



## **Opschrift**

Vergadering van 17 april 2025

Nummer: 2025\_MV\_00340

Onderwerp:

**Mondelinge vraag van raadslid Gaëlle De Smet: Rapport Vlaams Bouwmeester Wondelgem**

Raadslid(-leden):

Gaëlle De Smet - Groen

Bevoegd: Filip Watteeuw

## **Omschrijving van de vraag**

**Toelichting:**

Volgens de meest recente woonstudie heeft Gent tegen 2040 nood heeft aan minstens 19.500 bijkomende wooneenheden. Dat is een enorm aantal, maar noodzakelijk om iedereen die in onze stad wil wonen een plaats te bieden én om betaalbaar wonen te kunnen garanderen. De vraag stelt zich waar al deze woningen moeten komen zonder onze waardevolle open ruimte rond het stedelijke gebied te moeten aansnijden. Onvermijdelijk zal daarvoor moeten worden gekeken naar de 20<sup>ste</sup> eeuwse stadsrand, of -zoals deze wijken in Ruimte voor Gent toepasselijk worden genoemd- de groeistad. Één van de wijken met een groot verdichtingspotentieel is Wondelgem. Wondelgem beschikt immers over veel oude verkavelingen met een lage woningdichtheid en is tegelijkertijd zeer goed bereikbaar.

Om het verdichtingspotentieel in Wondelgem te bepalen voerde een groep stedenbouwkundige experts, geleid door de Vlaams Bouwmeester en begeleid door onze eigen stadsbouwmeester, onderzoek uit. Eind januari werden de resultaten van dit onderzoek gepubliceerd in ‘Verkavelingen in transformatie: Wondelgem Gent’. De bevindingen van de onderzoekers stemmen op z’n zachtst gezegd tot nadenken en benadrukken de noodzaak tot maatregelen vanuit verschillende beleidsdomeinen. Het rapport toont immers aan dat de noodzakelijke verdichting in de 20<sup>ste</sup> eeuwse stadsrand dode letter dreigt te blijven indien er geen sturend beleid wordt uitgewerkt. In het licht hiervan heb ik zowel vragen voor de schepen van wonen als voor de schepen van ruimte en stadsontwikkeling.

Met betrekking tot de bevoegdheid wonen wil ik de schepen vragen hoe hij het grote aanbod aan percelen met alleenstaande woningen denkt te kunnen betrekken in het verdichtingsproces. Volgens het rapport van de Vlaams Bouwmeester zijn het immers dit soort percelen die de ruimte bieden om kwalitatieve woonverdichting te realiseren, maar

zijn het tegelijk ook net deze percelen die nauwelijks bij dit transformatieproces betrokken raken.

Daarom deze vragen:

**Vraag:**

- Om het potentieel van alleenstaande woningen in Wondelgem te kunnen benutten, moeten deze woningen natuurlijk voldoende vrij komen. Heel wat vrijstaande woningen in Wondelgem -en bij uitbreiding in de volledige groeistad- worden echter langer bewoond door oudere koppels of alleenstaanden dan goed is voor hen. Deze woningen zijn immers vaak fysiek niet aangepast of aanpasbaar aan de noden van senioren. Hoe wil de schepen voldoende woningrotatie stimuleren in deze wijken?
- Eenmaal ze zijn vrijgekomen: hoe kunnen vrijstaande woningen in de oude verkavelingen van bijvoorbeeld Wondelgem worden ingezet voor woonverdichting? Zoals de woonstudie uit 2023 suggereerde zou de Stad het transformatieproces van de groeistad onder meer kunnen stimuleren door te investeren in een aantal strategisch gelegen percelen. Of het zou een systeem kunnen opzetten waarbij privé-eigenaars hun onaangepaste en/of niet duurzame woning ruilen voor een kwalitatievere woning van een tijdelijk woonbedrijf of van een sociale huisvestingsmaatschappij. Zijn dit volgens de schepen waardevolle suggesties of er andere instrumenten waar hij op wil inzetten om woonverdichting in de groeistad te stimuleren?

**Antwoord**

Geachte mevrouw De Smet

Het rapport van de Vlaamse Bouwmeester over de verkavelingswijk in Wondelgem is inderdaad een boeiend stuk. Het is natuurlijk niet de eerste keer dat we in Gent naar de verkavelingswijken kijken en Wondelgem is daarin het geliefde onderzoeksgebied. In het kader van 'Ruimte voor Gent' hadden we al Parkstad Wondelgem en de Vlaamse Bouwmeester gaf eerder al een opdracht rond de transitie in Wondelgem.

Eén van de conclusies van dit rapport is dat we ondertussen weten wat de ruimtelijke kansen zijn in deze wijken om te verkavelen, we hebben zelfs al ideeën in welke stappen deze transitie kan gebeuren. Maar we botsen in de praktijk op een gebrek aan draagvlak in de buurt als het over concrete projecten gaat. En er is zeker ook een gebrek aan draagvlak over de nood aan verdichting in zijn algemeenheid.

De realiteit is ook dat al die vrijstaande woningen in Wondelgem van individuele eigenaars zijn en een hoge marktwaarde hebben, waardoor het erg moeilijk is om 'perceeloverschrijdend' te ontwikkelen. Ook dat is een reden waarom de gewenste transitie in de groeistad hapert.

U haalt ook terecht de woonstudie aan. Die toont ons dat we 19.000 bijkomende woningen tegen 2040 nodig hebben. Er is een bouwpotentieel van 13.000 woningen,

sommige daarvan zijn al concreet, andere zitten nog in conceptuele of studiefase, denk maar aan wat er nog moet komen aan De Oude Dokken, op het Arsenaal, denk aan de sociale woningen in de Fabriekstraat in Wondelgem die momenteel gebouwd worden en aan de ontwikkeling in de Kolegemstraat in Wondelgem die in de studie waar u naar verwijst vermeld staat, enzovoort, enzoverder.

Om aan de ingeschatte vraag van 19.000 extra woningen te komen tegen 2040 moeten we dus nog 6000 bouwmogelijkheden (=woningen) vinden. We weten dat het type woningen dat hier nodig is, vooral gezinswoningen zijn. Momenteel loopt er een studie naar gezinsvriendelijk wonen, waarbij we onderzoeken welk type woning een gezin nodig heeft om er ook daadwerkelijk te gaan wonen met kinderen.

Die gezinsvriendelijke woningen zullen we niet vinden door hier en daar een toren neer te zetten. Het is niet genoeg om plaats te vinden in de 19e-eeuwse gordel. We hebben ook de 20ste-eeuwse gordel nodig. De uitdaging is om die aantallen te halen, óók in de groeistad.

Hetzelfde geldt hier voor sociaal wonen. Elke deelgemeente moet zijn aandeel sociale woningen krijgen. Dit is absoluut nodig willen we evolueren naar de betaalbare woonstad die we voor ogen hebben.

Ook het vraagstuk van de ouderen die (te) lang in de ééngezinswoning blijven wonen wordt in de woonstudie onderzocht. Hoewel de vergrijzing in Gent ver onder het Vlaamse gemiddelde ligt, is die vergrijzing wel aanwezig in de stadsrand en ook in Wondelgem. En net daar is er weinig aanbod dat geschikt is voor ouderen. Door meer compacte woningen te voorzien nabij de verkavelingen met vrijstaande woningen, wordt het aantrekkelijk voor oudere koppels of alleenstaanden om te verhuizen. De mogelijkheid om in de eigen buurt te blijven is immers zeer belangrijk.

In de woonstudie worden de knooppunten van Ruimte voor Gent aangeduid als de meest aangewezen plekken, omdat op die plaatsen ook de omgeving veel kansen biedt op vlak van ontsluiting en voorzieningen. Toch merken we dat projecten op die locaties veel weerstand opwekken bij omwonenden. En dat ze daardoor te vaak met veel vertraging en in een gedownsizede vorm gerealiseerd geraken. Het probleem hier situeert zich niet in de stedenbouwkundige regels. Ik denk dat we meer op projectniveau aan draagvlak zullen moeten werken: Het intenser betrekken van de ruimere buurt en wijk, van mensen uit de wijk die potentieel daar zullen komen wonen, kan daarbij helpen. We hebben nood aan positieve verhalen van ouderen die verhuisd zijn en die getuigen van de overstap die ze gemaakt hebben en hoe dit hun leven heeft beïnvloed. We horen toch vaak dat mensen zeggen 'als ik dit geweten had, had ik het eerder gedaan'.

Naast de ontwikkelingen aan de knooppunten moet er ook in de wijken zelf een transitie worden ingezet. Vooral hier moeten we inzetten op gezinsvriendelijke woningen. Op zich is ruimtelijk en stedenbouwkundig veel mogelijk. Verdichten betekent niet enkel vervangen door kleine appartementen, of opsplitsen van woningen maar ook bijvoorbeeld twee kavels samennemen en daar een reeks schakelwoningen op realiseren.

Ik denk dat we hier dus moeten inzetten op initiatieven van onderuit. In die zin zijn de voorstellen uit het rapport, oa met wooncoöperaties zeker interessant. Maar we zullen vanuit de Stad daar toch impulsen moeten geven om dit doen slagen. Het sluit ook nauw aan bij de aanbevelingen voor de verkavelingswijken uit de woonstudie.

De kavelbank, of een rollend verkavelingsfonds moeten we zeker onderzoeken. Zo'n stedelijke herverkaveling kan via een tijdelijk woonbedrijf, maar ook via wooncoöperaties.

We gaan hier zeker mee aan de slag en kijken ook wat de rol van ons stadsontwikkelingsbedrijf hierin kan zijn, bv via een voorbeeldproject.

---