook hiervoor moet de Stad de noodzakelijke capaciteit blijven inzetten.

Voldoende capaciteit voor de SOHO-werking en de ruimtelijke beoordeling, begeleiding en planning van bijkomend sociaal woonaanbod moeten afgestemd worden op een vlot verloop van de processen in de projectrealisatie:

- Thuispunt Gent scherpt haar interne processen aan in de uitrol van het investeringsmeerjarenplan 2020-2030 en een nieuwe werking als woonmaatschappij;
- De gedeelde processen tussen Thuispunt Gent, Stad Gent en het Agentschap Wonen in Vlaanderen zijn in de recente optimalisatie van de SOHO-werking beter gestroomlijnd;
- Het Agentschap Wonen in Vlaanderen heeft diverse procedures vereenvoudigd en blijft dit monitoren en doorvoeren waar mogelijk;
- Binnen de Groep Gent worden specifieke instrumenten aangereikt aan Thuispunt Gent om processen te vereenvoudigen, zoals bijvoorbeeld de poules voor de aanstelling van ontwerpers voor bouwdoSSIers en de opmaak van stedenbouwkundige inrichtingsplannen en masterplannen.

**Verbetering, vereenvoudiging en afstemming van de processen** komt de doorlooptijd van sociale woonprojecten ten goede. Met **kortere doorlooptijden** zijn we beter in staat om de targets voor bijkomend sociaal huuraanbod tijdig te behalen. Dit is deel van het achtste principe in 4.1.2 omschreven.

De **Groep Gent ondersteunt vanuit diverse rollen** sociale woonprojecten, bijkomend sociaal woonaanbod en regie en project- en programmawerking. Daarvoor zijn verdere investeringen in noodzakelijke capaciteit nodig, bijvoorbeeld:

- informeren en sensibiliseren over sociale huisvesting en sociale woonprojecten ter verbetering van de kennis en beeldvorming, zowel naar de Gentenaars als naar de woon-, vastgoed- en ontwikkelingssector die als actor betrokken wordt;
- regie, begeleiding en ontzorging van actoren betrokken in de realisatie van bijkomend sociaal huuraanbod;
- uitwerken van diverse kaders, hefboMen en instrumenten in de sporen voor bijkomend ontwikkelingspotentieel;
- uitwerken en beheren van financieringsmodaliteiten, financiële engagementen en financieringsmodellen;

- projectleiding voor niet-reguliere sociale woonprojecten, specifieke projectonderdelen, gedelegeerd bouwheerschap, etc., zowel in het model eigendom als in het model inhuring;
- projectleiding voor stadsontwikkeling waarin sociaal woonaanbod opgenomen is;
- programmaregie en projectleiding in het kader van stadsvernieuwing waarin doelstellingen voor sociaal wonen betrokken zijn;
- projectleiding voor de coördinatie van (her)aanleg gesubsidieerde infrastructuur, al dan niet aansluitend bij ruimere projectdoelstellingen;
- prospectie voor strategische aankopen en opties op grondpositie;
- vastgoedtransacties waarbij Groep Gent betrokken is;
- ...

De capaciteit en bijhorende werkingsmiddelen die nodig zijn bij de diverse acties, maatregelen en projecten worden in het programmaplan verder verfijnd.

## 5. Raming

In de uitwerking van het programmaplan zal een meer gedetailleerde raming worden opgemaakt van de financiële engagementen van de Stad voor het eerste tijdsvenster 2023-2030. Dat zal gebeuren op basis van de te behalen targets voor bijkomend ontwikkelingspotentieel en de inspanningen die daarvoor nodig zijn. In 4.4 en 4.5 somden we mogelijke en noodzakelijke investeringen en personeelscapaciteit op.

De creatie van bijkomend sociaal huuraanbod zorgt niet enkel voor kosten maar ook baten voor de Stad. Door bijkomend aanbod zijn elders in de organisatie besparingen mogelijk.

Bij uitbreiding zijn er ook ruimere financiële en maatschappelijke baten als de Stad beschikt over een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod. Dat is moeilijk te becijferen en vergt diepgaander studiewerk.

## 6. Risico's

Volgende risico's en mogelijke knelpunten in de uitvoering van het programma worden op hoofdlijnen gedetecteerd. Ze weerspiegelen de relevante inzet op de drie hierboven beschreven pijlers. Deze risico's worden in het programmaplan verder uitgewerkt. Zo zorgen we voor een tijdige en optimale detectie en maximale risicobeheersing.

- programma's en eisen door Stad opgelegd aan sociale woonprojecten, die verder reiken dan de doelstelling en kernopdracht van sociale huisvesting en wat mogelijk is binnen het sociaal huurmodel;
- weerstand tegen sociale woonprojecten uit diverse hoeken, resulterend in administratieve en gerechtelijke procedures;
- gebrek aan medewerking van (semi-)publieke en private grondeigenaars en binnen verschillende sectoren van projectontwikkeling;
- tekort aan structurele Vlaamse financiering voor projectvoering en werking van Thuispunt Gent, waardoor de bedrijfsvoering niet kan afgestemd worden op de beoogde doelen voor ontwikkeling en exploitatie van sociaal huuraanbod en op de maatschappelijke uitdagingen in een evoluerende stedelijke context;
- gebrek aan personeelscapaciteit bij Groep Gent zelf of bij hoofdactoren Thuispunt Gent en het Agentschap Wonen in Vlaanderen in de ondersteuning en begeleiding van sociale woonprojecten;
- onduidelijke rollen binnen de Groep Gent (Stad Gent, sogent, OCMW Gent);

- gebrek aan lokale aanvullende, aansluitende en/of flankerende financiering om alle noodzakelijke investeringen in sociaal wonen, in de woonomgeving en in flankerende stedelijke functies mogelijk te maken;
- hoge eisen aan flankerende stedelijke functies binnen sociale woonprojecten zonder de nodige financiering en/of met vertragende factor bij de ontwikkeling van bijkomend sociaal huuraanbod;
- beperkingen voor sociale woonprojecten vanuit andere beleidsdomeinen zoals bijvoorbeeld de gewestelijke hemelwaterverordening, de inventaris voor bouwkundig erfgoed, et cetera;
- discontinuïteit en andere focus in Vlaams beleid in de ondersteuning van de verruiming van het sociaal huuraanbod volgens de werkelijke behoeften.

## 7. Te betrekken actoren in een samenwerkingsmodel

Interne actoren binnen de Groep Gent, zoals sogent en OCMW Gent, spelen een essentiële rol in de uitwerking en uitvoering van het programma, verwijzend naar de huidige inspanningen die deze actoren al opnemen. Het spreekt voor zich dat zij nauw betrokken zullen zijn. Zij zullen zelfs mee verantwoordelijk zijn voor de verdere uitwerking en uitvoering van het programmaplan.

Er zullen hierbij synergiën nodig zijn met andere trajecten binnen de Groep Gent, zoals het vastgoedbeleid, stadsontwikkelings- en aankoopbeleid, ruimtelijk beleid, klimaatbeleid, et cetera.

Door hun sleutelrol, kerntaken en bevoegdheden zijn enkele externe actoren zoals Thuispunt Gent en het Agentschap Wonen in Vlaanderen hoofdfactor in het programma. We gaan hierbij uit van een samenwerkingsmodel tussen Thuispunt Gent, het Agentschap Wonen in Vlaanderen en de verschillende diensten en departementen die vanuit de Groep Gent mee verantwoordelijkheid opnemen.

Overige externe actoren zullen in deelaspecten bij de uitvoering betrokken worden. Met de focus op sociaal huuraanbod en sociale woonprojecten zijn diverse ondernemingen werkzaam op de Gentse woon-, vastgoed-, en projectontwikkelingsmarkten onontbeerlijke partners. Ook hier willen we werk maken van een samenwerkingsmodel waarbij de andere (semi-)publieke en private actoren mee de behoefte en de groeipaden voor bijkomend sociaal huuraanbod onderschrijven.

Ook middenveldorganisaties, welzijnsorganisaties, de academische sector en andere (overheids-) instanties kunnen betrokken worden in specifieke deelaspecten bij de verdere uitwerking, uitvoering en evaluatie.

Het actorenveld zal verder worden uitgewerkt in het programmaplan.

## 8. Programmastructuur

Voor de uitwerking van het programmaplan, de opvolging en de coördinatie van het programma wordt onderstaande programmastructuur hernomen uit de nota van het programmamandaat:

Stuurgroep: Politiek-ambtelijke samenstelling met betrokken schepenen en management:

- voor het college van burgemeester en schepenen (CBS) en het bijzonder comité voor de sociale dienst (BCSD):
  - o Burgemeester – Mathias De Clercq;
  - o Schepenen van Milieu, Klimaat en Wonen – Tine Heyse;
  - o Schepenen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en Stedenbouw – Filip Watteeuw;
  - o Schepenen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning – Sami Souguir;
  - o Schepenen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit – Hafsa El-Bazioui;
  - o Schepenen van Sociaal Beleid, Armoedebestrijding, Gezondheid, Zorg, Seniorenbeleid en Financiën en voorzitter BCSD – Rudy Coddens;
- voor het managementteam:
  - o Algemeen directeur / Bedrijfsvoering – Mieke Hullebroeck;
  - o Financieel directeur / Departementshoofd Financiën – Geert Vergaerde;
  - o Stadsbouwmeester – Peter Vanden Abeele;
  - o Departementshoofd Stedelijke Ontwikkeling – Stefan Vanbroeckhoven;
  - o Departementshoofd Facility Management – Karin Stengée;
- voor sogent:
  - o Directeur Strategie en Operaties – Sylvianne Van Butsele;

Kernteam:

Programmadirecteur / directeur Dienst Wonen: Hilde Reynvoet;

Programmaregisseur sociaal wonen: Kristof Gielen;

Teamcoach betaalbare en diverse woningen: Caroline Beyers;

Kabinetsattaché Wonen: Dieter Somers;

Programmateam:

Kernteam + projectleiders en ondersteuners van onderliggende projecten;

Sponsoroverleg:

Programmadirecteur: Hilde Reynvoet;

Ambtelijk sponsor: Stefan Vanbroeckhoven;

Politiek sponsor: schepenen bevoegd voor het woonbeleid – Tine Heyse.

## 9. Trajectvoorstel

Het programmaplan zal, na goedkeuring van deze programmanota, in 2024 worden uitgewerkt als ambtelijk beleidsvoorbereidend werk om de volgende bestuursploeg(en) toe te laten onderbouwde keuzes te maken over de in te zetten principes, potentieel en middelen om de vernieuwing en de uitbreiding van het sociaal huuraanbod te bestendigen conform de langetermijndoelen.

De volgende legislatuur valt samen met het eerste tijdvenster dat cruciaal is om de ambities zoals opgenomen in deze programmanota effectief waar te maken.

Het programmaplan zal worden uitgewerkt binnen de voorziene programmastructuur en in samenwerking met de betrokken interne en externe actoren.



