

Contactinfo adviesraad  
Stedelijke Woonraad  
Botermarkt 1  
9000 Gent

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

28/06/2022

---

**WORA-ADVIES 2022-06 over de stand van zaken van de beleidsnota wonen**

---

**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 verleent de adviesraad een advies op eigen initiatief van het stadsbestuur over de stand van zaken van de beleidsnota wonen.

---

**Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)**

Elke legislatuur keurt de gemeenteraad een beleidsnota wonen goed. De Stedelijke Woonraad geeft op vraag van het stadsbestuur advies voorafgaand aan de goedkeuring van de beleidsnota en de Stedelijke Woonraad geeft spontaan advies halfweg de legislatuur.

---

**Advies en motivering van het advies**

De Stedelijke Woonraad formuleert volgend advies over de beleidsnota wonen 2019-2025.

**Vooraf**

Dit advies is geen klassiek advies op de stand van zaken van de onderscheiden acties uit de beleidsnota wonen.

Omwille van de nijpende wooncrisis voor vooral kandidaat sociale huurders, hebben de leden van de woonraad beslist om advies te geven over de mate waarin Stad Gent deze legislatuur al een kentering gebracht heeft in het verruimen van het sociaal huuraanbod.

We maken uitdrukkelijk gewag van 'Stad Gent' omdat woonbeleid een verantwoordelijkheid is van het volledige stadsbestuur en niet mag beschouwd worden als louter een opdracht van de initiatiefnemer van de beleidsnota wonen, namelijk de schepen bevoegd voor wonen. Cruciële



beïnvloedende en voorwaarden creërende beleidsdomeinen zijn: ruimtelijke planning, stedenbouwkundige regelgeving, zorg- en welzijnsbeleid, integraal toegankelijkheidsbeleid enzoverder.

De leden van de woonraad waarderen de veelvuldige stappen die strictu sensu al gezet zijn in het woonbeleid. Toch maken zij zich, ondanks de aangehouden goede intenties, grote zorgen en wel om volgende redenen.

- Stad Gent maakt onvoldoende werk van een alomvattend stedelijk beleid met prioriteit voor betaalbaar wonen.
- Met een wooncrisis die zo groot is, moeten alle beleidsdomeinen en alle diensten van Stad Gent ervan doordrongen zijn dat élk project gericht op betaalbaar wonen zo vlot mogelijk moet kunnen gerealiseerd worden.
- De leden van de woonraad erkennen de nood aan beleid voor groen, economie, mobiliteit, goede ruimtelijke ordening, handel, enz. Zolang recht op wonen echter niét als kerntaak opgenomen wordt, zal de Stad zich ontwikkelen als een stad van welvarende en uitgesloten bewoners. Niet wonen, slecht wonen en onbetaalbaar wonen heeft naast het recht voor de individuele gezinnen een onvoorspelbaar grote impact op het maatschappelijk functioneren van een stad in zijn geheel.
- De instrumenten die ruimtelijk kunnen ingezet worden in functie van betaalbaar en sociaal wonen, worden niet snel genoeg ontwikkeld.
- De mogelijke valkuilen voor méér betaalbaar en sociaal wonen, worden niet kritisch geëvalueerd: denk aan woningtypetoets, bouwblokvisie, conceptstudies en masterplannen die betaalbaar wonen niét als uitgangspunt nemen.
- Voorrang geven aan betaalbaar wonen hoeft geen kwaliteitsverlies te betekenen. Er is geen tijd om te talmen.

Kortom, de ambities om de wooncrisis het hoofd te bieden, worden niet over alle beleidsdomeinen doorgetrokken. De prioriteit in het bestuursakkoord wordt niet waargemaakt. Het fundamentele woonprobleem wordt niet voldoende aangepakt. We willen wat we hier stellen zo concreet mogelijk maken en daarom formuleren we in onderstaande tekst onze vaststellingen – en daar zijn ook vaststellingen bij waarvan de oorzaak niet bij Stad Gent ligt – alsook concrete acties die Stad Gent (bijkomend of méér) kan ondernemen.

**De stedelijke woonraad wil in eerste instantie focussen op de nood aan sociale huurwoningen en wil aandacht vragen om álle instrumenten maximaal in te zetten.**

Sociale huisvesting is hét instrument bij uitstek dat als basis bestaat voor betaalbaar wonen en toch kan het er blijkbaar niet voor zorgen dat er een inhaalbeweging in aangroei van het aantal sociale woningen is. In worst case scenario is er een stand still van verhuurde sociale huurwoningen tussen 2012 en 2030. Dit is te wijten aan de renovatie en vervangingsbouw die leiden tot lagere aantallen dan in de oorspronkelijke gebouwen én aan de verkoop van sociale woningen. Dit is een verklaring maar mag geen argument of excuus zijn om de ontoereikende aangroei te verantwoorden. Net in deze omstandigheden is een forse inspanning nodig om alsnog het aantal sociale woningen te laten stijgen en het aantal kandidaten op de wachtlijsten te verminderen.



De situatie is dramatisch: minder verhuurde sociale woningen, minder sociale toewijzingen, minder toewijzingen vanuit de wachtlijst, ... en het wordt jaarlijks erger. Op een paar jaar tijd zijn er meer dan 2.000 bijkomende wachtende gezinnen. De wachttijd is over alle gezinstypes heen vijf jaar. De ambities op 2030 stellen is nobel maar: wat gaan we nú doen? Waarin kan deze legislatuur nog het verschil gemaakt worden?

## 1. Grond voor sociaal wonen

Vaststellingen:

- SHM's zonder eigen middelen kopen geen gronden aan
- De concurrentie met private actoren is te groot
- De klemtoon bij stedelijke sociale huisvestingsmaatschappijen ligt eerder op bestaand patrimonium, vervangingsbouw en renovatie
- Er is niet geïnvesteerd in het aanleggen van grondreserves voor de lange termijn, noch door de sociale huisvestingsmaatschappijen, noch door de stad
- In het meerjaren investeringsprogramma van Woningent zien we 891 sociale woningen staan waarvoor vandaag nog geen project is: dit is problematisch
- We zien dat scholen hun sites verlaten en dat de stad niet ingrijpt om deze sites te verwerven, dergelijke bewegingen blijven gebeuren en kunnen een opportuniteit zijn
- Heeft iemand bij Stad Gent zicht op welke gronden er vrij komen? Zelf verwerven is niet altijd nodig, er kan in co-creatie met de private sector gewerkt worden

Wat kan Stad Gent doen:

- Begin met de eigen grondpositie te versterken
- Realiseer op eigen gronden (minstens budgethuur en tot) 100% sociaal wonen via alle bestaande instrumenten
- Wil je de aangroei ernstig nemen, ga dan over tot a) op eigen gronden sociale woningen te laten bouwen, al dan niet via een erfpacht aan een sociale huisvestingsmaatschappij, b) eigen gronden geschikt voor woningbouw énkél nog te verkopen aan een sociale huisvestingsmaatschappij
- Ijver actief voor inzet van overheidsgronden voor sociale huisvesting en zet stappen om a) overheidsgrond (niet stad, wel andere overheid, bijvoorbeeld Caermersklooster van Provincie Oost-Vlaanderen) te verwerven en/of b) die overheid te bewegen om de grond in erfpacht te geven en/of zelf sociale huur te realiseren, bij voorkeur samen met een sociale huisvestingsmaatschappij. De formules zijn gekend: verkoop grond, erfpacht, CBO, SVK Pro, aankoop goede woning, erfpachtrenovatie, Design & Build, renovatie via Design & Build
- Kies resoluut voor een hoofdaandeel sociaal wonen in conceptstudies: voorafgaand aan een verkoop van een perceel zou Stad Gent bij conceptstudies op grote schaal moeten inzetten op sociaal wonen waardoor a) de koopprijs kan gedrukt worden en b) vooral meer sociale huurwoningen kunnen gerealiseerd worden. Als er op grote terreinen geen ambitie is om daar grootschalig op wonen in te zetten om grotere aantallen te halen, is dit symptomatisch problematisch. Het aantal grote percelen die te koop komen, is schaars en met veel kleine projecten kunnen geen honderden of een paar duizend sociale woningen gebouwd worden, bijvoorbeeld Arsenaalsite: op een terrein van 13ha zullen amper 70 sociale huurwoningen



gerealiseerd worden, een gemiste kans (70% economie, 30 % wonen waarvan 20% sociaal, 20% budget en 60% marktconform – dit betekent maximaal 70 sociale woningen)

- Zet in op matchmaking voor studentenhuysvesting maar doet dat zeker ook prioritair voor sociaal wonen, gelet op het aantal gezinnen dat nu slecht en duur woont
- Bekijk de dichtheden op gronden kritisch en laat méér sociaal wonen toe dan vandaag het geval is. Zowel bij sociale woonprojecten van sociale huysvestingsmaatschappijen als bij een sociaal aandeel in private woonprojecten, is een zekere dichtheid bepalend om al dan niet sociale woningen te realiseren. Dichtheid en kwaliteit kunnen samen gaan.
- Wees kritisch over de kloof tussen wat de ambitie in de beleidsnota is en het aantal effectief gebouwde sociale huurwoningen per project: bijvoorbeeld sociale huurwoningen via sogent – zorg ervoor dat de ambitie gehaald wordt
- Maak meer (middel)hoogbouw mogelijk. Verander de slechte reputatie van (middel)hoogbouw in Gent. Hoogbouw is niet noodzakelijk een gebouw van 20 verdiepingen hoog. Er is een hoogbouwnota in de rand rond Brussel, wat zegt de hoogbouwnota in Gent? Wordt die nota gehanteerd? Wat is de evolutie in denken over (middel)hoogbouw, al dan niet in relatie tot de bouwshift? Bepaal een visie en maak die bekend.
- Maak een eigendomskaart van gronden en panden van alle publieke overheden: maak een overzicht met potentieel aan nieuwe projecten, monitor ook welke gronden of sites vrij komen en ontwikkel samenwerkingsverbanden om de vrij gekomen sites in te zetten voor betaalbaar wonen

## 2. Instrumenten om sociaal wonen te realiseren

Vaststellingen:

- Dé structurele oplossing ligt bij de huidige Gentse sociale huysvestingsmaatschappijen, die nog te weinig performant zijn om daadkrachtig en innovatief de uitdagingen aan te gaan, al dan niet samen met de private huysvestingsactoren
- CBO wordt te weinig toegepast
- Recht van voorkoop wordt niet meer toegepast

Wat kan Stad Gent doen:

- Pas het recht van voorkoop maximaal toe
- Maak projectontwikkeling in Gent aantrekkelijk zodat er meer CBO (constructieve benadering overheidsopdrachten) procedures ingediend worden in Gent en spoor de sociale huysvestingsmaatschappijen aan om in CBO procedures te stappen
- Zet sociale huysvestingsmaatschappijen aan om sociale woningen aan te kopen via het stelsel van aankoop goede woning, zoals nu al via sogent gebeurt. Breid dit uit naar de bestaande woningmarkt of nieuwe private woonprojecten
- Zet Sogent nog meer in als realisator van sociaal wonen complementair aan de sociale huysvestingsmaatschappijen, zoals nu al in uitvoering van de beleidsnota wonen gebeurt
- Blijf nagaan of de opdeling tussen grond en woning tot grotere betaalbaarheid kan leiden bijvoorbeeld door de CLT formule op grotere schaal toe te passen



- Faciliteer zoveel mogelijk publiek-private samenwerking (bv via verhuur aan SVK): private partners kunnen de capaciteit van de sociale huisvestingssector verhogen
- Onderhandel met initiatiefnemers van woonprojecten over een aandeel sociale woningen. Werk zoals bij het decreet gronden pandenbeleid waarbij de initiatiefnemer het onderhandelde percentage sociale woningen realiseert maar zélf de uitvoeringswijze kan bepalen. Hanteer eenzelfde visie voor alle private projecten als het om sociaal wonen gaat: nu wordt op projectniveau 'onderhandeld' of 'gedwongen' en wordt er de ene keer 40% gevraagd of geëist, de andere keer 20% of bij sommige woonprojecten zelfs niets
- Haal het maximum uit het goedgekeurde "RUP stedelijk wonen" en herzie eventueel dit RUP. Leg in elk geval in elk ander RUP een verplicht percentage sociaal wonen op

### 3. Doorlooptijden van projecten

Vaststellingen:

- De doorlooptijd van aankoop van een grond tot omgevingsvergunning duurt makkelijk vijf tot zeven jaar. Elk project dat vertraging oploopt, zorgt voor vertraagde realisatie van private woningen, het aandeel sociale huurwoningen én de groei van het aantal studentenkamers: het probleem van aanbod is gekend, alle projecten zijn nodig om de communicerende vaten op de woningmarkt in balans te brengen
- Het kan ook anders: Leuven en Kortrijk slagen erin om 20% sociaal te realiseren in onderhandelingsstedenbouw, de doorlooptijd is daar anders en de aangroei sociale huur is daar wél mogelijk (ondanks het feit dat Leuven de duurste vastgoedmarkt heeft)
- In Gent zijn er zijn te veel individuele kaders vanuit verschillende beleidsdomeinen zonder totaalkader met een visie op de toekomstige stad. Zonder globale visie krijgt betaalbaar wonen niet de aandacht die ze nodig heeft om uit de impasse van de wooncrisis te geraken.

Concluderend: veel woonprojecten worden te langzaam of niet gerealiseerd met als twee belangrijke oorzaken: het tempo van besprekingen om tot een aanvraag van omgevingsvergunning te komen én de wijzigende visies waardoor ontwerpen tijdens de jarenlange besprekingen moeten bijgesteld worden.

Er zijn verschillende moeilijkheden afhankelijk van het stadium waarin de stedenbouwkundige procedure zich bevindt:

- Projecten of sites waar een wijziging of een afwijking van het stedenbouwkundig kader nodig is: geen realistische verwachtingen over lasten, geen resultaatgerichte timing, geen daadkrachtige projectregie, geen openheid voor juridische oplossingen, geen loskomen van wantrouwen, behoudsgezindheid
- Projecten of sites waar geen wijziging nodig is van vigerende normen (bv RUP) en waarbij een voortraject leidt tot de aanvraag van een omgevingsvergunning: moeilijkheid om project op te starten, te veel diensten, tegenspraak tussen adviezen, verkokerde visies, onrealistische en/of incompatibele eisen, ongemotiveerde individuele meningen van



ambtenaren, beleidskaders die richtinggevend zijn en verplichtend worden opgelegd, nieuwe interpretaties in verschillende stappen en bij verschillende overlegfora of kamers, geen gevalideerde garantie (met geïntegreerde adviezen) dat het ontwerp zoals besproken ook zo zal vergund worden, geen regie vanuit één dienst die knopen doorhakt

- Projecten of sites waar de omgevingsvergunning voor ingediend is: bureaucratisch formalistische benadering bij ingediende dossiers (bv constructief zou zijn: bellen dat een stuk ontbreekt waardoor de vergunningstermijn en administratieve last voor alle partijen kan verlicht worden), de beoordeling van de aanvraag voor omgevingsvergunning moet in lijn zijn met de conclusie van de voorbesprekingen

Wat kan Stad Gent doen:

- Bepaal welke stad we willen we worden op inhoudelijk vlak betreffende wonen: willen we dat we voor alle inwoners een voor hen betaalbare woning hebben? Willen we de studenten echt uit de gezinswoningen en appartementen?
- Toon sterk stedelijk leiderschap bij het afdwingen van doelstellingen betaalbaar wonen die moeten gehaald worden en stuur alle diensten hierop aan
- Monitor de voortgang van het aanbod sociale woningen: actualiseer de projectenlijst om te weten hoeveel woonprojecten in de pipeline zitten (de projectlijst is niet meer geactualiseerd sinds 2018, die moet jaarlijks geactualiseerd worden)
- Tel hoeveel sociale woningen en hoeveel studentenkamers er op dit moment 'vastzitten' in langdurende voorbesprekingen bij vergunningenprocedures en welke beleidsresultaten hierdoor nog niet gerealiseerd worden, ga vooral na hoe de realisatie kan versneld worden
- Stel geen optelsom van eisen samen die betaalbaar wonen in de weg staan

**Ten derde wil de woonraad volgende punten over woningkwaliteit onder de aandacht brengen.**

De leden van de stedelijke woonraad pleiten voor een verstandig ingevoerd verplicht conformiteitsattest:

- Vergelijk met andere steden hoe zij dit doen en wat de evaluatie daarvan is
- Voer het in op een manier die beheersbaar is: er zijn veel verhuringen per jaar dus begin bij nieuwe verhuringen en voer het geleidelijk aan in
- Geef verhuurders een tijd om te renoveren en het conformiteitsattest aan te vragen
- Zorg dat je zeker een voorstel hebt om het verplicht conformiteitsattest in de volgende legislatuur in te voeren indien je het deze legislatuur niet meer invoert
- Bespreek de invoering van een verplicht conformiteitsattest met de verhuursector

De leden van de woonraad vragen dat de subsidies voor kwaliteitsverbetering en (energetische) verduurzaming terecht komen bij de meest kwetsbare huurders.



#### **Ten vierde wil de woonraad daadkracht voor grootschalige tijdelijke oplossingen**

Vaststelling:

- Honderden mensen hebben nu géén oplossing op de huurmarkt, denk bijvoorbeeld aan de dak- en thuislozentelling: 1.873 personen die geen duurzaam onderdak hebben
- De renovaties van sociale woningen moeten versneld gebeuren en leegstand in sociale huisvesting moet tot het strikte minimum beperkt blijven
- Er zijn onvoldoende instrumenten voor permanente huisvesting van dak- en thuislozen: sociale huisvestingsmaatschappijen zijn niet voor alle doelgroepen dé oplossing en een Y Foundation bestaat niet in Gent
- Het ROOF actieplan is gedragen binnen Stad Gent en biedt mooie kansen voor oplossingen als de acties daadwerkelijk uitgevoerd worden

Wat kan Stad Gent doen:

- Zorg voor voldoende tijdelijke woonunits als er nog meer zittende sociale huurders moeten verhuizen zodat je minder sociale woningen moet laten leeg staan om herhuisvestingen te kunnen doen
- Zet de wooncontainers Schoonmeersen na de inzet voor huisvesting van Oekraïners, later ook in voor sociale huurders tijdens de renovatie van hun sociale huurwoning
- Bouw, met of zonder Vlaamse financiering, een nooddorp
- Voer alle acties van de actienota ROOF uit zonder talmen

De woonraad stelt vast dat er ad hoc en/of thematisch ook kleinschalige tijdelijke oplossingen gecreëerd worden. Geef tijdelijkheid een plaats binnen een totaalvisie. Tijdelijk is evenwel geen structurele oplossing voor de wooncrisis. Blijf permanent wonen als einddoel zien om dak- en thuislozen te huisvesten, ook buiten de gekende formules.

#### **Ten vijfde wil de woonraad dat de huurmarkt sterker gestuurd wordt**

Er zijn nog instrumenten waar vandaag onvoldoende of niet mee gewerkt wordt.

- Zet actief in op de realisatie van betaalbare huurwoningen vanuit de stad door ze te bouwen of door ze van de private sector in huur te nemen
- Zet in op betaalbare huur en zorg ervoor dat bij woonvastgoedontwikkelingen betaalbare huurwoningen gerealiseerd worden bijvoorbeeld door gunstige stedenbouwkundige voorwaarden te scheppen zodat de bouwkost verlaagt en de woningen betaalbaar kunnen verhuurd worden
- Zet in op Design en Build én op prefab renovaties
- Zet in op renovatie waarbij de bewoning kan gecontinueerd worden
- Zet in op circulair bouwen en zoek samenwerking op met private ondernemingen
- Kijk waar je compact wonen kan combineren met gemeenschappelijke ruimtes



- Onderzoek de pluspunten van solidair samenwonen en benut het potentieel van de duizenden woningen waarin 65-plussers alleen wonen
- Onderzoek en/of stimuleer kostendelend samenwonen via experimentele (proef)projecten om daarna over te gaan tot schaalvergroting, blijf niet hangen in experimenteren
- Evalueer hospitaalwoningen en lanceer een grootschalige campagne
- Maak of bepleit bij hogere overheden een juridische rechtsgrond voor samenwonen: stedenbouwkundig bestaan enkel de gezinswoning, de kamerwoning en de meergezinswoning maar voor samenwonen bestaat geen sluitende definitie die de individuele rechten van de bewoners beschermt
- Maak handhaving niet afhankelijk van klachten maar zet visie om in beleid, ook proactief en preventief
- Voer het sociaal beheersrecht in
- Achterhaal waarvoor woningen gebruikt worden: er zijn enerzijds 120.000 gezinnen ingeschreven in het bevolkingsregister in Gent en er zijn anderzijds 153.000 wooneenheden: waar zit het verschil en wat speelt zich af in de 33.000 woningen zonder domicilie?
- Breng Airbnb in beeld
- Bestudeer de toename of afname van tweede verblijven
- Pleit bij Vlaanderen voor een huurprijsregeling in overleg met (ver)huuractoren
- Maak verder werk van de actienota studentenhuisvesting door samen met de hoger onderwijsinstellingen te komen tot een studentenwoonregister
- Activeer de hoger onderwijsinstellingen om zelf in véél meer studentenhuisvesting te voorzien, al dan niet zelf of met private partners én op eigen gronden
- Voer snelherstel in en voorkom dat huurders moeten verhuizen omwille van renovaties
- Voer een meldingsplicht in voor verhuur en blijf pleiten voor een verplichte maximale huurprijs
- Maak huurders sterker door hen goed te begeleiden en te ondersteunen in functie van het behoud van hun rechten en woonstbehoud
- Benader kwetsbare huurders zelf om hen te adviseren in hun woonsituatie

De leden van de woonraad concluderen dat de gewaardeerde huidige koers in woonbeleid versneld moet verdergezet worden, dat via publiek debat betaalbaar en sociaal wonen véél meer draagvlak moet krijgen en dat Gent vanuit haar praktijkervaring moet wegen op ondersteunend en faciliterend Vlaams beleid voor betaalbaar en kwalitatief wonen.

---

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


Dienst Wonen lichtte de context en stand van zaken informatief toe tijdens de plenaire WORA-vergadering van 21/04/2022 en schepen Heyse lichtte haar beleid toe tijdens de plenaire WORA-vergadering van 19/05/2022. Het WORA-advies over de beleidsnota wonen werd voorbereid in een werkgroep op 01/06/2022, schriftelijke adviezen werden verwerkt en het uiteindelijke advies werd geformuleerd in de plenaire WORA-vergadering van 28/06/2022.

Het advies van de woonraad is in consensus tot stand gekomen door de leden van de woonraad als woonraad.



---

Hoogachtend

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Willy-Du Bois', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Willy-Du Bois

Voorzitter Stedelijke Woonraad