



# Betaalbaar wonen

Instrumenten van de lokale overheid

13 september 2023, Hilde Reynvoet, directeur Dienst Wonen Stad  
Gent

# Waarom voert een lokale overheid woonbeleid

## > Vlaamse Codex Wonen

Deel 2. Lokaal woonbeleid

Titel 1. Gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid

Artikel 2.2.

§1. De gemeente is verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid op lokaal vlak waarbij aandacht uitgaat naar [het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden](#) en het uitwerken van een bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

§2. De gemeente [stimuleert de realisatie van sociale woonprojecten op haar grondgebied](#), ongeacht de initiatiefnemer. De gemeente gaat, volgens de procedure en in de gevallen die door de Vlaamse Regering worden bepaald, na of sociale woonprojecten op haar grondgebied door een woonmaatschappij kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente draagt er zorg voor dat de woonprojecten en individuele verrichtingen van de sociale woonorganisaties, het OCMW of haarzelf in het belang van de bewoners op elkaar worden afgestemd. Daartoe ziet de gemeente erop toe dat de sociale woonorganisaties zoveel mogelijk onderling overleg plegen. Ze kan de sociale woonorganisaties, het OCMW en de lokale welzijnsorganisaties voor overleg samenroepen. De sociale woonorganisaties zijn verplicht in te gaan op de vraag tot overleg vanwege de gemeente.

## > Maatschappelijke noden

## > Toekomstvisie gemeente of stad

## Beleidsnota wonen: meer aanbod en betere kwaliteit van woningen



gent:

[https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20210203\\_DO\\_Beleidsnota%20Wonen.pdf](https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20210203_DO_Beleidsnota%20Wonen.pdf)

De Gentse ontwerpbeleidsnota wonen is klaar. Het stadsbestuur kiest voor meer woningen, vooral op de sociale huurmarkt en voor de laagste inkomens. Ook de kwaliteit van de woningen moet beter. De wanverhouding tussen vraag en aanbod op de woonmarkt moet worden weggewerkt en er gaat extra aandacht naar woonoplossingen voor dak- en thuislozen.

### Meer woningaanbod op (sociale) huurmarkt

Het is in de eerste plaats de Vlaamse overheid die het beleid van de sociale huursector bepaalt. Maar de Stad Gent doet meer dan enkel de klassieke regierol opnemen. Zo werkt de Stad een financiering uit om de realisatiegraad van de bouw, vervangbouw en renovatie van sociale huurwoningen te ondersteunen en te versnellen. Sogent bouwt bovendien een zestigtal woningen die nadien worden overgedragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij. Op die manier gaat bouwen sneller dan in het verleden.

**“Een oplossing voor de woonnod bij gezinnen met een laag inkomen bestaat, namelijk: de sociale huurmarkt. In deze bestuursperiode hebben we ongeveer 50 miljoen euro beschikbaar om te investeren in sociale woningbouw en -renovatie.”**

— Tine Heyse, schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid

# Welke instrumenten heeft een lokale overheid

- > **Vastgoed:** percelen en gebouwen
- > Sanctionerend: belastingen en handhaving
- > **Instrumenteel:** stadsontwikkeling en dochters
- > Ondersteunend: financieel
- > **Ruimtelijk:** stedenbouw en ruimtelijke planning
- > **Aanmoedigend:** advies, begeleiding en subsidies

# Welke instrumenten heeft een lokale overheid

- > Vastgoed: percelen en gebouwen
- > Sanctionerend: belastingen en handhaving
- > Instrumenteel: stadsontwikkeling en dochters
- > Ondersteunend: financieel
- > Ruimtelijk: stedenbouw en ruimtelijke planning
- > Aanmoedigend: advies, begeleiding en subsidies



gent:



**WONEN, WERKEN, ONTSPANNEN  
WINKELN IN PARK VAN 73.000M<sup>2</sup>  
OP 1.200M VAN KORENMARKT**

**Van hieruit kan je de torens aanraken**  
Tondelier? Dat is duurzaam, hedendaags en heel groen wonen.  
Vakbij herge Cent. Tondelier is de uitverkiezing voor bewoners  
die kiezen voor en in een stadsvolk, groen en rust.

**Bezoek ons elke donderdag 17u-19u, vrijdag 14u-16u  
en zaterdag 10u-12u, Gasmeteriaan 105, 9000 Gent**

**T 09 393 43 43 | [tondelier.be](http://tondelier.be)**

# Grondverkoop



# Welke instrumenten heeft een lokale overheid

- > Vastgoed: percelen en gebouwen
- > Sanctionerend: belastingen en handhaving
- > Instrumenteel: stadsontwikkeling en dochters
- > Ondersteunend: financieel
- > Ruimtelijk: stedenbouw en ruimtelijke planning
- > Aanmoedigend: advies, begeleiding en subsidies





huuringent

[Verhuurder](#) [Huurder](#) [Aanbod](#) [Faq](#) [Over ons](#) [Blog](#) [Contact](#)

# De betrouwbare huurder? Gevonden!

Huur en verhuur zonder zorgen met huuringent.

[IK WIL VERHUREN](#)

[IK WIL HUREN](#)



<https://www.huuringent.be/>





Bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Stad Gent – sogent

Erfpachtrenovatie met verhuur via Sociaal Verhuurkantoor (SVKERF)



# Welke instrumenten heeft een lokale overheid

- > Vastgoed: percelen en gebouwen
- > Sanctionerend: belastingen en handhaving
- > Instrumenteel: stadsontwikkeling en dochters
- > Ondersteunend: financieel
- > Ruimtelijk: stedenbouw en ruimtelijke planning
- > Aanmoedigend: advies, begeleiding en subsidies

# Mensen MAKEN DE

HOE KAN DE STAD  
EEN ANTWOORD  
BIEDEN OP  
MAATSCHAPPELIJKE  
VERANDERINGEN EN  
UITDAGINGEN?

AL 25%  
VERKOCHT

gent: zoveel stad

RUIJTE  
VOOR ALLE  
GENT ENAARS  
STRUCTUURVISIE 2030

HEB JIJ EEN  
BETER IDEE?

RUIJTE  
VOOR  
GENT  
BRUNET EVROOLDIET

DENK MEE OVER HET GENT VAN MORGEN  
WWW.RUIJTEVOOR.GENT

gent:

RUIJTE  
VOOR  
GENT

Campagnebeeld Ruimte voor Gent, v.stad.gent

# stad

Hoe willen we wonen, werken, ontspannen, ons verplaatsen in de stad van 2030? Om de ruimtelijke opties voor de toekomst vast te leggen maakt de Stad Gent een nieuw ruimtelijk structuurplan of structuurvisie op. Daarbij staat niet alleen de ruimte maar ook de mens, of ruimtegebruiker, centraal. Daarom koos de Stad Gent ervoor om dit inhoudelijke traject van bij het begin te ondersteunen met enerzijds een strategische milieubeoordeling en anderzijds een breed maatschappelijk debat met alle Gentenaars. Betrokkenheid creëren bij zowel specialisten als moeilijker bereikbare doelgroepen is daarbij een continue evenwichtsoefening.

## Een nieuw Ruimtelijk Structuurplan voor Gent

SIMON VERLEDENS, LISE HULLERBOECK, ELS DEPUYDT | STAD GENT |

### De stad van de toekomst

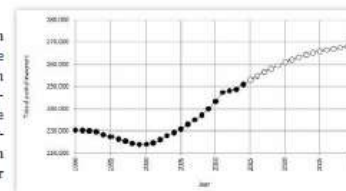
Het huidige Ruimtelijk Structuurplan Gent (RSG) dateert al van 2003. Hoewel de ruimtelijke visie uit het bestaande RSG nog vrij actueel is, vraagt een aantal aspecten toch om verduidelijking of vernieuwde inzichten. Ruimte voor Gent – Structuurvisie 2030 moet een antwoord bieden op een aantal maatschappelijke veranderingen en uitdagingen waar de stad van de toekomst voor staat.

De titel van dit stuk is ontleend aan het boek *Mensen maken de stad – bouwstenen voor een sociaalecologische toekomst*, omdat het de vinger op de wonde legt: 'Onze steden staan voor een immense uitdaging. De stadsbevolking neemt fors toe, en nog nooit woonden er zoveel groepen mensen met een verschillende achtergrond. De kloof tussen arm en rijk neemt elk jaar toe, en ook de ecologische voetafdruk van de stad is groter dan de planeet kan dragen. Dit leidt tot de vraag van de 21ste eeuw: hoe kan de stad tegelijkertijd groeien en meer solidair en ecologisch worden?'

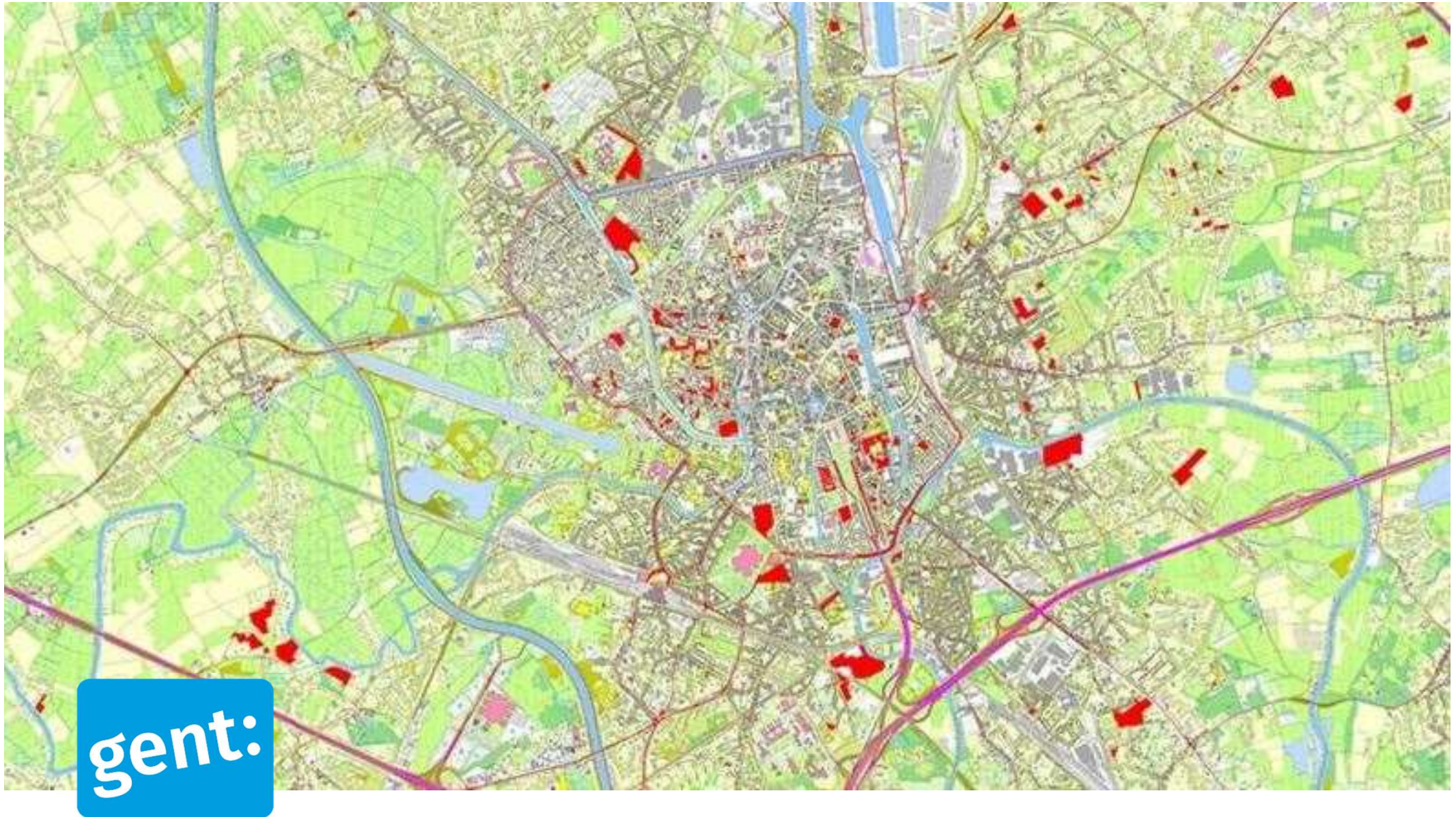
Al deze uitdagingen vertalen zich in een nood aan meer ruimte en, vooral, in een ander ruimtegebruik. De gezondheid en het welzijn van de Gentenaars zijn mede afhankelijk van een goede ruimtelijke ordening. Het aantal inwoners van Gent neemt toe en de prognoses tonen aan dat dit ook in de toekomst zo zal zijn (zie grafiek). Gent verjongt, vergriest en verkleurt. Daardoor komt

de woningmarkt in de stad onder druk te staan. Wil Gent een leefbare stad blijven, dan zal het die demografische veranderingen op een verstandige manier moeten opvangen.

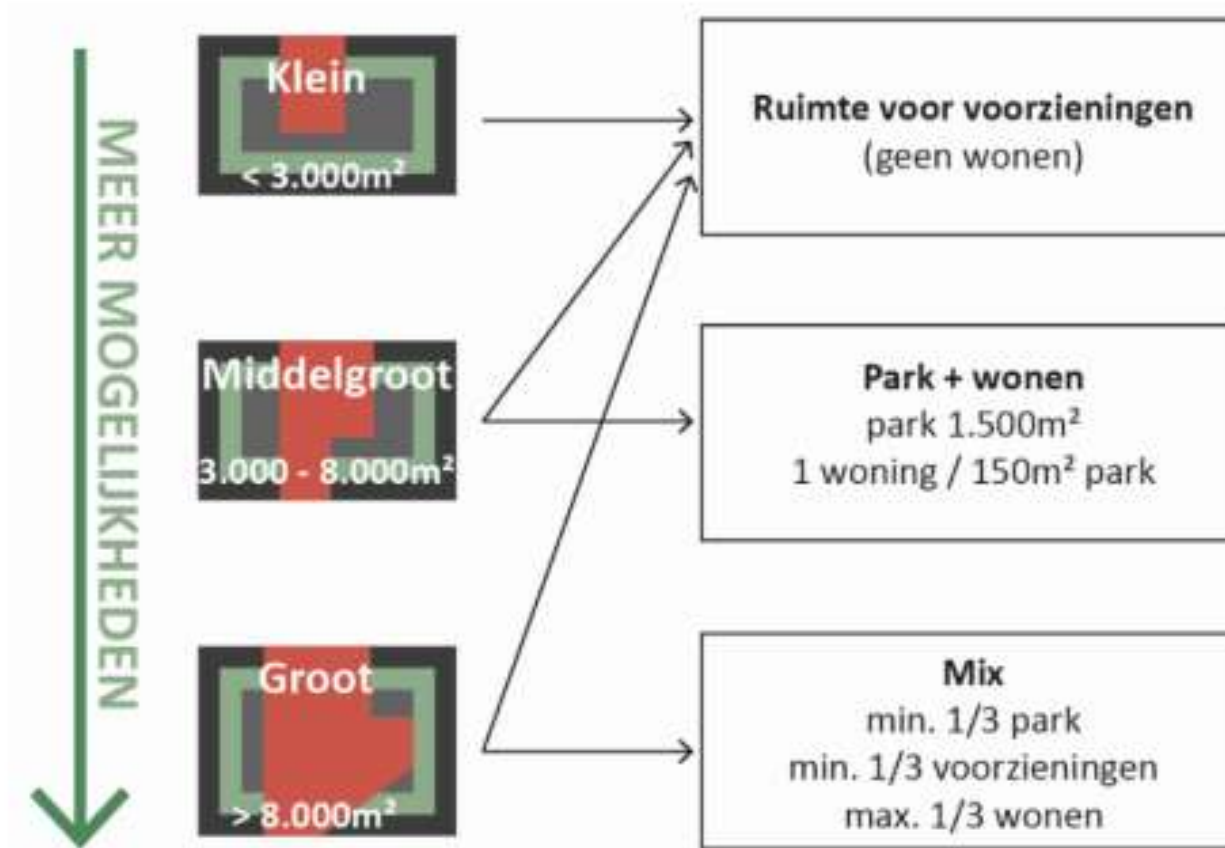
Meer mensen betekent ook dat er meer tewerkstellingsplaatsen nodig zijn. Een verdere doordachte en gediversifieerde groei van de economie moet mogelijk zijn, rekening houdend met nieuwe economische trends en tendensen, maar ook met duurzaamheid. De uitputting van fossiele brandstoffen en de klimaatverandering zijn mondiale thema's waarvoor ook antwoorden op lokale schaal vereist zijn. Tegen 2050 wil Gent klimaatneutraal zijn en dat heeft natuurlijk ook zijn weerslag op het mobiliteitsvraagstuk. Hoe Gent leefbaar én bereikbaar houden? Vandaag zijn vervoerssystemen onvoldoende aangepast aan de ruimtelijke organisatie, en omgekeerd. Een selectieve bereikbaarheid garanderen, met werk, woonst en voorzieningen op korte afstand van elkaar, vergt eveneens de nodige ruimte.



# RUP Stedelijk Wonen



# Bouwblokvisie



<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/bouwblokvisie-voor-vergroenen-en-verweven>

# Woningtypetoets

## GENT GEZINSVRIENDELIJKE STAD

### WAT IS DE WONINGTYPETOETS?

De woningtypetoets Gent biedt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn, en waar andere woningtypes tot de mogelijkheden behoren. Hoewel gestapelde woningen in sommige gevallen wel op hun plaats kunnen zijn, wil Gent erover waken dat ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en een kwaliteitsvolle woning met tuin of terras kunnen vinden.

Gent streeft er daarom naar de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn uiteraard ook nog mogelijk: de woningtypetoets wordt vooral daar toegepast waar het gaat om de kleinere invulterreinen, waar de nieuwe bebouwing zich best aanpast aan de omgevende bebouwing. Grotere terreinen hebben doorgaans meer mogelijkheden. Bovendien kunnen meergezinswoningen ook zo worden ontworpen dat ze geschikt zijn voor gezinnen met kinderen.

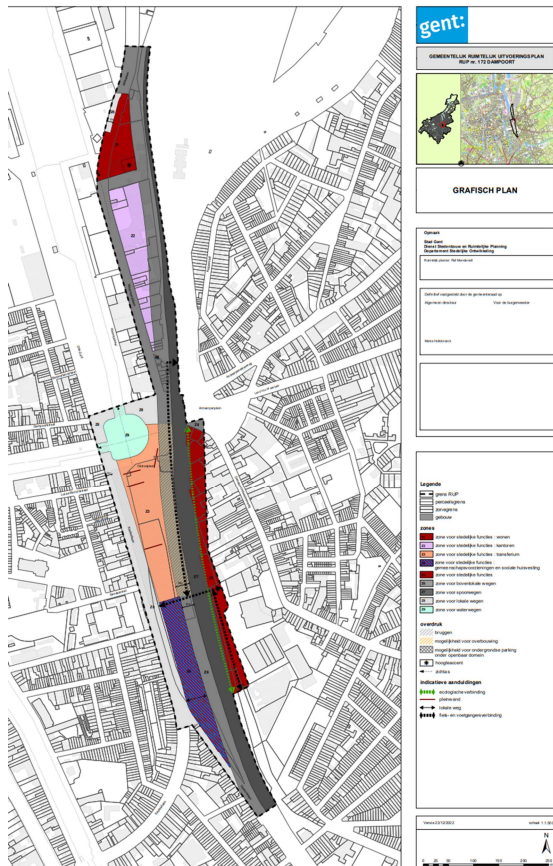
De huidige tendensen op de woningmarkt bieden meer en meer woonalternatieven, waarbij de grens tussen eengezinswoning en meergezinswoning vervaagt. Ook de Stad heeft daar oog voor en stimuleert onder meer in deze woningtypetoets een palet aan woningtypes, waarbij deze tussenvorm als 'schakelwoning' wordt omschreven. De woningtypetoets is geen wet, maar een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een terrein het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door studie van de omgeving, de burens, het terrein, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden.



<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/woningtypetoets>

# RUP afdelingen sociaal en bescheiden wonen

## RUP 172 Dampoort



### 3.1. Zone voor stedelijke functies: wonen (Z1)

#### 3.1.1. Bestemming

Niet verordenend	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften

### 3.4. Zone voor stedelijke functies : gemeenschapsvoorzieningen en sociale huisvesting (Z4)

#### 3.4.1. Bestemming

Niet verordenend	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften

[https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/gemeentelijke-rups-en-bpas/rup-172-dampoort#Raadpleeg\\_de\\_definitieve\\_documenten](https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/gemeentelijke-rups-en-bpas/rup-172-dampoort#Raadpleeg_de_definitieve_documenten)



### RUP 175 Afrikalaan

[https://www.youtube.com/watch?v=N0hMB0kFUPE&ab\\_channel=StedenbouwGent](https://www.youtube.com/watch?v=N0hMB0kFUPE&ab_channel=StedenbouwGent)



# Stedenbouwkundige lasten



wonen



kantoor



kleinhandel

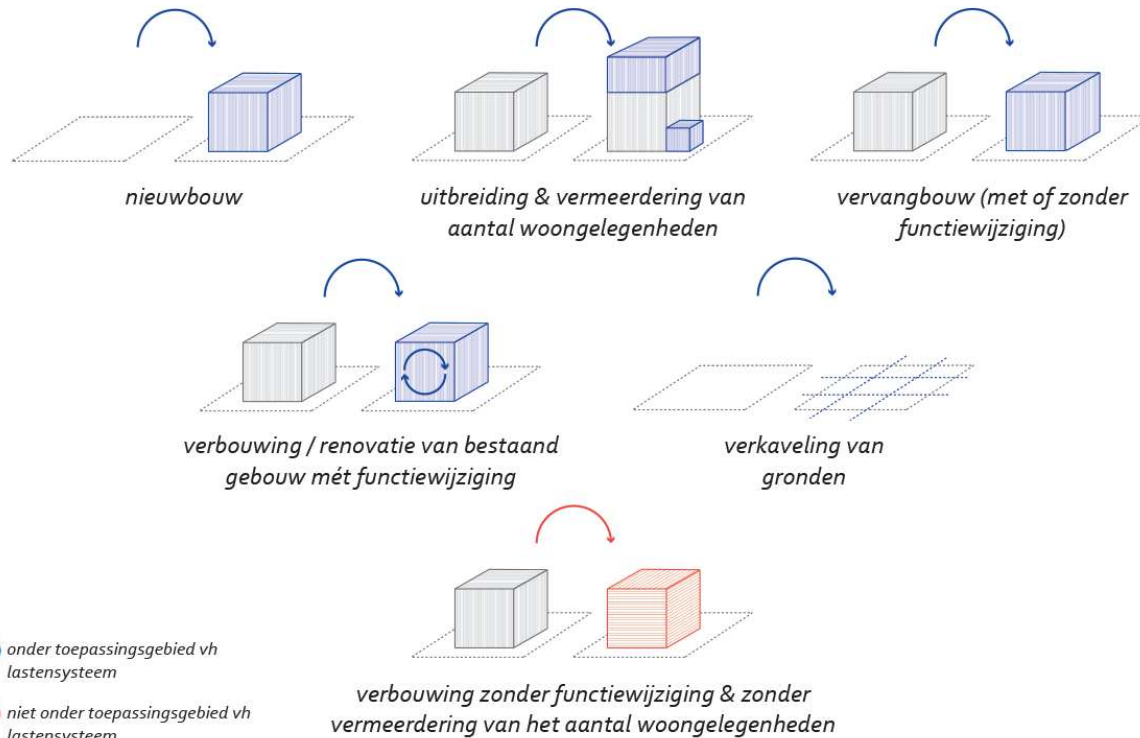


hotel



studentenhuisvesting

GETRAPPT LASTENSYSTEEM  
- NORMBEDRAG BEREKENEN -



# Welke instrumenten heeft een lokale overheid

- > Ruimtelijk: stedenbouw en ruimtelijke planning
- > Sanctionerend: belastingen en handhaving
- > Instrumenteel: stadsontwikkeling en dochters
- > Ondersteunend: financieel
- > Vastgoed: percelen en gebouwen
- > Aanmoedigend: advies, begeleiding en subsidies



# CLT GENT



## Voor altijd betaalbaar wonen in Gent.

Je koopt de woning, niet de grond.



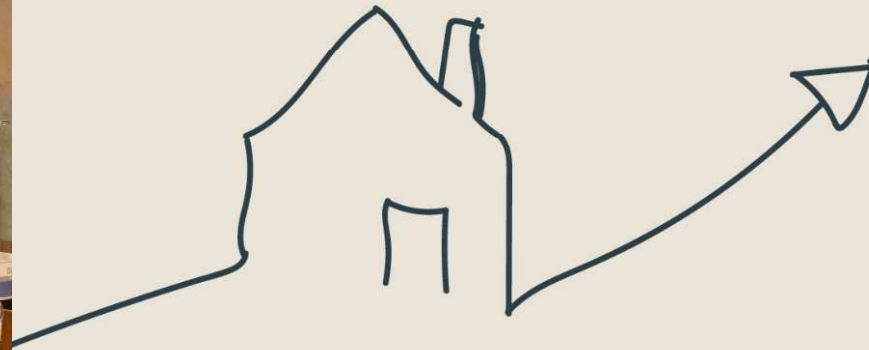
“Mijn droom is om een woning te kopen zodat ik niet meer constant moet verhuizen. Bij CLT heb ik die kans.”

— Sonia



<https://www.cltgent.be/uitvoering/meulestede-muide>

# GENT **KNAPT** OP



<https://youtu.be/ocFbSTwbt4Q>



# Bedankt

Hilde Reynvoet

0485 48 11 36

Hilde.Reynvoet@stad.gent