

Stedelijke woonraad

Secretariaat: pa/ Botermarkt 1, 9000 Gent

Memorandum lokaal woonbeleid

Vooraf

Dit memorandum van de stedelijke woonraad bouwt voort op het memorandum van 9 april 2018 en de evaluatie van de uitvoering van de beleidsnota wonen van 28 juni 2022. De aanbevelingen uit beide documenten blijven actueel én urgent.

De Stad Gent realiseerde deze legislatuur belangrijke speerpunten uit het memorandum van 2018: ze liet een woonstudie maken, ze voerde het verplicht conformiteitsattest in voor nieuwe verhuringen en ze verlegde de klemtoon terecht naar de sociale en budgethuurmarkt. Deze belangrijke stappen tonen aan dat de Stad Gent het verschil wil en kan maken.

De Stedelijke woonraad heeft waardering voor wat de Stad Gent al verwezenlijkt heeft. Tegelijk haalt de maatschappelijke realiteit de inspanningen in waardoor nog meer dan vroeger expliciete beleidskeuzes zullen moeten gemaakt worden die de inwoners én hun basisrecht op wonen voorop stellen. Met een grote huurmarkt die voor minstens één derde bestaat uit kwetsbare huurders is het tijd om de ingezette koers te versnellen.

Enerzijds voert de stad een stevig woonbeleid, anderzijds neemt de wooncrisis toe

In het bestuursakkoord 2019-2024 lezen we: 'Het stadsbestuur stelt ambitieuze doelen en maakt van wonen een prioriteit.' De Stad Gent heeft inderdaad veel geïnvesteerd en doelen nagestreefd. De resultaten weerspiegelen echter een ambitie die niet groot genoeg was. Ze laten zien dat wonen niet 'een prioriteit' mag zijn maar 'dé prioriteit' moet worden. Dat betekent met andere woorden dat geen enkele beleidsbeslissing woonoplossingen in de weg mag staan. Binnen het stadsbestuur waakt de burgemeester over het consequent toepassen van deze prioriteitsregel. De stedelijke woonraad vraagt dat Stad Gent de aanbevelingen uit de woonstudie van 2023 als uitgangspunt neemt voor een alomvattend stedelijk woonontwikkelingsplan. Dit vergt sterk politiek trekkerschap en eenheid van visie. Nogmaals: voor het college van burgemeester en schepenen moet wonen op de eerste plaats komen. Housing First.

Enerzijds is de ontwikkeling van Gent in volle bloei, anderzijds is het tempo te traag

Rekening houdend met de bevolkingsprognoses en vooral met de realistische woonvraag staat de Stad Gent voor de historische keuze om zelf te beslissen hoeveel én hoe de stad groeit in de komende 10, 20 jaar. De toekomst is nu. Er is dringend nood aan een ruimtelijk masterplan met ontwikkelingsvisie voor wonen op wijkniveau. Wonen in Gent is slechts mogelijk als er voldoende woningen zijn. Het zal erop aan komen een woonmonitor te gebruiken om systematisch de doelstellingen te kwantificeren, de resultaten te monitoren en het beleid te intensifiëren en bij te sturen. Instrumenten moeten gescreend worden op hun effect op het woonbeleid en mogen de uitbreiding van het woonaanbod niet belemmeren en de betaalbaarheid van wonen niet onder druk zetten. Woonprojecten komen immers niet tot stand door een optelsom van regels maar door de visionaire aanpak van het potentieel van een site of een wijk.

Enerzijds zijn er investeringsprogramma's, anderzijds is zorg voor bewoners cruciaal

Wonen gaat over stenen voor mensen en in de eerste plaats over mensen. Het is duidelijk dat een groot en toenemend aantal alleenstaanden en gezinnen enkel woonzekerheid kunnen krijgen en behouden als zij daarin ondersteund en begeleid worden. De investering in dienst- en hulpverlening is noodzakelijk als preventieve maatregel en als dam tegen dak- en thuisloosheid. En hoewel de eerste aandacht naar de allerzwaksten moet gaan, mag niet onderschat worden hoezeer bij heel veel huishoudens de woonsituatie bepalend is voor meerdere levensdomeinen.

Enerzijds wordt er volop gerenoveerd, anderzijds halen veel woningen de lat niet

De uitdagingen voor woonkwaliteit en energetische duurzaamheid blijven enorm. Dit treft eigenaars, verhuurders, sociale verhuurders, huurders, sociale huurders en studenten. Een geïntegreerde visie en een stappenplan zullen nodig zijn, met extra aandacht voor die eigenaars, verhuurders en huurders die ondersteuning nodig hebben. Ondersteuning in de vorm van advies is het belangrijkste want de complexiteit neemt hand over hand toe. Samenwerking tussen alle actoren, ook tussen stad en private actoren, moet nog meer geactiveerd worden.

Enerzijds is er Gent Spoort, anderzijds spoort het woonbeleid niet mee

Gent Spoort is een voorbeeld van een toekomstige stadsontwikkeling met visie, planning en daadkracht. Deze aanpak is voor wonen ook nodig. Bij Gent Spoort moet er concreet gekeken worden welke effecten een ingreep van die omvang in het stadsweefsel heeft op nieuw potentieel van woonontwikkelingen, op betaalbaar wonen en op gentrificatie. Kortom: een anticiperend in plaats van een reactief woonbeleid. Want hoewel Gent een stad in beweging is waar tal van sites ontwikkeld worden, wijkstructuurschetsen opgemaakt enzoverder, wordt er toch geen rekening gehouden met het grote woningaanbod tekort. Alle meerjarenprojecten binnen het woonweefsel dienen samen en met volgehouden inspanning in te staan voor stadsvernieuwing en woonbeleid. Zoals mobiliteit een STOP visie heeft dat op het terrein uitgerold wordt, mag verwacht worden dat voor wonen dezelfde inspanningen gebeuren. Wonen is een opstap voor welzijn en sociaal wonen is de enige oplossing voor betaalbaar wonen voor gezinnen met een laag inkomen. Mogelijk is het tijd voor een STOB visie: sociaal (woningen verhuurd door de woonmaatschappij), toegankelijk (voldoende aanbod, geen discriminatie, drempelloze appartementen), ondersteund (woonwijzer, Verhuurderspunt, ondersteunende dienstverlening via intermediairen) en betaalbaar (voor de laagste inkomens eerst). Het is belangrijk dat elke beleidsmaker deze visie visibel uitdraagt en het draagvlak voor betaalbare woonprojecten verhoogt.

Conclusie

De Stad Gent staat voor een verpletterende verantwoordelijkheid tegenover haar inwoners. De kansen van kinderen worden bepaald door de woonsituatie waarin ze opgroeien. De toekomst van de Gentse samenleving hangt af van het bestrijden van woonarmoede en het verbeteren van de woonkwaliteit in de breedste betekenis. De leden van de stedelijke woonraad zien alle noodzakelijke schakels aanwezig om 'Gent Woont' waar te maken als het stadsbestuur er resoluut voor gaat.

Stedelijke Woonraad Gent, 19 oktober 2023



Willy Du Bois, voorzitter



De adviezen van de Stedelijke Woonraad zijn terug te vinden op de website van Stad Gent: stedelijke woonraad