



## Opschrift

Vergadering van 13 juni 2024

Nummer: 2024\_MV\_00302

### Onderwerp:

**Mondelinge vraag van raadslid Anita De Winter: Geven de resultaten van de stadsmonitor inzichten voor ons woonbeleid?**

### Raadslid(-leden):

Anita De Winter - Groen

Bevoegd: Tine Heyse

## Omschrijving van de vraag

### Toelichting:

Eind januari werden de resultaten van de nieuwe Gemeente-Stadsmonitor van het Agentschap Binnenlands Bestuur bekendgemaakt.

Graag bespreek ik 2 interessante aspecten uit deze monitor, die ons verder richting kunnen geven in het woonbeleid van Gent.

### Vraag:

1. In de bevraging wordt een analyse gemaakt van de uitgaven aan het gezinsbudget, meer specifiek naar het jaarlijkse budget dat naar huurwoningen of koopwoningen gaat. 45% van de Gentse gezinnen geeft meer dan 30% van hun eigen gezinsbudget uit aan huren. Bij de gezinnen in een koopwoningen is dit 'slechts' 13%.  
Wat betekenen deze cijfers voor ons Gentse woonbeleid, vooral voor de meer kwetsbaren?
2. De stadsmonitor geeft ook de evolutie van de gezinsgrootte mee. 17,4% van de gezinnen in Gent bestaat uit 4 of meer personen, 41,1% van de gezinnen bestaat uit 1 persoon. Deze laatste categorie kent sinds 2014 een zeer lichte daling.  
Wat betekenen deze cijfers over gezinssamenstellingen voor de Gentse woonnoden? Zijn deze anders ten opzichte van de rest van Vlaanderen? Hoe nemen we dit al mee in ons beleid en hoe kunnen we dit verder versterken naar de toekomst?

## Antwoord

Bedankt voor de vraag.

Zo ook voor het woonbeleid zijn er een aantal signalen die we uit de monitor kunnen halen. Toch moet ik meteen de cijfergegevens van deze Vlaamse gemeentemonitor eerst wat nuanceren en kaderen. Ruim 9.000 Gentenaars gaven hun mening via deze driejaarlijkse Vlaamse bevraging, georganiseerd door het Agentschap Binnenlands Bestuur. Uit deze bevraging blijkt dat 66,8% van de deelnemers eigenaar is. Dit is een vertekend beeld omdat we in Gent een grotere huurmarkt kennen. In Gent huurt 49,7% van de huishoudens de woning en 50,3% van de huishoudens is eigenaar. Dat betekent dat er meer eigenaars zijn bevroegd dan huurders wat een vertekend beeld geeft over de andere vragen in de survey.

Toch bevestigt deze survey wat ook uit andere onderzoeken blijkt dat het lokaal woonbeleid in Gent zich moet toespitsen op de huurmarkt omdat daar de noden het hoogst zijn. Deze beleidslijn, met name de focus op huurmarkt en in het bijzonder voor huishoudens met een lager inkomen, wordt en werd tijdens deze legislatuur consequent aangehouden.

Eerder Vlaams onderzoek toonde immers ook al aan dat 50% van de huurders op de private huurmarkt kampt met een betaalbaarheidsproblematiek. In Gent betekent dit dat 20% van de huishoudens, oftewel 25.000 huishoudens, kampt met een betaalbaarheidsproblematiek omwille van een te hoge woonkost op de private huurmarkt. Daarom investeerden we deze legislatuur volop in de Gentse huurmarkt, en meer specifiek de huurmarkt voor huishoudens met lagere inkomens. We investeerden in sociale woningen en budgethuurwoningen.

Uiteraard verliezen we de eigenaars met een betaalbaarheidsproblematiek ook niet uit het oog. Voor die huishoudens hebben we de reguliere werking van Gent Knap Op. De resultaten van de Vlaamse stadsmonitor bevestigen dus eigenlijk ons huidig beleid, vooral gericht op de huurmarkt voor huishoudens met een lager inkomen zonder de eigenaars met een lager inkomen uit het oog te verliezen.

Wat uw tweede vraag betreft zijn er ondertussen na de stadsmonitor ook in mei de nieuwe bevolkings- en huishoudensvoorzichten gepubliceerd. Gent heeft een andere bevolkingspiramide dan Vlaanderen en volgens de prognoses blijft deze ook anders. Als we het aantal private huishoudens naar huishoudgrootte vergelijken tussen Gent en Vlaanderen zien we in Gent een daling van de 1-persoonshuishoudens en in Vlaanderen een lichte stijging. De 2-persoonshuishoudens iets meer stijgen dan in Vlaanderen en de 4-persoons en meer huishoudens sterker stijgen dan in Vlaanderen. Er wordt in Gent een toename verwacht tot 2033 van 11,6% huishoudens met kinderen.

Bovendien weten we uit de woonstudie dat deze Vlaamse prognoses een onderschatting zijn van de woonvraag en dan vooral van de gezinnen met kinderen.

Er een mismatch tussen het aanbod en de veranderende woonbehoeften is. De vergrijzing kampt met een gebrek aan aangepaste woningen voor ouderen. Om hieraan tegemoet te komen moet een nieuw aanbod gefaciliteerd worden aangepast aan de vergrijzende bevolking. Dit bevordert doorstroming op de woningmarkt en biedt jonge gezinnen met kinderen de mogelijkheid om onderbewoonde woningen in de stad te betrekken. Er is een grote behoefte aan extra gezinsvriendelijke woningen, die zowel grondgebonden als in appartementen kunnen worden gerealiseerd.

Volgens de inschatting van de woonstudie moet het toekomstig aanbod voor 50% bestaan uit gezinsvriendelijke woningtypes en voor 50% uit compacte woningtypes om te beantwoorden aan de woonbehoeften van de ingeschatte realistische huishoudensontwikkeling.

Uit de analyse blijkt dat naar schatting 71% van het toekomstige woningaanbod in Gent uit appartementen zal bestaan en 29% uit eengezinswoningen. Dit sluit niet aan bij de behoeften volgens de demografische samenstelling van Gent. Er is behoefte aan een verschuiving naar meer gezinsvriendelijke woningtypes, waaronder gestapeld gezinsvriendelijk wonen.

We zullen moeten kijken hoe we op stadsniveau eerder richting een 50/50 verhouding kunnen evolueren.

Ondertussen werd alvast een overheidsopdracht uitgeschreven om een bewonersbevraging uit te voeren en een verzameling van goede voorbeelden in kader van het onderzoek kind- en jeugd vriendelijk wonen.

Globaal is de stadsmonitor wel dus een aanzet van een aantal beleidsvraagstukken op het domein wonen. Het zet een aantal zaken terug wat scherp en bevestigt onze beleidskeuzes.

Geselecteerd gebied  
44021 Gent

Figuur Data

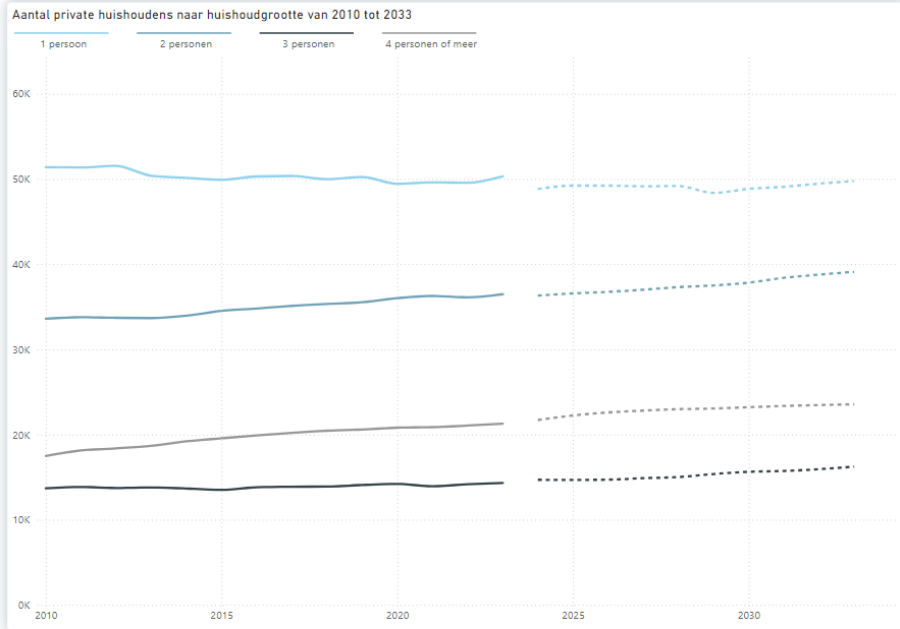


**Filter resultaat**

Periode

2010 2033

Reset filters



Bron: waarnemingen Statbel, vooruitzichten Statistiek Vlaanderen

Geselecteerd gebied  
44021 Gent

Figuur Data



**Filter resultaat**

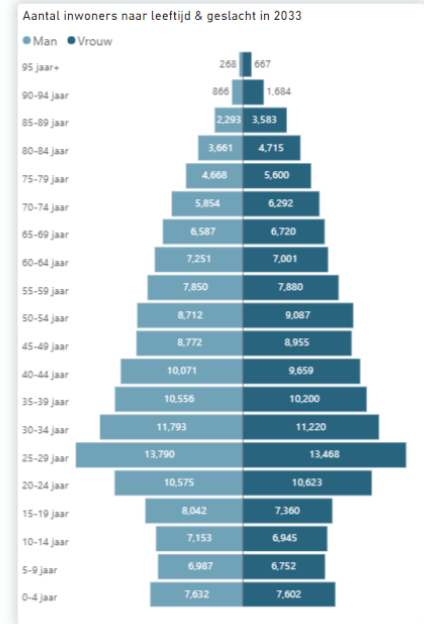
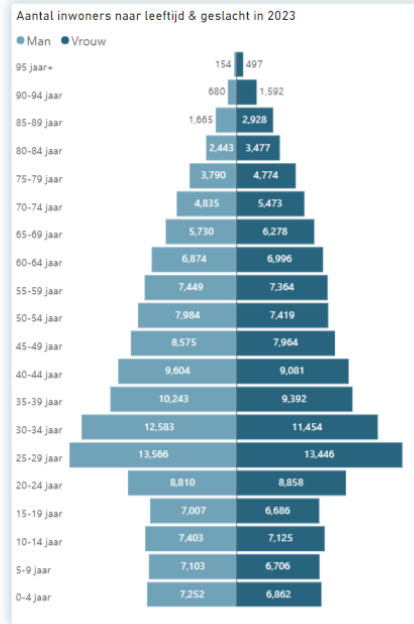
Jaar periode 1

- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025

Jaar periode 2

- 2027
- 2028
- 2029
- 2030
- 2031
- 2032
- 2033
- 2034
- 2035
- 2036
- 2037
- 2038

Reset filters



Bron: waarnemingen Statbel, vooruitzichten Statistiek Vlaanderen

Geselecteerd gebied  
Vlaams Gewest

Figuur

Data



Filter resultaat

Periode

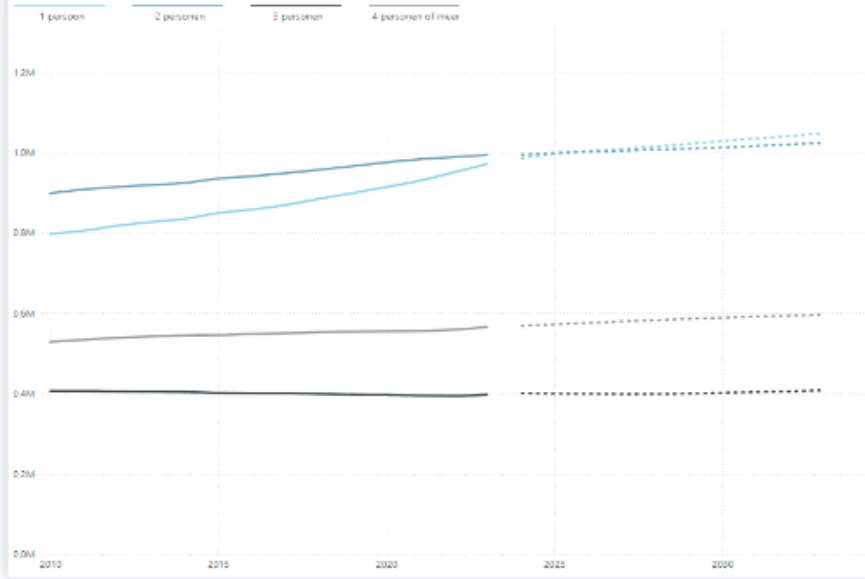
2010

2033



Reset filters

Aantal private huishoudens naar huishoudgrootte van 2010 tot 2033



Bron: waarnemingen Statbel, vooruitzichten Statistiek Vlaanderen

Geselecteerd gebied  
44021 Gent

Figuur

Data



Filter resultaat

Periode

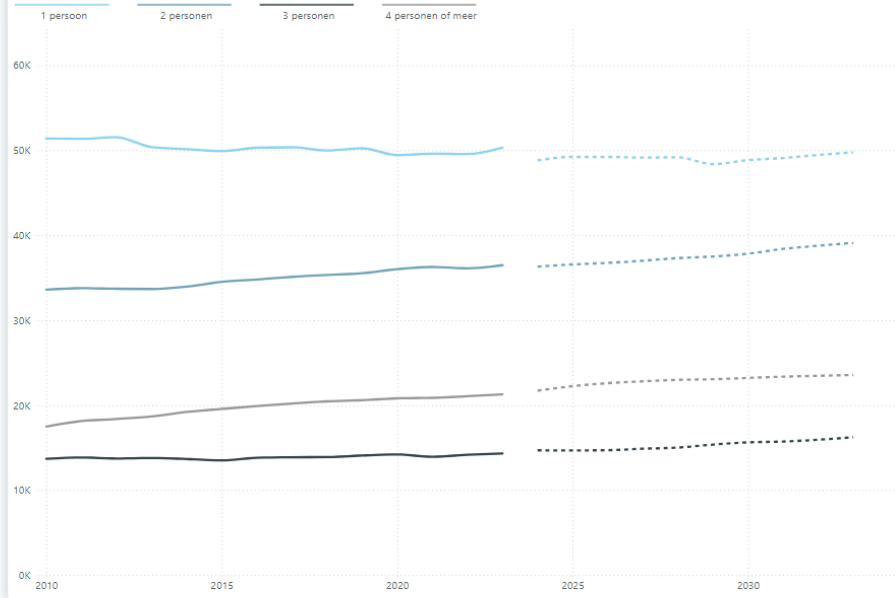
2010

2033



Reset filters

Aantal private huishoudens naar huishoudgrootte van 2010 tot 2033



Bron: waarnemingen Statbel, vooruitzichten Statistiek Vlaanderen