

11/03/2021

WORA-ADVIES 2021-03 over Beleidsnota Ruimtelijke Planning, Stadsvernieuwing en Stedelijke Ontwikkeling (2020 - 2025) van Schepen Souguir: voorontwerp

Aard van het advies

- Gunstig
- Gunstig onder voorwaarden
- Ongunstig
- Onthouding

Soort advies

- Verplicht
- Spontaan
- Op vraag van ...

Reglement, wet of decreet op basis waarvan advies werd verleend

De Stedelijke Woonraad is een door de Gemeenteraad van 20/10/1997 ingerichte lokale adviesraad. Hij kan advies verlenen op vraag van het stadsbestuur en spontaan advies verlenen op eigen initiatief. Hier geeft de Stedelijke Woonraad op eigen initiatief advies over de beleidsnota van Schepen Sami Souguir, bevoegd voor Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

Dit spontaan WORA-advies heeft betrekking op het voorontwerp van beleidsnota (2020-2025) Ruimtelijke Planning, Stadsontwikkeling en Stedelijke Vernieuwing van Schepen Souguir. Adviesraden kunnen nog tot 19/03/2021 advies verlenen over de beleidsnota.

Advies en motivering van het advies

INTRO

Op 22 oktober 2020 formuleerde de Stedelijke Woonraad een positief WORA-advies (op vraag) over de beleidsnota Wonen van Schepen Heyse. De Woonraad toonde zich, onder meer, verheugd over de aandacht voor de meest kwetsbare bewoners en over de maatregelen die in de nota naar voren worden geschoven om de woonsituatie van deze mensen te verbeteren. Tegelijkertijd betreunde de Stedelijke Woonraad het gebrek aan strategisch inzicht in bijvoorbeeld de samenwerking tussen de beleidsdomeinen Ruimte en Mobiliteit.

Op 22 januari 2021 formuleerde de Stedelijke Woonraad een (spontaan) positief WORA-advies over de beleidsnota Stedenbouw, Architectuur, Publieke Ruimte, Mobiliteit, Historisch Patrimonium en Erfgoed van Schepen Watteeuw. Ook hier betreunde de adviesraad het gebrek aan concrete beleidsvoorstellen. In het licht van de voorgaande paragraaf zal het niet verwonderen dat de Stedelijke Woonraad in het voornoemde WORA-advies over beleidsnota van Schepen Watteeuw prioritair aangeeft dat er nood is aan integrale beleidsvoorbereiding inzake wonen, dus aan

onderlinge afstemming van de beleidsnota's Wonen (betaalbaar wonen), Stedenbouw (Algemeen Bouwreglement) en Ruimtelijke Planning (grote nieuwe woonontwikkelingen). Deze beleidsdomeinen zijn in werkelijkheid nauw verweven. Dat vertaalt zich niet of onvoldoende in de beleidsvoorbereiding. Zo ontbreken vandaag de stedenbouwkundige instrumenten om betaalbaar wonen te organiseren in deze stad.

Het is de vraag in hoeverre de beleidsnota Ruimtelijke Planning, Stadsontwikkeling en Stedelijke Vernieuwing wél blijkt geeft van de natuurlijke verwevenheid van de beleidsdomeinen Ruimte, Stedenbouw en Wonen. Precies met die vraag in het achterhoofd heeft de Stedelijke Woonraad de beleidsnota gelezen.

Het advies van de Stedelijke Woonraad weerspiegelt niet de focus op strikt ruimtelijke aspecten of op het planningsproces. Dat is het werkterrein van de Gentse Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO).

Het advies van de Stedelijke Woonraad weerspiegelt wél de focus van het wonen van mensen in de stad.

Hierna volgt eerst een algemene appreciatie, vervolgens de bemerkingen in orde van de opeenvolgende hoofdstukken/paragrafen van de beleidsnota en tot slot het advies.

ALGEMENE APPRECIATIE

De uitgangspunten in het voorwoord van de beleidsnota zijn sterk.

- Citaat: *'Gent groeit en bloeit als nooit tevoren. Met meer mensen, meer infrastructuur en meer bedrijvigheid, maar dat allemaal op dezelfde ruimte. Hoe we die ruimte invullen en hoe we de leefbaarheid voor elke ruimtegebruiker bepalen valt of staat met ons ruimtelijk beleid.'* (beleidsnota, p. 5)
- Citaat: *'Het ruimtelijk beleid heeft niet als doel meer ruimte in te nemen, maar moet er voor zorgen dat de ingenomen ruimte optimaal wordt ingevuld en aangewend.'* (beleidsnota, p. 5)
- Citaat: *'Een beleid dat vorm geeft aan de stad van de toekomst en dat permanent afgetoetst wordt aan drie uitgangspunten: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke en maatschappelijke draagkracht. Niet alleen op korte, maar ook op lange termijn.'* (beleidsnota, p. 5)
- Citaat: *'We streven de komende jaren dan ook naar een evenwichtig beleid, een beleid op mensenmaat, een beleid dat inspeelt op de actuele noden van de Gentenaars én dat aandacht heeft voor de maatschappelijke spanningen en uitdagingen.'* (beleidsnota, p. 5)

Deze sterke uitgangspunten scheppen positieve verwachtingen. Ze voorspellen een sterke beleidsnota, door de uitdrukkelijke aandacht voor duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en de draagkracht van ruimte en samenleving en dit zowel op de korte, als op de lange termijn. De uitgangspunten impliceren een integrale aanpak die aanstuurt op een beleid 'op mensenmaat' met voldoende aandacht voor, onder meer, betaalbaar wonen en duurzame en betaalbare energievormen.

Hoe deze sterke uitgangspunten concreet gerealiseerd kunnen worden blijft echter, na lezing van de volledige beleidsnota, onduidelijk. Een concrete toekomstvisie voor de stad is er niet. Een globale strategie om transitie mogelijk te maken is er evenmin. Er gaat geen aandacht naar specifieke doelgroepen. De betekenis van de gehanteerde terminologie blijft vaag. Er is de ambitie om een 'integrale aanpak' voor te staan met 'kwaliteitsvolle projecten'. Wat die concreet belichamen blijft raadselachtig.

Verder ontbreekt de (cruciale) vraag naar hoeveel personeel de betrokken stedelijke diensten nodig hebben om de geformuleerde ambities binnen een redelijke termijn uit te voeren. Bouwheren en ontwikkelaars betreuren het tergend trage tempo waarmee Stad Gent vergunningen aflevert en

woonontwikkelingen laat realiseren. Klopt die perceptie of klopt ze niet? Vragen de aangereikte signalen niet om nader onderzoek, evaluatie en eventuele bijsturing?

Tot slot lijkt niemand zich de vraag te stellen wat de effecten zullen zijn van het voorgestelde beleid en hoe die gemeten kunnen worden. Verdient het geen aanbeveling om die impact in kaart te brengen, op de mobiliteit bijvoorbeeld, op de leefbaarheid of, niet in het minst, op de prijzen voor een woning?

CONCRETE ELEMENTEN VAN ADVIES INZAKE UITVOERING BELEIDSNOTA

1. Het (omvattende) ruimtelijk kader

1.1 De structuurvisie 2030 *Ruimte voor Gent* biedt het kompas voor de ontwikkeling van het Gentse ruimtelijk beleid.

In zijn advies over de structuurvisie 2030 *Ruimte voor Gent* vroeg de Stedelijke Woonraad reeds meer uitdrukkelijke aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen.

De structuurvisie getuigt van veel aandacht voor ruimte voor wonen, ruimte voor groen, ruimte voor de energietransitie en voor het optimaliseren van bestaande bouwblokken door het scheppen van meer open ruimte. Hoe Gent kan bijdragen tot de ontwikkeling van meer betaalbare woningen komt niet of nauwelijks aan bod in de ruimtelijke structuurvisie.

Het is verder niet duidelijk wat de effecten zijn van de uitrol van de bouwblokvisie met geïntegreerde verwevingstoets, in het bijzonder op het woningenaanbod en het prijsniveau van de woningen (zie Algemene appreciatie, vraag naar beleidseffectenmeting).

De ruimtelijke kaders vertonen daarenboven belangrijke hiaten. Zo oppert de bouwblokvisie om private tuinen om te vormen tot publiek toegankelijk groen. Hamvraag hier is hoe men, indien nodig, aan wettelijke handhaving kan doen op een privaat terrein? Welk kader hanteert men inzake de veiligheid van bewoners en de eventuele overlast van de buurt op het privaat terrein? Wie is verantwoordelijk voor het beheer en het wegwerken van de eventuele overlast?

Het gaat in de bouwblokvisie overigens vaak over de eventuele overlast van private projecten op de buurt, maar nooit over het omgekeerde, de eventuele overlast van de buurt op het privaat terrein (hangjongeren, sluikstorten, diefstal en meer).

1.2 Het Bestuursakkoord heeft het over de grondpositie van Groep Gent, in het bijzonder over de activering van die gronden met het oog op het verhogen van het sociaal en betaalbaar (huur)woningenaanbod. Wat de ontwikkeling van bijkomende huurwoningen betreft voor mensen met een laag inkomen krijgt het stadsontwikkelingsbedrijf Sogent een belangrijke rol toebedeeld. Sogent dient niet alleen bij te dragen tot de ontwikkeling van sociale huurwoningen en budgethuurwoningen, maar kan ook zakelijke rechten verlenen aan sociale huisvestingsmaatschappijen met het oog op het verhogen van het sociaal woonaanbod.

(Citaat) '*... door zijn grondposities te activeren door nieuwe bouw- en financieringsmodellen te ontwikkelen, in eerste instantie voor sociale woningen, ten tweede voor de bouw van budgethuurwoningen en aanvullend voor woningen voor de midden- en hogere inkomens. Zo kunnen gronden binnen de Groep Gent geactiveerd worden voor sociale woningbouw en budgethuurwoningen via onder meer erfpachtformules.*' (Bestuursakkoord, p. 12)

Het voornoemde principe is positief. Binnen de context van de Gentse wooncrisis ware het verkieslijker geweest om de grondpositie prioritair in te zetten voor sociale woningbouw, in welke vorm dan ook.

De beleidsnota Ruimtelijke Planning, Stadsvernieuwing en Stedelijke Ontwikkeling verwijst naar het Bestuursakkoord, in het bijzonder inzake het uitbreiden van de ambities voor stadsvernieuwing. (beleidsnota, p. 9)

Deze verwijzing zou positief kunnen zijn wanneer het sociale aspect zou primeren. Waar het in de beleidsnota gaat over stadsvernieuwing komt het sociale aspect echter nauwelijks aan bod.

De Stedelijke Woonraad vraagt naar een overzicht van de gronden van Groep Gent, een grondige analyse van het potentieel ervan en een evaluatie van het beheer ervan tot op vandaag.

1.3 Efficiënt ruimtegebruik.

(Citaat) 'Om die ambitie waar te maken, kiezen we voor ruimteneutraliteit: de behoefte aan bijkomende woningen, ondersteunende voorzieningen en bedrijvigheid vangen we op een duurzame manier op binnen de bestaande harde bestemmingen. We vullen de bestaande harde bestemmingen beter in en herbestemmen dus per saldo geen zachte bestemmingen in functie van die bijkomende behoeften.' (beleidsnota, p. 10)

Het principe klinkt positief, maar de vraag rijst naar het effect op de woningprijs. Zal de uitrol van ruimteneutraliteit gepaard gaan met sociale maatregelen? Indien niet, dan lijkt het opstuwten van de woningprijs een reëel risico.

Is het principe van ruimteneutraliteit daarenboven niet in strijd met de bouwblokvisie? Die visie stelt dat bijna alle (verharde, onverharde, bebouwde en onbebouwde) binnengebieden in de 19^{de} eeuwse gordel gedeeltelijk omgevormd moeten worden tot een publiek toegankelijk park.

1.4 Instrumentendecreet

In Gent zijn er nog drie grote woonuitbreidingsgebieden (WUG). De structuurvisie *Ruimte voor Gent* bepaalt voor deze woonuitbreidingsgebieden:

- WUG Baarledorp en Noordhout kunnen beperkt worden aangesneden, maar enkel voor sociale huisvesting;
- binnen het WUG Noordhout wordt 8 à 9 hectare open ruimte gevrijwaard in functie van landbouw;
- WUG Bassebeek kan niet langer worden aangesneden en dient haar open-ruimtefunctie te behouden.

Dat is positief.

2. Strategische thema's voor stadsontwikkeling

In dit hoofdstuk ligt de nadruk op groen, ondergrond, landbouw en klimaat.

Wat opvallend niét aan bod komt is de hoge maatschappelijke nood aan betaalbare woningen voor de 'gewone mensen' en kwetsbare doelgroepen. In het licht van de actuele wooncrisis in de stad is dit een pijnlijke tekortkoming. Het Gentse Bestuursakkoord 2019-2024 maakt niet voor niets van Wonen een prioriteit. Het legt niet voor niets de focus op de grote woonnood bij mensen met een

laag inkomen (Bestuursakkoord, p. 11). Het geeft daarbij niet voor niets prioriteit aan de mensen met de grootste woonneed. Het niet vernoemen van betaalbaar wonen als strategisch thema voor stadsontwikkeling wekt verbazing. Om het betaalbaar (huur)woningaanbod in de stad te verhogen zijn immers effectieve ruimtelijke instrumenten nodig.

Het strategisch potentieel en de overtuigingskracht van de beleidsnota kunnen winnen aan belang door het vraagstuk over de betaalbaarheid van wonen uitdrukkelijk te integreren. Hoe zal Gent dit woonvraagstuk ruimtelijk benaderen? Deze vraag is logisch: het ruimtelijk beleid is onlosmakelijk verbonden met het woonbeleid. Deze vraag is ook de crux: het belang ervan kan moeilijk overschat worden.

3. Strategische ontwikkeling voor stadsdelen

(Citaat) 'Goed nabuurschap, een leefbare en duurzame balans tussen wonen en werken is het blijvend streven van de geïntegreerde projectwerking Gentse Kanaalzone.' (beleidsnota, p. 18)

In deze wending kan een bekommernis voor betaalbaar wonen gelezen worden, maar dat blijkt niet te kloppen. In de zeven nadien opgesomde initiatieven om de geformuleerde ambitie te verwezenlijken vinden we niets terug over betaalbaarheid van wonen.

4. Werken aan strategische plekken en projecten

In dit hoofdstuk wordt de strategische ontwikkeling op siteniveau behandeld, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen: strategische sites met een regierol in het proces én een actieve rol in de ontwikkeling, strategische sites met sterke regierol in het proces gecombineerd met faciliterende actieve rol in de ontwikkeling en strategische sites met enkel een faciliterende rol. Daarnaast behandelt de nota de strategische inzet in wijken en deelgemeenten.

(Citaat) 'Nagenoeg alle strategische projecten uit het Ruimtelijk Structuurplan Gent van 2003 zijn in uitvoering. We wensen hiermee door te gaan.' (beleidsnota, p. 21)

4.1. Strategische sites met een regierol in het proces én een actieve rol in de ontwikkeling

Dit zijn de sites waar de inbreng van Gent het grootst kan zijn. Er worden in de nota 17 sites toegelicht. Deze die van belang kunnen zijn voor Wonen worden hier vermeld.

4.1.1. Filature Nouvelle Orleans

(Citaat) 'Dit levendig, verweven stadsdeel biedt ruimte voor wonen. Door de bestaande functies in de omgeving moet erover gewaakt worden dat er voldoende ruimtelijke kwaliteit wordt geboden.' (beleidsnota, p. 22)

De werkbestemming kan, mits ze kan verweven worden met de woonbestemming. De hamvraag in relatie tot de woonontwikkelingen is: voor wie precies zullen er woningen bijkomen? Zullen die woningen een antwoord bieden op de woonbehoefte én op de financiële draagkracht van wie een woning zoekt in de stad?

4.1.2 The Loop 2.0

(Citaat) 'Volgende ambities worden hierbij onder andere naar voren geschoven:

- nabijheid van The Loop bij het station benutten voor bereikbare en herkenbare wijk;
- naar een kwalitatieve, heldere en stedelijke openbare ruimte en infrastructuur;

- *uitbreiden van mobiliteitsaanbod, gebruik maken van het station Gent-Sint-Pieters en een slimme parkeerstrategie;*
- *meer programmatorische menging, ook binnen de velden en lokaal verdichten door compact te bouwen;*
- *een nieuwe ontwikkelstrategie baseren op veerkracht en flexibiliteit.' (beleidsnota, p. 23)*

De hamvraag hier is opnieuw: wijkontwikkeling voor welk type bewoners, met welke financiële draagkracht?

De ontwikkelingsstrategie zal tijdens deze beleidsperiode afgewerkt worden, maar hoeft dit nog zo lang te duren? De oefening door Alexander D'Hooghe is toch klaar?

De beleidsnota vermeldt bitter weinig concrete perspectieven voor een zo uitgebreid deelgebied.

4.1.2. Arsenalsite Gentbrugge en spoorwegsites

Vertrekkend vanuit de huidige erfgoedwaarden van het patrimonium in het gemengd stadsdeel Arsenalsite:

(Citaat) *'We leggen hier de focus op economie'* (beleidsnota, p. 24)

4.1.3. Watersportbaan en omgeving

(Citaat) *'De omgeving Watersportbaan is op verschillende schalen een cruciale open publieke ruimte met focus op sport, recreatie, open ruimte en natuur.*

(...)

Tegenover de uitbouw van open ruimte-gebonden functies in dit gebied valt ook het ontwikkelingspotentieel op van dit stadsdeel. Initieel was de omgeving Watersportbaan bedacht als gecombineerd project voor woonontwikkeling (kop van de Watersportbaan) met ruimte voor voorzieningen en sport. Deze stedenbouwkundige logica blijft op vandaag bestaan en net ter hoogte van de kop van de Watersportbaan blijven ontwikkelingsmogelijkheden voorhanden:

a. *Renovatie en/of vervanging sociale woontorens en eventuele realisatie van bijkomende sociale woningen;*

(...)

e. *Een aantal lopende en potentiële private woonontwikkelingen (Securex, Delhaize, enzovoort). ...Tenslotte is dit ook een wijk met duidelijke sociale noden. Het stadsontwikkelingsproject heeft ook een stadsvernieuwingscomponent die inzet op sociale maatregelen gericht op specifieke doelgroepen die aanwezig zijn. Dit door in te zetten op dienstverlening en begeleiding, aangepast woonaanbod, sociale voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden, tijdelijk gebruik, enz.'* (beleidsnota pp. 24-25)

4.1.4. Tondelier

(Citaat) *'We saneren een brownfield. We bouwen er 530 woningen (al 120 verkocht, waarvan 87 gebouwd en 80 bewoond). Door verschillende soorten appartementen en huizen streven we in deze buurt naar een mix van sociale profielen en inkomenscategorieën. Er komen 106 sociale huurwoningen, 106 budgetwoningen en 318 woningen tegen marktprijzen.'* (beleidsnota, p. 29)

Wat wonen betreft ligt ook hier de nadruk op de middelste en hogere inkomensgroepen.

4.1.5. Hogeweg – Zeemanstuin

(Citaat) *'Het project Zeemanstuin bestaat uit circa 329 woningen en werd al voor een deel*

gerealiseerd. Het is een gemengd project van 220 sociale woningen, waarvan 110 sociale koopwoningen, 110 sociale huurwoningen en 109 private budgetwoningen.' (beleidsnota, p. 30)

Dit project omvat wel sociale woningen, maar er gaat té weinig aandacht naar sociale huur. Het is overigens niet nieuw, maar tien jaar geleden gelanceerd, helemaal gerealiseerd en bewoond.

4.1.6. Ecowijk Gentbrugge

(Citaat) 'Het voormalige Ottenstadion en de tennis- en hockeyclub La Gantoise maken plaats voor een voorbeeldwijk op vlak van mobiliteit, energie en woontypologie.' (beleidsnota, p. 31)

Dit is een project voor de bemiddelde Gentenaar.

4.1.7. Oude Dokken: van oude industriehaven tot stadswijk aan het water

(Citaat) 'In het project Oude Dokken komen er circa 1.080 woningen. Door verschillende soorten appartementen en grondgebonden woningen streven we in deze buurt naar een mix van sociale profielen en inkomenscategorieën. Er komen 20% sociale woningen en 20% budgetwoningen naast 60% marktconforme units. Met het nieuwe project Dok Zuid wordt voor de eerste keer ook ingezet op studentenhuisvesting, er zullen ongeveer 260 kamers voorzien worden.' (beleidsnota, p. 33)

Wat wonen betreft ligt ook hier de nadruk op de middelste en hogere inkomensgroepen.

4.1.8. Dampoortstation en omgeving.

De ontwikkeling van deze site biedt heel wat mogelijkheden. Het is wachten op de beslissing of hier een tunnel, dan wel een bovengrondse kruising komt.

4.1.9. Station Gent-Sint-Pieters en omgeving

4.1.9.1. Deelproject Fabiolalaan

(Citaat) 'Project Fabiolalaan wil een nieuwe wijk ontwikkelen waar wonen, werken en vrije tijd hand in hand gaan. Verschillende vormen van samenwerking zijn hierbij aanwezig:

a. Een publiek-private samenwerking met projectontwikkelaar Rinkkaai voor het deelproject Rinkkaai (goed voor 300 woningen).

(...)

d. Een samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent voor de realisatie van sociale woningen in de zogenaamde zone B van het project Fabiolalaan, door een verkoop van grond en/of bouw van sociale woningen. In totaal worden in de zone B 165 sociale woningen en 50 marktconforme woningen gerealiseerd.

(...)

Langs de Fabiolalaan komen er in het kader van het Project Gent-Sint-Pieters in totaal een 520-tal nieuwe woningen bij (d.i. op gronden van sogent). We streven daarbij naar een mix van sociale profielen en inkomenscategorieën met zowel private, budgetkoop- en sociale woningen.

(...)

In het deelproject Rinkkaai zijn dat een 300-tal nieuwe woningen ...' (beleidsnota, pp. 36-37)

Globaal genomen bestaat er in het deelproject Fabiolalaan een onevenwicht tussen de betaalbare en de duurdere woningen. Het gaat om 520 woningen, waarvan 125 budgetkoopwoningen en 186 marktconforme woningen.

4.1.9.2. Deelproject Koningin Mathildeplein

Naast een nieuw plein ontwikkelen we ook een nieuw gebouw, het S-gebouw.

(Citaat) 'Een publiek-private samenwerking met een nog te selecteren private ontwikkelaar voor het deelproject S-gebouw (budgethuurwoningen op een commerciële en publieke plint) aan het Mathildeplein.' (beleidsnota, p. 36)

(Citaat) 'Het S-gebouw krijgt een gemengde invulling met op het gelijkvloers ruimte voor commerciële en/of publieksgerichte functies. Daarboven komen budgethuurwoningen die zullen verhuurd worden via Huuringent vzw.' (beleidsnota, p. 37)

4.2. Strategische sites met sterke regierol in proces en faciliterende actieve rol in ontwikkeling

Het gaat om zes sites: we vermelden die waarbij er sprake is van wonen.

4.2.1. Afrikalaan

(Citaat) 'Economische activiteiten blijven de klemtoon voeren maar vermengen zich met wonen en bijhorende voorzieningen.' (beleidsnota, p. 41)

Hoe dit zal gebeuren krijgt geen aandacht in de nota.

4.2.2. Sint-Bernadettewijk

(Citaat) 'Momenteel wordt de projectdefinitie opgemaakt voor de herontwikkeling van deze wijk, net zoals een samenwerkingsovereenkomst met WoninGent.' (beleidsnota, p. 47)

Wat de strategische inzet in wijken en deelgemeenten betreft: in dit kader worden 'wijkstructuurschetsen' gemaakt voor een aantal Gentse wijken. Wat die concreet inhouden en waarop de focus ligt in de wijkstructuurschetsen blijft onduidelijk.

Voorbeeld: wijkstructuurschets Baarle

(Citaat) 'We werken de wijkstructuurschets voor Baarle af en zoeken samen met de bewoners naar antwoorden op de uitdagingen van de toekomst met respect voor de eigenheid van het dorp. We formuleren kernversterkende voorstellen die de leefbaarheid van het dorp verhogen en zoeken naar lokale meerwaarde.' (beleidsnota, p. 49)

Voorbeeld: campus UZ Gent

(Citaat) 'Om te zorgen dat de wijkstructuurschets meer is dan de som van de gekende opgaves (waarbij is ingezoomd op specifieke problematieken en uitdagingen per deelgebied) is terug uitgezoomd en werd dit hervertaald tot ambities voor de volledige wijk.' (beleidsnota, p. 51)

Voor een aantal wijken worden stadsvernieuwingsprojecten uitgewerkt.

Dit gaat voor een aantal wijken over nazorg en afwerking.

(Citaat) 'Nazorg blijft belangrijk om de ruimtelijke kwaliteit bij de uitvoering te garanderen. De volgende stadsvernieuwingsprojecten moeten nog verder afgewerkt worden: Zuurstof voor de Brugse Poort, Ledeberg Leeft en Bruggen naar Rabot.' (beleidsnota, p. 57)

Voor andere wijken gaat het over het uitvoeren van wat reeds was gestart.

(Citaat) 'De projecten Muide-Meulestede Morgen, Nieuw Gent Vernieuwt en En Route Dampoort-Sint-Amandsberg, waarvan het planningsproces vorige legislatuur is opgestart, worden volop in uitvoering gebracht.'

De planning voor de volgende nieuwe stadsvernieuwingsprojecten wordt opgestart: Bloemekenswijk, Brugse Poort 2.0 en -Sluizeken-Tolhuis-Ham.' (beleidsnota, p. 57)

Wat de wijk Brugse Poort betreft: daar gaat het om een verder zetten van wat twintig jaar geleden werd gestart. Ook de herbestemming van de Meibloemsite kan men nauwelijks nie uw noemen.

Inzake nog twee andere wijken gaat het over het vrijmaken van middelen 'voor studie en onderzoek'.

ADVIES

De Stedelijke Woonraad verleent een ongunstig advies over het voorontwerp van de beleidsnota Ruimtelijke Planning, Stadsvernieuwing en Stedelijke Vernieuwing van Schepen Souguir.

Het ontbreekt in de nota, in het algemeen, aan een voldoende concrete visie op hoe Gentse woonontwikkelingen zullen bijdragen tot acute en dwingende maatschappelijke vraagstukken, zoals klimaatneutraliteit, duurzaam ruimtegebruik, een op de werkelijke noden afgestemde woningtypologie en de betaalbaarheid van wonen voor de 'gewone Gentenaar'.

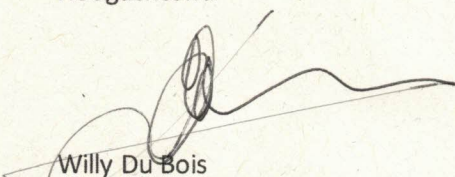
Vooraf het ontbreken van een concrete visie op hoe goed wonen in de stad betaalbaar kan worden voor mensen die níet behoren tot de hogere en de middenklassen noopt de Stedelijke Woonraad tot een ongunstig advies. Die mensen zijn talrijk aanwezig in de stad en hun woonbehoefte staat centraal in het Gents lokaal woonbeleid (Beleidsnota Wonen). De Stedelijke Woonraad vraagt om een concrete én doeltreffende ruimtelijke vertaling van de woonbeleidsdoelen die door Stad Gent op voorstel van Schepen Heyse zijn geformuleerd.

Ondanks de waardevolle uitgangspunten en de daarmee verweven positieve verwachtingen van de Stedelijke Woonraad in de paragraaf *Algemene appreciatie* biedt deze beleidsnota nauwelijks een aanzet tot het bedwingen van de Gentse wooncrisis.

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

Dit WORA-advies werd geformuleerd in de plenaire vergadering van de Stedelijke Woonraad op donderdag 11/03/2021. Dit gebeurde na een voorafgaandelijke schriftelijke bevraging van de adviesraad over het voorontwerp van de beleidsnota. Bij de voorbereiding van het advies werd de voltallige adviesraad betrokken.

Hoogachtend


Willy Du Bois
voorzitter Stedelijke Woonraad