

Stedelijke Woonraad Gent

MEMORANDUM lokale verkiezingen 2018

Situering

De Stedelijke Woonraad nam, naar aanleiding van de lokale verkiezingen van 14 oktober 2018, het initiatief om een Memorandum voor te bereiden. De werkgroep Memorandum van dinsdag 27 maart 2018 bereidde een ontwerp voor. De Stedelijke Woonraad gaf finaal zijn fiat aan het Memorandum dat hierna volgt.

Met dit Memorandum reikt de Stedelijke Woonraad speerpunten aan voor het woonbeleid in de volgende beleidsperiode.

Memorandum

Speerpunt **Stoel de beleidsvoorbereiding op objectieve data, genuanceerde interpretatie en voortschrijdend inzicht**

Woonbeleid is succesvol wanneer het een antwoord biedt op de werkelijke woonnoden van de mensen in de stad. Het voorbereiden van woonbeleid gebeurt het best op basis van objectief gemeten data die toelaten om een betrouwbare raming te maken van de woonnoden van vandaag en morgen.

Vandaag beschikken de Gentse beleidsmakers al over heel wat data die iets over wonen vertellen. De ontsluiting van deze data en hun interpretatie kan nog beter. Daarenboven weten we over een aantal relevante aspecten van het wonen weinig of niets. De ver doorgedreven digitalisering van communicatie en werkprocessen ten slotte genereert ontelbare bijkomende data. Deze elementen noden de lokale overheid om haar dataset wonen kritisch te bevragen en te verbeteren.

Een nieuwe Woonstudie is noodzakelijk om tot een meer genuanceerde interpretatie van de beschikbare data te komen en inzicht te krijgen in de kloof tussen de wettelijke en de werkelijke stad. Er is nood aan een dataset Wonen, die een duidelijke en ondubbelzinnige relatie heeft met het feitelijke wonen in de stad.

Speerpunt **Investeer in renovatie- en vernieuwbouw van het bestaand patrimonium door de systematische en synergetische aanpak per stadsdeel**

Gent is een historische stad en daarom heeft het een grondig renovatie- en vernieuwbouwplan nodig om het bestaande patrimonium in één gecoördineerde beweging, naar woningkwaliteit én energieprestaties, toekomstbestendig te maken. Het gaat om renovatie en om vernieuwbouw. De systematische aanpak is hier aangewezen, zowel vanuit ruimtelijk invalshoek (per stadsdeel of wijk), als vanuit organisatorische (strategische bundeling van Europese, federale, gewestelijke, provinciale en lokale beleidsinstrumenten) en sociale (beleidsinstrumenten voor alle betrokken gezinsprofielen). Financieel-technisch zijn de organisatie van een Rollend fonds en het principe van subsidieretentie aanbevelenswaardig.

Speerpunt Realiseer sociaal woonaanbod in alle (grote) private (woon)projecten

Gent groeit en daarom zijn er meer betaalbare kwaliteitsvolle woningen nodig, overal in de stad. De meest betaalbare woningen zijn sociale woningen (Sociaal Huurbesluit).

De Stedelijke Woonraad pleit voor een aandeel sociale woningen in élk (groter) woonproject dat in Gent ontwikkeld wordt. Sociaal wonen mag niet stigmatiserend zijn en kan dus het best, overal doorheen de stad, verweven zijn met de private woningmarkt. In ruil voor de ontwikkeling van een aandeel sociaal woonaanbod kan de private ontwikkelaar een rendements-verhogend instrument toepassen binnen zijn project (vb. vergunning voor een extra bouwlaag).

Speerpunt Behoud de Gentse stadsgronden voor aan kwetsbare doelgroepen

Niet alle Gentenaren kunnen zich een woning veroorloven op de private koop- of huurmarkt. Daarom is het nodig dat de Stad haar eigen gronden voorbehoudt voor mensen met bescheiden tot zeer zwakke economische draagkracht en sterk uiteenlopende profielen (grote gezinnen, alleenstaande ouders, mensen met beperking, ...). Vooral grote gezinnen met kinderen kunnen vandaag niet meer terecht op de private huurmarkt wegens te weinig of geen aanbod en/of te duur.

Wie niet terecht kan op de private woningmarkt moet een betaalbaar en kwaliteitsvol alternatief vinden op de sociale of de door de overheid ondersteunde woningmarkt. Door de inzet van haar terreinen (erfpacht/recht van opstal) kunnen Stad en OCMW bijdragen aan betaalbaar wonen en aan experimenten met nieuwe woonvormen, bij voorkeur ontwikkeld in een regelluwe context (bevoegdheid Vlaamse overheid)(vb. Community Land Trust-project, CODAK-project) en via partnerschappen tussen private en sociale actoren.

De Stedelijke Woonraad oordeelt negatief over het inzetten van de gronden van de lokale overheid in projecten van het stadsontwikkelingsbedrijf SoGent. Deze projecten zijn weliswaar kwaliteitsvol en vaak vernieuwend, maar niet betaalbaar voor de voornoemde doelgroepen.

Speerpunt Smeed een sterker partnerschap met de private actoren

Gent groeit en daarom zijn er meer betaalbare kwaliteitsvolle woningen nodig. Private actoren zijn de onmisbare partners van de Stad om het aantal woningen te laten aangroeien, zowel op de private, als op de sociale woningmarkt.

Geheel binnen de context van het breed samenwerkingsmodel waarin overheid, ondernemers, middenveld/burgers en academici participeren aan lokaal woonbeleid, pleit de Stedelijke Woonraad voor een sterker partnerschap met de private actoren.

De Stad heeft daartoe de hefboomen in handen. Zo zullen een meer ondubbelzinnig ruimtelijk kader, heldere en objectieve principes voor het afleveren van vergunningen en een meer voorspelbare en/of kortere doorlooptijd van besluitvorming over projecten het risico van de private partner beperken. Het rendements-verhogend en prijs-milderend potentieel daarvan induceert een win-winsituatie voor beide partijen. Het aldus beperkter ondernemersrisico vertaalt zich

in betaalbaarder wonen.

Speerpunt

Geen enkele huurwoning meer zonder conformiteitsattest

Eén Gentenaar op twee huurt, één op twee huurders betaalt meer dan een derde van zijn inkomen aan het huren en één op twee private huurwoningen haalt een onvoldoende op vlak van basiswoningkwaliteit (Vlaamse Wooncode). Daarom is de verplichting van een conformiteitsattest (C-attest) voor elke huurwoning geen overdreven ambitie.

Daarnaast is het versneld verhogen van de woningkwaliteit van de studentenwoningen essentieel. Kwaliteitslabels en C-attesten zijn daartoe een geschikt instrument.

Het C-attest levert een tijdelijke garantie dat de huurwoning ten minste beantwoordt aan de minimale Vlaamse kwaliteitsnormen. Een woning die daaraan niet beantwoordt kan strikt genomen niet aangeboden worden op de huurmarkt. Dat dit toch nog gebeurt is onaanvaardbaar.

De ambitie van de Stad Gent ligt op middellange termijn overigens veel hoger dan de Vlaamse basiswoningkwaliteit. De Stad streeft naar klimaatneutraliteit tegen 2030 en daarom is het verhogen van energieprestaties van het woningenpatrimonium de finale ambitie.

Speerpunt

Regel het Gemeenschappelijk wonen in de stad

Het prijsniveau op koop- en huurmarkt ging in de laatste decennia aanhoudend in stijgende lijn, terwijl de inkomens van vele Gentenaren niet mee evolueerden. Daarom heeft de Stad een visie én een regelend kader nodig om Gemeenschappelijk wonen in de stad te organiseren. Mensen delen met anderen met wie ze geen gezin vormen een woning, onder meer om het wonen betaalbaar te houden.

De Stedelijke Woonraad pleit voor het aangrijpen van de lokale ruimtelijke bevoegdheden om dit kader Gemeenschappelijk wonen te ontwikkelen, in het bijzonder in het kader van het Gentse Algemeen Bouwreglement (ABR).

Al behoort het níét tot de lokale bevoegdheden, de Stedelijke Woonraad pleit voor Gemeenschappelijk wonen mét behoud van individuele sociale rechten (leefloon en vervangingsinkomen).

Speerpunt

Woonbegeleiding en -ondersteuning op maat

Het wonen telt zo vele aspecten (financiële, technische, fiscale, ruimtelijke) dat elke burger wel eens aan actuele en correcte informatie geholpen moet worden voor het oplossen van een woonvraagstuk. De praktijk leert dat vele burgers begeleiding en ondersteuning nodig hebben bij het kiezen van een gepaste woonformule, bij de zoektocht naar een woning en/of het uitoefenen van hun specifieke verantwoordelijkheden, of het nu gaat om huurders of verhuurders. Dit gebeurt best in één laagdrempelig woonloket. Ook het instellen van één centraal inschrijvingsregister voor alle sociale verhuurmaatschappijen zou alvast de sociale huurmarkt transparanter maken.

Willy Du Bois

Voorzitter



9 april 2018