

Stedelijke Woonraad Gent

Advies 2018/**

Onderwerp Woonstudie Gent

Gent groeit. Zich voorbereiden op de woonbehoeften van de aangroeiende en steeds diverser wordende populatie is een belangrijke uitdaging voor de lokale overheid. Daarenboven staat Gent aan de vooravond van een nieuwe beleidsperiode. Om de nieuwe beleidsploeg voldoende inzicht te geven in wat hij kan ondernemen om effectief met deze demografische en sociaal-culturele uitdaging aan de slag te gaan is een nieuwe Woonstudie nodig. De vorige dateert van 2009: het is hoog tijd om de foto van Gent Woonstad te actualiseren.

Voorwerp

Er is nood aan actuele inzichten over wat Gent Woonstad vandaag betekent en aan hoe ze zich kan voorbereiden op de woonnoden van morgen. De hamvraag is: welk woonbeleid moet de lokale overheid voeren om tot een woonaanbod te komen dat een antwoord biedt op de woonbehoeften en de draagkracht van de Gentse bevolking?

Situering

De Schepen van Wonen nam het initiatief om de behoefte aan een nieuwe Woonstudie voor Gent voor het voetlicht te plaatsen. Hij overweegt op korte termijn een voorstel te doen aan CBS en GR om een nieuwe Woonstudie te laten starten, waar nodig en aanbevelenswaardig in samenwerking met externe onderzoekers en experts. De resultaten van de Woonstudie zijn, met het oog op het leggen van klemtonen in het bestuursakkoord van de volgende beleidsploeg, wenselijk tegen het einde van 2018.

In het licht van de intentie van Schepen Taeldeman is reeds een voortraject van intern (Departement DSOO, Projectbureau Ruimte en Diensten Data en Informatie, Wonen en Bestuursondersteuning) en extern overleg (wetenschappelijk onderzoekers) afgerond over de gewenste aanpak en inhoud van de Woonstudie.

Het thema is uitvoerig besproken in de Stedelijke Woonraad van donderdag 8 februari 2018. Het debat is er gevoerd na een toelichting door de Dienst Wonen, waarin zowel het principe van de nieuwe Woonstudie, als (onder voorbehoud) voorstellen over aanpak en inhoud aan bod kwamen.

Wat de aanpak betreft blijkt de publicatie van een openbare aanbesteding en het gunnen van een overheidsopdracht voor de Woonstudie in haar volledigheid géén optie. Het blijkt immers niet haalbaar om een dergelijke overheidsopdracht nog voor zomer 2018 te gunnen. In het licht van het gegeven tijdsbestek rest er dan te weinig tijd voor onderzoek.

Het advies van de Stedelijke Woonraad is relevant in het licht van de voorbereiding van de besluitvorming over de nieuwe Woonstudie. Het zal het verdere ambtelijk traject faciliteren en toelaten dat de Schepen van Wonen en de andere betrokken beleidsverantwoordelijken een stevig gefundeerd besluit kunnen nemen.

Concluderend advies na beraadslaging:

De Stedelijke Woonraad geeft volgend advies inzake het principe, de inhoud en de aanpak van een nieuwe Woonstudie voor Gent:

1. Principe

- De Stedelijke Woonraad bevestigt dat een Woonstudie noodzakelijk is om de volgende beleidsploeg toe te laten om een beredeneerd en voldoende gefundeerd woonbeleid uit te tekenen met duurzame effecten op de middellange en lange termijn, en vindt het positief dat de Stad daartoe het initiatief neemt.

2. Inhouden

- Hoofdonderzoeksvraag:

Welk woonbeleid moet de lokale overheid voeren om tot een woonaanbod te komen dat een antwoord biedt op de woonbehoeften en de draagkracht van de Gentse bevolking?

- Een greep uit de deelvragen

Hoe ziet Gent Woonstad eruit in de feiten (werkelijke woonstad versus wettelijke woonstad)? Het gaat hier om het Gentse woonaanbod in zijn feitelijke diversiteit. Anders geformuleerd: welke woningen staan er in de stad en waarvoor worden ze feitelijk gebruikt?

Hoe functioneert de Gentse woningmarkt in zijn totaliteit (inclusief de grijze wooncircuits) en in samenhang met de regionale woningmarkt?

3. Aanpak

- Het is belangrijk om de resultaten van deze Woonstudie cijfermatig te kunnen vergelijken met de resultaten van de vorige Woonstudie (2009).
- Het is belangrijk om nieuwe inzichten te verwerven die toelaten om de feitelijke situatie van het wonen in Gent en de Gentse woningmarkt in kaart te brengen.
- In het licht van het gegeven tijdsbestek adviseert de Stedelijke Woonraad om de nieuwe Woonstudie aan te vatten volgens een logisch en gefaseerd stappenplan. De eerste fase(n) kan/kunnen desgewenst in de lopende beleidsperiode gestart/opgeleverd worden. WORA-experten ramen de duur van de eerste twee fasen op maximaal 9 maanden. De volgende fase(n) kan/kunnen dan in de volgende beleidsperiode aangevat/opgeleverd worden.

FASE 1 *Gentse Diensten Data en Informatie en Wonen in samenwerking met externe onderzoekers*

Stap 1 Inventarisering van beschikbare data en inzichten

Stap 2 Selectie van wat snel geactualiseerd kan worden naar analogie met de vorige Woonstudie 2009

FASE 2 *Externe onderzoekers in samenwerking met Gentse Diensten Data en Informatie en Wonen*

Stap 1 Inventarisering van data, indicatoren en inzichten waaraan het nog ontbreekt.

voorbeeld: hoe krijgen we het wonen in de werkelijke stad in beeld (werkelijke versus wettelijke stad)? wat willen we weten dat niet afgeleid kan worden uit de beschikbare data?

voorbeeld: hoe krijgen we de Gentse woningmarkt in zijn totaliteit in beeld, inclusief grijze woongebied?

- Stap 2 Welke ontbrekende gegevens kunnen op relatief korte tijd ingevuld worden?
Welke verbanden kunnen daarbij in kaart gebracht worden?

FASE 3 *Externe onderzoekers in samenwerking met Gentse Diensten Data en Informatie en Wonen*

Stap 1 Aan de hand van de resultaten komende uit fase 1 en 2: welk beleid wenst het komende bestuur te voeren en.

Stap 2 Welke onderzoeksdata zijn noodzakelijk om deze beleidskeuzes te onderbouwen en ondersteunen?

Algemene conclusie: de Stedelijke Woonraad waarschuwt er voor fases 1 tot en met 3 mee te nemen in de opdracht van een woonstudie die gefinaliseerd moet worden tegen najaar 2018.

Dit is niet realistisch, niet haalbaar en houdt het risico in tot oppervlakkig onderzoek en dito gevolgtrekkingen. Om fase 1 en 2 tot een goed einde te brengen zal er al een zeer strikte timing gevolgd moeten worden.

Gent, 08/02/2018

Willy Du Bois
voorzitter

