

Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad Gent
Botermarkt 1
9000 Gent

Advies gericht aan:
College van Burgemeester en Schepenen
Schepen Tine Heyse

29 juni 2020

ADVIES 2020-05

Beleidsnota Wonen

Aard van het advies

- Gunstig
 - Gunstig onder voorwaarden
 - Ongunstig
 - Onthouding
-

Soort advies

- Verplicht
 - Spontaan
 - Op vraag van het stadsbestuur
-

Reglement, wet of decreet op basis waarvan advies werd verleend

De Stedelijke Woonraad Gent geeft advies op vraag van de schepenen bevoegd voor Wonen over de beleidsnota Wonen 2020-2025.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

Vooraf

De woonraad betreft de korte termijn waarop zij haar advies heeft moeten formuleren. Zowel voor het eerste deel als voor het tweede deel. Er werd er amper een week tijd gegeven om het advies te lezen en opmerkingen te formuleren. Dit was te kort voor de leden om de beleidsnota ten gronde te kunnen doornemen samen met hun achterban.

Daarom focussen we ons in dit (pre)advies op de hoofdlijnen. In de tweede fase, na de zomervakantie, gaan we er van uit dat er ons meer tijd zal gegund worden om een grondiger advies te formuleren.

Algemeen

De woonraad is van mening dat de ontwerpbeleidsnota Wonen die voorligt een coherent geheel vormt. In het algemeen vindt de woonraad dit een positieve beleidsnota. Er is een algemene appreciatie, al durven we stellen dat de Stad nog een stap verder zou kunnen gaan (vb. sogent financiert meer woningbouw, 90 mio is veel, maar meer is mogelijk.)

Algemeen vormt de woonraad het advies dat specifieke termen vaak te vaag omschreven zijn (Wat is betaalbaarheid? Wat is duurzame groei? Wat is een *zelfregulerende* private huurmarkt?). En dat

zaken die geduid worden nog concreter mogen (budget koppelen aan concrete acties, timing er bij zetten, meer concrete ambities en streefcijfers). Er wordt ook heel vaak gezegd dat 'iets zal onderzocht worden', de woonraad had liever gezien dat er gewoon actie ondernomen wordt. De woonraad had graag een heel concreet actieprogramma toegevoegd gezien aan deze beleidsnota. Nu is alles te algemeen.

We raden aan om alle partners die werken rond woonbeleid duidelijk te benoemen. Wie zijn ze en wat doen ze? Het zou duidelijker zijn als er telkens heel duidelijk gezegd wordt op welke partner je rekt.

De woonraad is van mening dat er in de hele beleidsnota onvoldoende linken zijn met de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening. Dit is een gemiste kans. Want als lokale overheid heb je veel macht door de stedenbouwkundige vergunning. De woonraad adviseert dus om meer aandacht te besteden aan deze link.

Fundamente voor een duurzaam woonbeleid.

Het is een goede zaak dat er resoluut prioriteit wordt gegeven aan de zwakke inwoners.

We moeten ons wel bewust zijn van het feit dat de meeste instrumenten die hiertoe ingezet kunnen worden in handen zijn van het gewest of federaal.

Het heeft als gevolg dat de Stad dikwijls niet meer kan doen dan vragen dat deze instanties meer aandacht zouden besteden in hun beleid voor deze categorie inwoners. Wat de Stad wel in eigen handen heeft is vooral te situeren rond kennis(overdracht) en begeleiding. In deze beleidsnota zijn daar heel wat aanzetten toe gegeven.

In de opmerkingen bij de volgende hoofdstukken wordt daar verder op ingegaan.

Los van deze hoofdstukken vindt de Woonraad het een zeer goede zaak dat er werk gemaakt wordt van een Woonregister en van het actualiseren van de woonstudie.

Sociaal huren

De woonraad vindt het positief dat we blijven gaan voor meer sociale huurwoningen via een sociaal woonbeleidsconvenant en dat er een verdubbeling van woningen van het Sociaal Verhuurkantoor Gent wordt beoogd. Ook de aanstelling van een programmaregisseur sociaal wonen wordt positief onthaald. 1200 nieuwe woningen bijbouwen klinkt goed, maar is ruim onvoldoende voor de nood die zich voordoet. De 60 bijkomende sociale huurwoningen door Sogent vinden we een goede zaak, maar een druppel op een hete plaat. Verder moeten we er over waken dat de grondposities van de Stad daardoor niet verzwakt wordt.

De woonraad pleit voor meer betrokkenheid van de private sector in sociale woningbouw en mist ook de samenwerking met de sociale economie.

Als SHM woningen verkopen, zou er in de eerste plaats moeten gekeken worden of die niet kunnen opgenomen worden in het patrimonium van het Sociaal Verhuurkantoor Gent.

Verder pleiten we om veel aandacht te besteden om waar het kan een sociale nieuwbouw neer te zetten naast een bestaande 'sociale oudbouw'. Op die manier kunnen mensen rechtstreeks verhuizen en zijn er minder problemen.

We vragen genoeg aandacht voor ondersteuning en begeleiding van de sociale huurder en de kwetsbare huurder in het algemeen. Er gaat veel aandacht naar dit thema in de Armoedebeleidsnota 2020-2025 (hoofdstuk 4, Recht op menswaardig wonen).

Privaat huren

De raad pleit er voor om in de beleidsnota op te nemen dat er overleg zal gepleegd worden met omliggende steden en gemeenten over wonen. Om zo geïnspireerd te worden of om een deel van de woonproblematiek in Gent ook buiten Gent aan te pakken.

De woonraad mist een uitgesproken woonalternatief voor jongen mensen die zich in de fase bevinden tussen 'op kot zitten' en 'in een woning wonen'. Het kan een opportuniteit zijn als Gent een kader zou kunnen creëren voor deze tussenfase.

De woonraad vindt het onderzoeken van huurprijsregulering een goede zaak en pleit voor een snelle concrete uitwerking.

Verder adviseert de woonraad om in plaats van de term woonkwaliteit, de term woningkwaliteit te gebruiken, omdat die in dit hoofdstuk beter de lading dekt.

Samenhuizen is een groeiende trend. We pleiten er voor om een kader hiervoor uit te werken zodat mensen makkelijker kunnen samenhuizen op allerlei manieren.

De private eigendomsmarkt

In het hoofdstuk over meer gezinsvriendelijke woontypologieën wordt er gezegd dat er te veel gebouwd wordt voor kleine gezinnen. In verhouding is dat niet zo. De woonraad adviseert het beleid om eerder aan woonruimteherverdeling te doen. Je moet mensen stimuleren om gepaster te gaan wonen. Zo krijg je grotere woningen vrij. Als je meer gezinswoningen wil, zit de grootste winst in het wegwerken van *onderbewoning*.

Er wonen heel wat studenten in gewone gezinswoningen. Officieel mogen er geen studenten wonen in een woning waar ze niet gedomicilieerd zijn. Nochtans gebeurt dit nog steeds. De woonraad pleit er voor om dit zeer stipt op te volgen via een handhavingsbeleid.

De woonraad meent dat de Stad meer haar macht moet gebruiken als vergunningverlener. Zo kan ze meer sturen op het woonbeleid. Als je stevig onderhandelt met een projectontwikkelaar, kan je het woonbeleid in de stad beter sturen. Je kan er zo voor zorgen dat er allerlei graantjes kunnen worden meegepikt (zoals bijvoorbeeld meer sociaal wonen, meer ontharden, enzovoort.)

Verhogen woonzekerheid en toegankelijkheid woningmarkt

De woonraad meent dat er nog meer kan gedaan worden voor de meest kwetsbaren die willen huren. De Stad kan haar ondersteunende en begeleidende rol hier spelen door middel van de Woonwijzers, en dit in samenwerking met de lokale actoren.

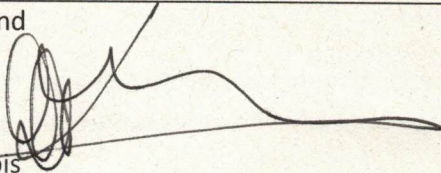
Wat betreft de lancering van de projectoproep voor kwetsbare huurders vindt de woonraad dat structurele samenwerkingen met de bestaande partners efficiënter zijn dan projectoproepen. De

krachten worden ook beter gebundeld, bijvoorbeeld met HuurinGent en het Sociaal Verhuurkantoor Gent om zo efficiënter te werken.

Hoe kwam dit advies tot stand? Wie werd betrokken bij het advies?

Door de coronacrisis vergaderde de Stedelijke Woonraad twee maal digitaal (op 18 juni en op 25 juni 2020) over de beleidsnota Wonen en formuleerde op die manier een advies.

Hoogachtend

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Willy Du Bois

voorzitter Stedelijke Woonraad Gent