



STADSESSAY  
N ——— 1

BREED

WONEN



SBM  
GENT  
■■■■

STADSESSAY

N ——— 1

BREED

WONEN

# INHOUD



INZETTEN OP EEN BREDER WOONAAANBOD	7
<b>STELLING 1 Verdicht gericht.</b>	8
<b>STELLING 2 Woon in de brede rand.</b>	9
<b>STELLING 3 Denk voorbij het grondgebonden wonen.</b>	10
<b>STELLING 4 Meng woonvormen gebiedsgericht.</b>	11
INZETTEN OP VERBREDING VAN HET WOONMODEL	12
<b>STELLING 5 Denk meer aan huur.</b>	13
<b>STELLING 6 Gebruik de publieke grondpositie als hefboom.</b>	13
<b>STELLING 7 Bied zuurstof voor sociaal wonen.</b>	15
<b>STELLING 8 Sluit allianties en schaal ze op.</b>	15
<b>STELLING 9 Zet in op specifiek maatschappelijk woonvastgoed.</b>	16

INZETTEN OP DE BREDERE WOONKWALITEIT	17
<b>STELLING 10</b> <b>Schaal renovatie op.</b>	18
<b>STELLING 11</b> <b>Én durf terug te slopen.</b>	19
<b>STELLING 12</b> <b>Durf anders te wonen.</b>	19
<b>STELLING 13</b> <b>Maak een aantrekkelijke woonomgeving.</b>	21
<b>STELLING 14</b> <b>Verdicht daarom enkel nog met lokale meerwaarde.</b>	22
TOT SLOT, INZETTEN OP EEN BREED DEBAT OVER WONEN	23
<b>STELLING 15</b> <b>Organiseer een breed debat over wonen in deze stad.</b>	23
RONDETAfel - 8 NOVEMBER 2018	25




Gent groeit en dat veroorzaakt groei pijnen die zich op de woonmarkt sterk laten voelen. Het resulteert vandaag in een wooncrisis met niet één uitdaging, maar verschillende uitdagingen. Bijgevolg is er niet slechts één kant-en-klare oplossing. De vele noodzakelijke ingrepen moeten we in de volle breedte van de woonmarkt zoeken: Gent heeft nood aan een ruimtelijk beleid dat inzet op “breed wonen”. Dit stadsessay wil hiervoor een voorzet aanleveren.

Wat is er aan de hand? Na decennia van stadsvlucht, waarbij mensen wegvluchtten vanuit de kernstad naar verkavelingen rond de stad, kwam er rond de eeuwwisseling een keerpunt. In het jaar 2000 had Gent ongeveer 225.000 inwoners. Nu bijna 260.000. En de verwachting is dat er tegen 2030 een pak meer zullen zijn, mogelijk zo’n 290.000. Tel daarbij de groepen die niet zichtbaar zijn in de bevolkingscijfers, kotstudenten, asielzoekers, mensen zonder wettig verblijf... Al die Gentenaars hebben een dak boven hun hoofd nodig. Er moet dus dringend nieuw aanbod bijkomen, zo’n 10.000 woningen. Dat aanbod moet ook afgestemd zijn op de lokale woonnoden. En die zijn zeer uiteenlopend, afhankelijk van de doelgroep voor wie gebouwd moet worden. De Gentse woonvraag is daarbij fundamenteel verschillend van Vlaamse gemiddelden. De woonvraag is complex en uit zich in veel cijfers. De *Inspiratienota Woonstad Gent* van de dienst wonen Stad Gent verzamelt heel wat gegevens die inzicht verschaffen in de woonproblematiek. Één cijfer vat het gebald samen, namelijk ½: De helft van de Gentenaars huurt een woning en dat is een beduidend pak meer dan in Vlaanderen. Dat is niet louter een vaststelling, maar een belangrijke randvoorwaarde voor om het even welk stedelijk woonbeleid dat moet omgaan met Vlaamse en federale kaders die gericht zijn op koop en eigenaarschap en niet op huur. De helft van die huurwoningen is in slechte staat en vraagt om

fundamentele renovatie of zelfs sloop. De helft van de huurders moet rondkomen met één inkomen en een groot deel daarvan spendeert te veel aan de woonkost in verhouding tot hun inkomen. Noodgedwongen welteverstaan, omdat de stedelijke woonmarkt, zowel koop als huur, te prijzig is voor veel stadsbewoners. De huur- en koopprijzen zijn de afgelopen 10 jaar met meer dan de helft toegenomen tot prijzen die voor de helft van de Gentenaars niet langer betaalbaar zijn. Ook de kansarmoede in Gent is de afgelopen 10 jaar met de helft toegenomen. Voor kansarmen is wonen op geen enkele manier nog betaalbaar. De helft van de gezinnen voldoet bovendien niet langer aan de klassieke definities van een gezin, terwijl de gezinswoning nog steeds de norm is van het ruimtelijk beleid. Heel binnenkort is Gent ook een stad van superdiversiteit, waar de helft van de inwoners een migratieachtergrond heeft.

Wie er in de stad woont, verandert pijlsnel. Hij of zij wordt jonger én ouder, rijker én armer, meer zorgbehoevend én ook meer zelforganiserend, woont samen én alleen, is huurder én eigenaar. De woonmarkt daarentegen verandert maar zeer traag en staat voor een diversiteit aan uitdagingen. De verschillende problemen samen – krapte in aanbod, onaangepaste woningtypes, te dure huur en koopprijzen en ondermaatse kwaliteit – zorgen voor een enorme wooncrisis in Gent. Een woonplek vinden is vandaag geen zekerheid meer. Nochtans zet deze stad het recht op wonen<sup>1</sup> voorop. De opgave van een woonbeleid en ruimtelijk beleid is om dit cruciaal basisrecht veilig te stellen, er lokaal mandaat voor op te eisen, budget op te halen, partners te zoeken en op die manier wonen voor elke doelgroep een kwalitatieve plek te bieden in de stad. Team Stadsbouwmeester Gent schuift drie invalshoeken en bijbehorende stellingen naar voren om “breed wonen” concreet te maken.

# INZETTEN OP EEN BREDER WOONAAVBOD



Op de Gentse woonmarkt zoeken veel verschillende doelgroepen naar een beschikbare en gepaste woonplek. De vraag is bijgevolg groot en divers, maar het aanbod is te beperkt en onaangepast. Een eerste opgave is om het aanbod fundamenteel uit te breiden en in overeenstemming te brengen met de noden, wensen én mogelijkheden van de bewoners. Wonen moet bereikbaar zijn voor iedere doelgroep op de inkomensladder. Want als we elkeen die een woning zoekt indelen in vijf groepen op basis van inkomen<sup>2</sup> (of zelfs ruimer: beschikbaar kapitaal om aan wonen te spenderen) dan zien we dat voor elk van deze vijf groepen op de woonladder een ander aanbod noodzakelijk is en dat daar telkens andere uitdagingen aan vast hangen. Het aanbod betaalbaar wonen is voor iedereen verschillend en een aanbod voorzien voor iedereen is geen kleine opgave. Dit vraagt zowel om een groter aanbod (meer woningen) als om een diverser, wendbaarder en meer aangepast aanbod (meer types van woningen, volgens aangepaste bouw- en beheersconcepten, met bijgevolg meer prijsvariatie en dat vooral in de onderste segmenten) en om een bredere blik op waar plaats is voor dat bijkomend aanbod. Bovendien heeft werken aan de aanbodzijde impact op de vraagzijde. Dat mogen we niet uit het oog verliezen. Meer aanbod trekt opnieuw extra inwoners aan. Enkele stellingen om het aanbod te verbreden.



**STELLING 1 Verdicht gericht.** We hebben onmiskenbaar nood aan meer woningen. De ruimte daarvoor is beperkt en gecontesteerd. Want die groei opnemen in een stad die niet uitbreidt, zet de bestaande stad onder druk. De “betonstop” legt ook voor Gent de ruimte vast. Het wordt een uitdaging om op het bestaande stedelijke weefsel verder en dichter te bebouwen. We moeten daarbij stoppen met de resterende grotere gaten te vullen. De overgebleven open ruimtefragmenten houden we om andere dan woonredenen best vrij. Bijkomend woonaanbod creëren vraagt om dus strategisch verdichten. Dit door een aantal strategieën om met bouwen en ontwikkelen om te gaan, te koppelen aan stedelijke structurende netwerken. Verdichten langs fietsroutes en dragers van openbaar vervoer bijvoorbeeld. Verdichten nabij knooppunten van stedelijke voorzieningen om meer centraliteit te maken. Of verdichten in de rand van open ruimte om toch leefbaarheid te behouden. Dat levert grootschalige verdichtingsstrategieën op. Maar we moeten hier een meer selectieve, gerichte blik aan toevoegen. Het bestaande bebouwingsweefsel zelf biedt nog uitermate veel plek voor bijkomende woonentiteiten. Door woningen te schakelen en te stapelen. Door een extra bouwlaag toe te voegen. Door wonen mogelijk te maken naast of op andere functies. Schuw kleinschalige verdichting in het poreuze van de stad dus niet. Verfijn daarom waar verdichting kan én moet. Bijvoorbeeld door minimale dichtheden en verdichte woonvormen op te leggen. Dit ook met een specifieke visie op behoud van het bestaande woonpatrimonium, want we willen niet elke eengezinswoning opdelen of vervangen. De bestaande woningtypetoets is hiervoor een sterk instrument, maar we kunnen die verder gaan verfijnen met het oog op het gewenste toekomstbeeld, bijvoorbeeld door ruimtelijk gedifferentieerd te werken, door de opgenomen types te verbreden en te koppelen aan andere woonmodellen (zie verder).

**STELLING 2 Woon in de brede rand.** Na decennia van stadsvlucht is de stad terug in trek. Buurten in de kern en vooral in de 19de-eeuwse gordel geraken daardoor langzaam-aan vol. Hier moeten we verdichting ook durven afremmen. De grote ontwikkelingssites aan de rand van de binnenstad, in oude aanpalende havengebieden, in stationsbuurten, ... volstaan niet om de vraag naar woningen in de stad op te vangen. Bijkomend woonaanbod creëren via onder andere verdichting, vraagt bijgevolg om ruimtelijke differentiatie. Niet elk deel van de stad biedt dezelfde kansen om bijkomend woonaanbod te voorzien. We moeten daarom onze blik richten op plekken die nog niet in beeld kwamen: op verdere woonontwikkeling in de rand. Tot gisteren was de suburbane rand voorwerp van een stilzwijgend maatschappelijk pact dat veel gezinnen in staat stelde hun woonideaal van de vrijstaande woning met grote tuin te realiseren. Vandaag wordt dat woonideaal bekritiseerd en onbetaalbaar, onhaalbaar en onaangepast geacht. Hier liggen kansen voor een serieuze verbreding van het aanbod voorbij het klassieke verkavelingswonen. Dit door mogelijkheden voor herverkavelen te koppelen aan verdichting. Door woningen aan te bieden die inspelen op betaalbaarheid en op demografische evoluties in die rand zelf, zoals vergrijzing. De brede stadsrand is dé groeistad waar we de meest kansen voor breed wonen kunnen invullen. Hier moeten we aan de slag gaan door in te zetten op de reconversie van de verkaveling. Dit is geen louter stedelijke opgave, maar een regionaal vraagstuk. Samenwerking rond visievorming en ruimtelijk beleid gericht op aanbod binnen de regionale woonmarkt is essentieel.

### STELLING 3 Denk voorbij het grondgebonden

wonen. Deze stad kent vandaag al veel goede voorbeelden van grondgebonden stedelijk wonen. De kavelprojecten vormden een proeve van wat de rijwoning aan woonkwaliteit in de stad kan bieden. Vele kwalitatieve verbouwingen in de stad toonden ook al dat de 19de-eeuwse rijwoning veel kansen in zich draagt. Maar er is nood aan een verbreding van de woontypologieën. Als we vandaag naar de aangeboden vastgoedproducten kijken, dan lijkt het alsof we maar twee dingen kennen: grondgebonden gezinswoningen, vrijstaand of in de rij, of een stapeling van appartementen zonder veel extra. De opgave, zeker als we rekening willen houden met betaalbaarheid en woongeschiktheid, is tonen dat er meer opties zijn. Laat ons ontwerpkracht inzetten om te tonen dat er meer is dan de twee aangehaalde uitersten. Laat ons nieuwe en kwalitatieve types uitwerken, gericht op specifieke vormen van samen wonen, dicht wonen en gestapeld wonen. Dat zal ook vragen om de huidige kaders zoals de woningtypetoets en het Algemeen Bouwreglement minder generiek te maken zodat die verbreding ook juridisch kan en zelfs afgedwongen wordt. In plaats van regels te maken die van toepassing zijn op alle woonvormen, moeten we evolueren naar regels die differentiëren per woonvorm. Dat is vandaag al zo voor studentenhuisvesting, maar kunnen we verder doordenken voor ander doelgroepen. Een diversiteit aan woningtypes moet een aanbod mogelijk maken voor zeer uiteenlopende bewonersprofielen: studenten, starters, alleenstaanden, grote gezinnen, personen met een beperking, ouderen, sociaal kwetsbare groepen, ... Dit door ook het grondgebonden karakter te herdenken en de kwaliteiten van het grondgebonden wonen dat zich dicht bij straat en tuin bevindt, te koppelen aan verdichtingskansen. En dit ook door de woningen naar eigendom los te koppelen van een perceel grond, want daarmee ontstaan extra kansen om de betaalbaarheid te vergroten.

#### **STELLING 4 Meng woonvormen gebiedsgericht.**

Wanneer we de brede woonmarkt bekijken vanuit ruimtelijk oogpunt, dan zien we dat de diversiteit in aanbod over de stad gespreid is, maar dat op wijkniveau wel vaak veel gelijkaardig aanbod geconcentreerd is. Dit is natuurlijk gekoppeld aan een bebouwingsweefsel dat historisch gegroeid is. Specifieke plekken gaven steeds aanleiding tot specifieke types en bebouwingsstructuren. Die ruimtelijke typering, wijk-per-wijk of plek-per-plek, vertaalt zich al snel in bijbehorende prijzen en bewonersprofielen. Ruimtelijke differentiatie vertaalt zich vervolgens in sociale segregatie. Bij verdere woon- en stadsontwikkeling is dit een bijzonder aandachtspunt. Het verdichten en verbeteren van een wijk mag niet leiden tot gentrificatie en verdrijving van bestaande bewoners die het zich niet meer kunnen veroorloven in hun wijk te wonen. Tegelijkertijd kunnen we niet voorbijgaan aan de nood tot differentiatie van het woonaanbod, en bijgevolg aan een verbreding van de bewonersdifferentiatie. Die differentiatie laat woonmobiliteit toe, zowel in functie van stijging op de sociale ladder, als omwille van verandering doorheen het eigen leven (wijziging in gezinssamenstelling, veroudering, ...). Wijken kunnen door een meer divers aanbod meer levensloopbestendig worden, en dat moeten we nastreven. We moeten de huidige bewoners een soort 'voorwoonrecht' bieden, dit als mogelijkheid om in hun eigen wijk te blijven wonen bij verdere ontwikkeling van de wijk. In Project- en gebiedsontwikkeling moeten we een mix aan types afdwingen, maar zonder hierin te sterk uiteenlopende doelgroepen bijeen te willen brengen. Dit leidt immers nooit tot sociale cohesie, maar eerder tot situaties van naast elkaar leven. Daarom moeten we woonvormen mengen, maar dit steeds in relatie tot het reeds aanwezige woonaanbod én de huidige bewoners. Dat vraagt een woonprogrammering op wijkschaal en dus een gebiedsgerichte koppeling van de ruimtelijk regie met de sociale regie en woonregie.

# INZETTEN OP VERBREDING VAN HET WOONMODEL



Meer en diverser aanbod creëren volstaat niet om wonen beschikbaar te maken voor elke woondoelgroep. Om gericht in te spelen op zowel de betaalbaarheid als de geschiktheid en toegankelijkheid van woningen voor specifieke doelgroepen, hebben we nood aan andere tools. Tools die expliciet inzetten op het drukken van de woonkost en op het beschikbaar stellen van het woonaanbod aan doelgroepen die hun weg niet vinden op de huidige woonmarkt. Vandaag is de woonmarkt georganiseerd in twee blokken. Enerzijds is er de *huurmarkt*, sociaal of privaat, maar hier is het aanbod te beperkt. Er zijn structureel lange wachtlijsten bij de Sociale huisvestingsmaatschappijen, en een bijzonder onevenwichtige prijs/kwaliteitsverhouding en schaarste op de private huurmarkt. Anderzijds is er de private *koopmarkt* (sociale koop is in Gent verwaarloosbaar), maar hier stijgen de prijzen zeer snel door de krapte op de markt. Deze traditionele opdeling laat echter kansen liggen en dan vooral voor de beperktere inkomens die niet terecht kunnen in de sociale huisvesting. Zij huren of kopen noodgedwongen te dure woningen in verhouding tot hun inkomen – woningen die te vaak nog in slechte staat zijn. Er is nood aan een diversiteit aan intermediaire spelers tussen de private, marktconforme koop- en huurmarkt en de sociale huisvestingsmaatschappijen. We moeten inzetten op een woonmodel op drie poten in plaats van de bestaande twee, door naast koop en huur ook na te denken over een hybride model. Enkele stellingen om het woonmodel te verbreden.

**STELLING 5 Denk meer aan huur.** Het is opvallend dat een groot deel van de bewoners de wens heeft om eigenaar te worden, en dat hoewel de helft vandaag toch huurt. Een eigen woning verwerven lukt echter niet voor iedereen. Vanuit het woonbeleid werd daarom al een tijd ingezet op het subsidiëren van aankoop, bijvoorbeeld via een sociale lening of via het aanbieden van budgetkoopwoningen waarbij stadswoningen verkocht worden onder de marktwaarde. Om een eigen woning binnen het bereik te brengen van een veel ruimere groep (van Q2 tot Q4), dient de aankoopprijs echter zozeer te zakken dat dit om zeer grote publieke inbreng vraagt. Programma's van gesubsidieerde koop kunnen dus maar een beperkte bijdrage leveren aan de betaalbaarheid van het wonen. Stedelijk woonbeleid kan dus beter inzetten op kwalitatieve en betaalbare huur als een blijvend alternatief. De prijzen in het bestaande huuraanbod stijgen snel, waardoor een steeds kleiner deel van de huurmarkt nog toegankelijk is voor een ruim deel van de huurders. Er is dus een grote nood aan een betaalbaar huuraanbod. De traditionele sociale huisvesting is te beperkt van omvang om de woonproblematiek van lagere inkomens op te vangen. Daarom is het noodzakelijk om én het huren op te waarderen (financiële stimuli ontwikkelen zodat huren minstens zo aantrekkelijk wordt als kopen, en inzetten op de progressieve woonmobiliteit in het huurmodel) én het huuraanbod te verbeteren en betaalbaar te maken (daar waar vandaag vooral huuraanbod blijkt in de categorie van de duurdere nieuwbouwapartementen).

**STELLING 6 Gebruik de publieke grondpositie als hefboom.** Geef grond, en zeker die van Stad en Groep Gent, niet zomaar weg. Grond is dé grootste troefkaart voor een stedelijk ruimtelijk beleid. Het laat toe zeer actief mee te participeren in de stedelijke uitdagingen. Maar vandaag

redeneren we bij stadsontwikkeling voor 60% vanuit de verkoop van de grond voor private woonontwikkeling (20% gaat naar budgetkoopwoningen en de overige 20% naar sociale huur). Dit woonaanbod richt zich vervolgens, gezien de gevraagde en geboden grondprijzen, nagenoeg alleen op het duurdere woonsegment. Waarom gronden niet meer gericht inzetten om in te spelen op verschillende woonopgaves? Bijvoorbeeld door de grond nog meer gedifferentieerd dan vandaag op de markt te brengen, door bij de verkoop onder voorwaarden op te leggen welke woonvormen en beheermodellen beoogd wordt. Kavels voor sociale huisvesting kennen we al, maar we kunnen dit verbreden naar kavels voor betaalbare huur, collectief wonen, gestapelde betaalbare koopwoningen en dergelijke. Daarnaast kunnen we ook de grond als publiek goed in eigen handen houden. Voor de uitbouw van voorzieningen zoals scholen, sportvelden of parken vinden we dat evident, waarom voor wonen dan niet? De aankoop van grond, zeker in een stedelijke omgeving waar de prijzen hoog liggen, is een aanzienlijk deel van de kost om woningen te realiseren. Door de grond niet te verkopen maar die als stedelijke overheid zelf te behouden, daalt dit deel van de woonkost aanzienlijk. Dat kan via een model waarin de eigendom van opstallen en grond gescheiden wordt, en de stad de grond behoudt. Dit kan zelfs toelaten om bij doorverkoop opbrengsten te realiseren die in beperkte mate (of zelfs niet) naar de eigenaar van de woning gaan, maar bij de eigenaar van de grond terecht komen en toelaten om ook in de toekomst de betaalbaarheid te garanderen. De stad kan bij doorverkoop eventueel ook een recht van voorkoop inschrijven. Voor de stad betekent dit dat toekomstige waardeinstijgingen van de grond ten voordele zijn van de stad, maar ook dat op langere termijn de grond nog voor andere strategische doelen kan worden ingezet.

### **STELLING 7 Bied zuurstof voor sociaal wonen.**

Het aanbod aan sociale huisvesting in Gent bedraagt ongeveer 13% van het woonpatrimonium. Dat is ruwweg het dubbele van het Vlaamse gemiddelde, maar slechts de helft van wat lokaal nodig is. Het voorzien in sociale woningen blijft dus een cruciale taak van de publieke sector. Het is noodzakelijk een aanbod te voorzien van 20% sociale woningen, beschikbaar via de huisvestingsmaatschappijen of de sociale verhuurkantoren. Dat vergt een pak bijkomende investeringen van maatschappijen die vandaag ondergefinancierd zijn en zeer veel middelen moeten inzetten op de renovatie en verduurzaming van hun verouderd patrimonium. Bovendien gaat het voornamelijk om bovenlokale middelen. Lokaal kunnen we wel ruimtelijk ondersteunend werken. Dit door grond beschikbaar te maken (zie grondpositie; want door het vernietigen van een deel van het grond- en pandendecreet is het opleggen van realisatieverplichtingen op de private markt geen optie meer), door mee via wijkontwikkeling schuifruimte mogelijk te maken zodat bewoners makkelijker herhuisvest kunnen worden bij sloop van bestaand slecht woonpatrimonium, of door mee in te zetten op gerichte spreiding van het sociaal woonaanbod. Lokaal kunnen we ook inhoudelijk mee ondersteunend werken. Dit door sociale huisvesting sterker te koppelen aan buurtvoorzieningen en dienstverlening met het oog op het verhogen van de samenleefkwaliteit in vaak moeilijker woonomgevingen, of door al vanaf de eerste plannings- en ontwerpinitiatieven in te zetten op buurtparticipatie en ruimte voor initiatief van private spelers.

### **STELLING 8 Sluit allianties en schaal ze op.** Gent

loopt voorop in het pionieren met andere vormen van opdrachtgeverschap en eigenaarschap. Vandaag zijn in Gent verschillende projecten opgestart zoals het CLT Gent-project




met projectgrond van de stad in erfpacht op Meulestede, de uitbouw van het stedelijk coöperatief woonmodel CODAK, projecten in publiek-privaat opdrachtgeverschap en diverse vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap (zoals bij de diverse cohousingprojecten, met bouwgroepen, of wooncoöperatieven zoals Wooncoop). Daarnaast lopen collectieve renovatietrajecten (Renoseec), in beheer via erfpacht (Pandschap) of via een ‘rollend renovatie fonds’ (Dampoort knapt op). Dergelijk initiatieven tonen dat er een aangepast “bedrijfsmodel” mogelijk is om het opdrachtgeverschap te herstructureren en daardoor andere bewoners en actoren, al dan niet samen en collectief, toegang te verlenen tot zowel de koop- als de huurmarkt. Deze modellen zetten bovendien niet alleen meer in op woningproductie of “bouwmodellen”, maar focussen zeer hard op “beheersmodellen”. Boeiend hieraan is dat eigenaarschap anders ingevuld wordt en een woning als *eigendom* herdacht wordt tot wonen als *dienst*. Een hybride woonmarkt combineert de voordelen van beide markten. Je huurt bij jezelf en deelt als eigenaar in de winst. Dit richt zich bijgevolg veel explicieter op het cruciale woonrecht. Dergelijk kleinschalige modellen ogen vandaag zeer beloftevol. Ze vragen verder experiment, maar moeten tegelijkertijd versneld opgeschaald en ondersteund worden om de grootschalige woonopgave in de stad mee aan te pakken.

**STELLING 9** Zet in op specifiek maatschappelijk woonvastgoed. Sommige sociaal kwetsbare bewonersgroepen hebben nood aan een heel gerichte woonoplossing. Een woonoplossing die per bewoner vaak tijdelijk is, maar die vraagt om een permanente en structurele oplossing. Het gaat vaak om bewoners in ‘transit’ op zoek naar een meer definitieve woonplek, maar die acuut nood hebben aan ‘woonhulp’, een veilige tijdelijke basis om van daaruit nieuwe kansen te nemen. Dergelijke

woonoplossingen worden vandaag in hoofdzaak aangeboden door een breed maatschappelijk veld dat hierin sterk werk verricht. De verdere afstemming van OCMW en Stad Gent kan hierin bijkomende kansen bieden om de twee noodzakelijke expertises en de daaraan verbonden netwerken van welzijnsactoren dichter bij elkaar te brengen. Maar ondersteuning door het beschikbaar stellen van woonpatrimonium is noodzakelijk. Vandaag gaat het om noodopvang die gezocht wordt in de stad. Hoewel uiterst waardevol is dit ad-hocaanbod niet aangepast aan de heel specifieke woonnoden. Hier ligt ruimte voor onderzoek en het opzetten van pilootprojecten. Laat ons vanuit de specifieke noden ontwerpen en bouwen voor kleinschalige vormen van wonen voor noodopvang, en van permanent wonen met passende ondersteuning.

## INZETTEN OP DE BREDERE WOONKWALITEIT



Er is absoluut nood aan meer woonaanbod en meer betaalbaar woonaanbod. Maar we mogen de kwaliteit van dat wonen niet uit het oog verliezen. Een algehele opwaardering van de woningkwaliteit is noodzakelijk. Dit om de energiezuinigheid van de woningvoorraad een sprong te laten maken om de klimaatdoelstellingen te behalen. Het zijn bovendien maatregelen die de gebruikskost van het wonen drastisch kunnen verlagen. Renovatie is duur en vraagt om een aanpak die de betaalbaarheid na renovatie of bij bouw van duurzame woningen mee in het oog houdt.

**STELLING 10** **Schaal renovatie op.** Het voorzien in bijkomend woonaanbod heeft slechts betrekking op een zeer beperkt aandeel van de totale woonmarkt. Indien er 10.000 woningen bijkomen in Gent, dan nog hebben we niets gedaan aan de meer dan 140.000 bestaande woningen. Die woningvoorraad bevat een groot aantal woningen van slechte kwaliteit. Het gaat in hoofdzaak om verouderd patrimonium dat zowel op het vlak van woonkwaliteit als op het vlak van duurzaamheid ondermaats is. Dit slechte patrimonium blijft in de woonvoorraad omdat het nog steeds gemakkelijk verhuurd geraakt omwille van de krapte op de huurmarkt in het segment van de lage inkomens. Initiatieven om de woningkwaliteit te controleren en te verbeteren zijn absoluut noodzakelijk maar hebben ook het potentieel nadelige effect dat ze de woningen duurder maken op de huurmarkt, ofwel dat de woningen verkocht worden en de huurders op straat belanden. De woningen worden bijvoorbeeld verkocht aan starters die ze zelf gaan renoveren, maar evengoed aan de groep met lagere inkomens die na de koop geen middelen meer hebben om tot renovatie over te gaan (de noodkoop). Welke initiatieven zijn mogelijk om toch over te gaan tot fundamentele renovatie van het huurpatrimonium zonder de woningen duurder te maken of uit de huurmarkt te verliezen? Voor de individuele verhuurders is er weinig incentive, aangezien het moeilijk en niet wenselijk is om de huurprijzen te verhogen. De huurders zelf kunnen van vele maatregelen vaak geen gebruikmaken omdat ze fiscaal afgestemd zijn op eigenaars. Het lijkt zinvol hier over te gaan tot een gecoördineerde renovatie waarin intermediairen, zoals een stedelijk of sociaal verhuurkantoor, maar evengoed een syndicale of coöperatieve tussenorganisatie, de renovatie en/of beheer overnemen. Ze garanderen een verlaagde huur aan de eigenaar, renoveren zelf en verhuren aan specifieke doelgroepen. Bij voorkeur doen ze dit gegroepeerd, bijvoorbeeld voor een groter appartementsgebouw of straatgeheel in zijn totaliteit.

Dit speelt in op ontzorging van eigenaar en huurder. Opschaling biedt ook kansen om structureel te renoveren en daarbij ook het woonaanbod bij te sturen en meer aangepast te maken aan wijzigende woonnoden. Laat ons grootschalige renovatie inzetten om meer dan enkel bouwtechnische aspecten aan te pakken, maar kansen te creëren om anders te gaan wonen (zie verder). Een verplicht conformiteitsattest voor verhuring kan dan de stok achter de deur zijn om in het programma te stappen.

**STELLING 11** **Én durf terug te slopen.** De renovatienood is vandaag zeer zichtbaar in de 19de-eeuwse gordel, maar sluimert reeds in de verkavelingen van de 20ste-eeuwse gordel. Ook hier staat woonpatrimonium, voornamelijk op de eigenaarsmarkt, dat snel verouderd en waar met ruimte gemorst wordt. In beide omgevingen moeten we structureel het bestaande bebouwingsweefsel durven aanpakken door te slopen. Niet van individuele woningen pand-per-pand, maar van gehelen zodat ruimtelijk meer mogelijkheden ontstaan. Slechte bouwblokken slopen om te ontpitten. Oude pijpenkopverkavelingen slopen om verdicht te herverkavelen. Maar laat ons wel steeds duurzaam terug bouwen, zowel op gebouwschaal als op wijk-schaal. Door sloop en vervangbouw op te schalen kan de omgeving ook mee vernieuwd worden en kansen uitgewerkt worden voor klimaatrobuuste publieke ruimte.

**STELLING 12** **Durf anders te wonen.** Het woonvraagstuk en de nood te verdichten dwingen ons anders naar woonvormen te kijken. Want het woonideaal van de vrijstaande woning is ruimtelijk en maatschappelijk niet haalbaar en voor een groot deel van de gezinnen niet betaalbaar. Als we wonen betaalbaar, duurzaam en aangepast willen maken aan specifieke woonnoden, dan moeten we ook zelf anders gaan wonen. Dit vraagt om voorbeelden die tonen dat deze tendens

naar anders wonen ook kan zonder verlies. Dat meer stedelijk wonen een pak kwaliteiten en voordelen in zich draagt. We moeten hiervoor nieuwe woonvormen ontwerpen die bijvoorbeeld compact, hoog en collectief zijn.

*Compact.* We wonen gemiddeld nog op grote voet, zeker in de groeistad of 20ste-eeuwse gordel. Compactere bouwen met slimme schakelingen van ruimtes en met kwalitatieve grondplannen moet mogelijk maken om goedkoper én duurzamer te wonen met minder ruimte-impact. De compacte stedelijke woningtypologie en de grote dichtheid die hiermee gepaard gaat, heeft duidelijke voordelen. Ze maakt dat veel huishoudens in de stad kunnen wonen en hier toegang hebben tot de stedelijke voorzieningen.

*Collectief.* We zien steeds meer in het delen van faciliteiten in plaats van het bezitten ervan en dat kan ook voor woonruimte en woondiensten. Dat kan de betaalbaarheid, maar vooral de kwaliteit van het wonen vergroten. Wat bewoners collectief kunnen en willen maken, hangt sterk af van de doelgroep van het woonproject. Dat zal anders zijn voor studenten, dan voor gezinnen of ouderen. Maar het biedt sowieso extra kwaliteit en vraagt om andere ontwerpvoorstellen.

*Hoog.* We hebben nog te veel schrik van hoog wonen. Ook dit kan de betaalbaarheid vergroten en stedelijke woonkwaliteiten aanbieden. Hoger bouwen is een middel om meer woningen aan te bieden op specifieke plekken met veel kwaliteiten waar extra verdichting zinvol is, zoals de stationsomgevingen of aan de rand van parken. En hoger wonen heeft ook troeven zoals het uitzicht, bezonning, privacy en rust. Om kwaliteiten van hoog bouwen te garanderen, moeten we het op wijkschaal wel steeds koppelen aan laag bouwen en leeg laten. Ook het contact

met het maaiveld vraagt extra aandacht want deze woningen vormen ook onderdeel van de wijk. De nieuwe structuurvisie ‘Ruimte voor Gent’ biedt het kader.

**STELLING 13 Maak een aantrekkelijke woonomgeving.** Bij een steeds verdere verdichting van het dominante woonideaal van de Vlaming, het eigen vrijstaande huis op een ruim kavel met de wagen op de oprit, creëren we misschien ruimtelijk wel meer aanbod, maar dreigen we wel een woonomgeving te maken die elk van de beoogde kwaliteiten verloren heeft. Het verder samendrukken van het suburbaan woonideaal leidt vandaag al tot een omgeving waar we niet meer in willen wonen. En dan verhuizen zij die het willen en kunnen toch naar buiten de stad. Wonen in de stad blijkt voor een grote groep nog steeds een aantrekkelijke optie en dit heeft zeker te maken met de voordelen van een stedelijke woonomgeving. Maar toch verlaten ook veel bewoners weer de stad. Stadsvlucht is vandaag geen kwestie van geen betaalbare woning vinden, het is vooral een kwestie van geen kwalitatieve woning te vinden voor de prijs die we kunnen betalen. Als er dan in de ruime regio wel een aanbod is, dan verlaat men de stad. Deze stadsverlaters kunnen een huis in Gent vaak wel nog betalen, maar merken dat ze voor datzelfde geld in de rand meer krijgen. Dat is belangrijk om weten. Want om die groepen in de stad te houden moet je niet zozeer inzetten op betaalbaarheid, maar wel op woonkwaliteit door andere types van woningen aan te bieden. En vooral op het benadrukken van de troeven die het wonen in een stad heeft. Het is dus essentieel om de woonkwaliteit, van de woning tot de ruime woonomgeving, aanzienlijk te verbeteren. We moeten de aantrekkelijkheid van de te verdichten buurten als potentiële woonplaats verbeteren. Dit vraagt om het uitbouwen van voorzieningen, om bijkomend groen, om sociale cohesie en buurtinitiatieven, om het verbeteren van de

milieukwaliteit en bereikbaarheid voor alle doelgroepen, om investeringen in infrastructuur en publieke ruimte en meer. Dit vraagt om de kwaliteit van de brede woonomgeving te verhogen. Een stad is immers meer dan enkel wonen, maar het is essentieel wonen net te koppelen aan alle mogelijke stedelijke voordelen en voorzieningen.

**STELLING 14 Verdicht daarom enkel nog met lokale meerwaarde.** Verdichting in de bestaande stad botst ook op weerstand van zij die er reeds wonen. Want groei opnemen in een stad die niet uitbreidt zet de bestaande stad onder druk. Extra inwoners betekenen bijkomende druk op de open ruimte, op aanwezige voorzieningen, op het parkeren, enz. Het is daarom cruciaal dat verdichting niet alleen ten goede komt aan de eigenaar/ontwikkelaar en de toekomstige bewoners, maar ook aan de omwonenden. Geen verdere verdichting meer zonder lokale meerwaarde. De financiële meerwaarde van de bijkomende ontwikkeling moet ook ingezet kunnen worden om resulterende maatschappelijke kosten en lokale noden in te vullen. Een heffing op meerwaarde is geen “paaitaks”, maar “pasmunt” voor gebiedsontwikkeling. Die moet wel lokaal ingezet worden en dit kan door de stedenbouwkundige lasten of ontwikkelingskosten te koppelen aan wijkfondsen die enkel investeren in de omliggende wijk. Dit kan geïnvesteerd worden in het garanderen van de betaalbaarheid van het wonen in de omgeving, of in het verbeteren van de leefkwaliteit van de omgeving. Het is ook belangrijk om de potentiële ontwikkelingsmogelijkheden en hun bijhorende lasten voldoende “rechtsduidelijkheid” te bieden zowel voor de ontwikkelaar als voor de omwonenden. Het is in het belang van de publieke partners om verdichtingsmogelijkheden zo helder mogelijk uit te werken en te communiceren.

# TOT SLOT, INZETTEN OP EEN BREED DEBAT OVER WONEN



De woonopgave waar we vandaag voor staan, moet voor alle bewoners meer stad maken in de bestaande stad. Doorverstedelijking van de bestaande stad vraagt daarom om andere ingrepen dan die we tot op heden uitgerold hebben. Ingrepen die kunnen rekenen op het nodige maatschappelijk draagvlak in de wijken zelf. Daarom nog een laatste stelling:

**STELLING 15** Organiseer een breed debat over wonen in deze stad.



## NOTEN

1. Op 12 september 2018 onderschreef Stad Gent het internationaal initiatief voor het recht op adequate huisvesting, een initiatief van The 'Shift', een multi-stakeholderinitiatief onder leiding van speciaal VN-rapporteur Leilani Farha, het Bureau van de Hoge Commissaris voor de rechten van de mens van de VN (OHCHR), en Verenigde Steden en Lokale Overheden (UCLG)
2. Woonexperts spreken van een onderverdeling van huishoudens in vijf quintielen op basis van het gezinsinkomen: Q1 tot Q5. Elk Quintiel staat voor een eigen uitdaging wanneer men zoekt naar een geschikte woning.



De stadsbouwmeester formuleert in het stadsessay *#01 Breed Wonen* hoge ambities voor het Gentse woonbeleid. We moeten anders gaan wonen, op zoek gaan naar nieuwe woonkwaliteiten en wonen opnieuw betaalbaar maken. Fundamenteel ingrijpen in het woonbeleid van de stad, dat wil de stadsbouwmeester opnemen samen met al wie mee vorm geeft aan Gent als woonstad. Daarom verzamelde hij een aantal experts met diverse achtergronden rond de tafel die op een innovatieve manier bouwen aan het wonen van de toekomst. Ze delen hun kennis, brengen de noden in kaart en reiken oplossingen aan voor een duurzaam en betaalbaar woonbeleid.

### **LUCE BEECKMANS**

Luce Beeckmans (Universiteit Gent) doet onderzoek naar de ruimtelijke impact van migratie op middelgrote steden in Europa. Zij is coördinator van HEIM, een collectief van architecten en stedenbouwkundigen die zich inzetten om de migratiearchitectuur radicaal te veranderen.

### **BERT HAERYNCK**

Bert Haerynck is ingenieur-architect en partner bij Havana architecten. Het architectenbureau heeft een bijzondere voorliefde voor het ontwikkelen van innovatieve en duurzame woonmodellen.

### **MICHIEL HAGENAARS**

Michiel Hagenaars is coördinator van het Stedelijk huurkantoor HuurinGent. HuurinGent neemt op de private huurmarkt woon-eenheden van eigenaars in hoofdhuur en verhuurt deze via een objectief systeem onder aan (kandiaat)huurders.

### **SOFIE RÉDELÉ**

Sofie Rédelé is ontwikkelaar bij de Gentse projectontwikkelaar Revive. Revive wil kwalitatieve en betaalbare woonbuurten creëren met een minimale ecologische voetafdruk.

### **HILDE REYNVOET**

Hilde Reynvoet is directeur Dienst Wonen van de stad Gent. Zij stond mee aan de wieg van CLT Gent, de Taskforce Wonen en CODAK.

### **EEF TANGHE**

Eef Tanghe is zaakvoerder van Cohousing Projects. Het bedrijf ondersteunt bouwgroepen, ontwikkelaars en gemeenten om collectieve woonprojecten te realiseren.

### **BERT VAN DEN BROELE**

Bert Van den Broele is sociaal ondernemer bij Het Pandschap, Castelnica, Domus Mundi en Covisa. Domus Mundi wil kwalitatief en duurzaam leven, wonen en (ver)bouwen mogelijk maken voor kwetsbare groepen.

### **PETER VANDEN ABEELE**

Peter Vanden Abeele is stadsbouwmeester Gent.



### STELLING 3 DENK VOORBIJ HET GRONDGEBONDEN WONEN

**PETER VANDEN ABEELE** De afgelopen decennia lag de focus van het beleid, maar ook van de architectuurwereld, vooral op de grondgebonden eengezinswoning. Een goed voorbeeld hiervan zijn de boeiende rijwoningen uit de 'kavelprojecten'. Het model van de grondgebonden woning moest het wonen in de stad opnieuw aantrekkelijk maken. Het is het soort woning dat we te zien krijgen in de life-stylemagazines. Ze tonen dat het tof en hip is om in de stad te wonen. Vandaag wordt echter duidelijk dat dit ideaal niet langer voor iedereen bereikbaar is. De ruimte in de stad is nu eenmaal beperkt. We moeten alternatieve woonvormen bedenken. Hoe kunnen we die ingang doen vinden en op welke moeilijkheden botsen we vandaag?

**BERT HAERYNCK** Het valt me op dat de gezinswoning nog steeds gelijkgesteld wordt aan de grondgebonden woning. Dat is historisch zo gegroeid. Maar wie zegt dat een gezinswoning per se grondgebonden moet zijn? Eigenlijk is het heel vreemd dat we ons voor een periode van vijftig jaar een stukje van de planeet toe-eigenen. Langzaam maar zeker komt er een mentaliteitsverandering aan. Binnen dertig jaar zal het ideaal van de woning niet meer de woning met de eigen, afgebakende, private tuin zijn. In Gent werken we momenteel aan een aantal projecten waarbij de grond niet op de klassieke manier verkaveld wordt. De woningen zien er weliswaar grondgebonden uit, maar de grond behoort toe aan alle gezinnen die er wonen. De bewoners hebben geen eigen, afgebakende tuin meer, maar een virtueel aandeel in een collectieve tuin. Dat soort projecten botst op de regelgeving. Niet alleen op de stedenbouwkundige voorschriften, maar ook op de vereisten van de brandweer, de

nutsvoorzieningen, de fiscaliteit, enzovoort. Onze wetgeving is geschreven op maat van het klassieke woonmodel. Dat maakt het moeilijk om alternatieve woonvormen te ontwikkelen zonder dat daar een loodzwaar administratief parcours bij komt kijken. De te strikte regelgeving vraagt veel moed, geduld, tijd en geld van de opdrachtgever en de architect. Het wordt al snel een uitputtingsslag. Veel opdrachtgevers en ontwikkelaars gooien dan ook de handdoek in de ring. Het duurt allemaal veel te lang.

**SOFIE RÉDELÉ** Ik stel voor om in alle beleidsdocumenten het woord ‘grondgebonden’ te schrappen. Wat men in Gent een grondgebonden woning noemt, is nu al vaak een woning die niet op de ‘grond’ staat. Als een rijwoning opgedeeld is in een benedenwoning en een bovenwoning, is in sommige gevallen ook de bovenwoning op papier een grondgebonden woning. We kunnen in een stedelijke context niet voor iedereen een grondgebonden woning realiseren, zeker niet als we wonen betaalbaar willen houden en de stedelijke densiteit willen opvoeren. We moeten ons afvragen welke aspecten van de grondgebonden woning mensen aanspreken en die vertalen naar een hedendaags en stedelijk model. Als projectontwikkelaars met een maatschappelijk engagement willen we op zoek gaan naar alternatieve woonvormen. We willen niet meer redeneren vanuit gekende modellen, maar wel vanuit de vraag: ‘hoe wil je eigenlijk wonen? Wat is voor jou belangrijk?’

**BERT HAERYNCK** Leo Van Broeck, de Vlaams Bouwmeester, pleit er vaak voor om de regels rond wonen te herbekijken. Dat lijkt mij een goed idee, maar het vergt veel tijd om alle regelgeving opnieuw te schrijven. En misschien is die binnen dertig jaar alweer verouderd. Het lijkt me beter om een soort afwijdingscommissie of kwaliteitskamer in het leven te roepen die de autoriteit heeft om gericht af te wijken van de regelgeving en

voor bepaalde projecten een ‘regelluwte’ te installeren die kwalitatieve experimenten onderzoekt en toelaat. Daarom zijn we heel blij met een stadsbouwmeester die in Gent een mandaat heeft om veranderingen op de regelgeving mogelijk te maken.



## STELLING 12 DURF ANDERS TE WONEN

**PETER VANDEN ABEELE** Het is en blijft een uitdaging om mensen in de stad houden. Hoewel de stad blijft groeien, is de stadsvlucht van middenklasse-gezinnen nog niet gekeerd. Mensen hebben daar verschillende motieven voor. Men wil geen last van de burens. Men wil een grote parkeerplaats. En bovenal, buiten de stad is het heel wat goedkoper om te wonen. Voor dezelfde prijs als een kleine stadswoning kan je in de randgemeenten een groot huis met een grote tuin op de kop tikken. Welke instrumenten moeten we ontwikkelen om compacter, collectiever, kleiner of hoger te wonen? Hoe kunnen we een mentaliteitswijziging tot stand brengen?

**BERT HAERYNCK** Als je in de stad woont, beschik je misschien over een klein koertje, maar je hebt wel drie grote parken op wandelafstand. De haalbaarheid van compacter en kleiner wonen hangt af van de kwaliteit van de publieke ruimte.

**EEF TANGHE** Wij werken aan diverse cohousingprojecten in de Gentse regio. Mijn klanten zijn vaak mensen die nu in klein rijhuis wonen. Hun kinderen moeten op een koertje van twee op twee meter rondfietsen. Die mensen willen best hun eigen private koertje opgeven als we twintig van die koertjes kunnen samenvoegen tot één mooie collectieve tuin.

**SOFIE RÉDELÉ** Het idee van cohousing gaat in tegen een trend van individualisering. Mensen worden op veel vlakken belast en velen hebben geen mentale marge om ruimtes of andere zaken te delen. In collectieve woningen heb je altijd met elkaar te maken. Je moet voortdurend overleggen en compromissen sluiten. Soms willen mensen gewoon met rust gelaten worden. We moeten het fenomeen van individualisering *au sérieux* nemen en er rekening mee houden in de ontwikkeling en het ontwerp van nieuwe woonmodellen. Collectiviteit is niet voor iedereen het recept voor succes, hoewel het evidente voordelen biedt.

**BERT HAERYNCK** Een tuin delen is nog geen cohousing. Het zou bijna iets vanzelfsprekends moeten zijn. Als je een gemeenschappelijke tuin deelt met tien gezinnen, woon je nog niet samen. Je deelt geen woning.

**LUCE BEECKMANS** Een ander probleem is de gerichtheid op eigendom. We moeten af van het idee dat iedereen eigenaar moet zijn. Dat vergt een mentaliteitswijziging. Er zijn alternatieven mogelijk. Ik denk bijvoorbeeld aan het Zwitserse model, waar je een aandeel koopt in een wooncoöperatie. Je huurt of koopt geen woning, maar wel een recht op wonen. Er ontstaan kansen om bijvoorbeeld mensen te laten doorschuiven naar een woning die aangepast is aan hun veranderende gezinssituatie.

**MICHEL HAGENAARS** Woonwensen zijn afhankelijk van de levensfase waarin je je bevindt. Op een bepaalde leeftijd heb je behoefte aan een tuin voor de kinderen, op andere momenten, als je bijvoorbeeld ouder wordt of alleenstaand bent, wil je misschien wel graag kleiner en collectiever wonen. Een woonrecht kan inderdaad een vlotte overstap van de ene woning naar de andere mogelijk maken omdat je niet gebonden bent aan die eigen woning.

**SOFIE RÉDELÉ** We wonen vrij ruim en veel mensen wonen ook onaangepast aan hun situatie. Ik denk bijvoorbeeld aan oudere mensen die nog steeds in hun eengezinswoning op de verkaveling wonen nadat de kinderen uit huis zijn. Ze willen die woning niet verlaten. Het is hun nalatenschap. Het idee van de ‘spaarpot’ zou moeten worden losgekoppeld van de stenen. Daar zijn vandaag al modellen voor. Door de woning bijvoorbeeld in te brengen in een woon-coöperatieve waarvan je aandeelhouder wordt. Een financiële *incentive* kan een versneller zijn bij de omvorming van het woonmodel van de vrijstaande woning en het beter benutten van ons woningenbestand. Die financiële stimulans kan helpen om op stedelijke schaal te herverkavelen en alternatieve woonmodellen te realiseren.



#### **STELLING 4** **MENG WOONVORMEN GEBIEDSGERICHT**

**PETER VANDEN ABBEELE** Vandaag is er te weinig sturing vanuit de stad bij de keuze van woonlocaties. In Gent zijn er heel specifieke locaties: de aankomstwijken, de sociale woonwijken, de verkavelingen en de dorpskernen in de randgemeenten. Het woonaanbod is er te eenzijdig. Waar kunnen we welk soort van woningen aanbieden? Waar moeten we bouwen, en voor wie? Hoe ver moeten we gaan in de sociale mix?

**HILDE REYNVOET** Als we de selectieve stadsvlucht willen keren, is een goede mix van het woonaanbod noodzakelijk. De Gentse ‘woningtypetoets’ kan daarbij helpen. Dat is een richtlijn voor architecten en ontwikkelaars over welk type woning waar thuishoort. De woningtypetoets vormt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar



andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is een zinvol instrument om te diversifiëren in het woonaanbod. Als je de markt vrij spel geeft, komen er enkel nog appartementen bij. Toch heb ik ook kritische bedenking bij dit instrument. Het houdt te weinig rekening met de demografische samenstelling van een wijk. In sommige wijken wonen bijvoorbeeld veel oude mensen. We hopen dat die zullen verhuizen naar appartementen zodat de grondgebonden woningen vrijkomen voor jonge gezinnen. Op die manier moeten we geen grondgebonden woningen mee bij bouwen. Veeleer dan probleem van aanbod, is er een probleem van woningmobiliteit.

**MICHIEL HAGENAARS** Ik wil, om de woningmobiliteit te bevorderen, een pleidooi voeren voor een ‘voorwoonrecht’ als een variante op het ‘voorkooprecht’. De bewoners van de wijk, of het nu eigenaars of huurders zijn, worden vandaag niet betrokken in de ontwikkeling van een nieuw woonproject in hun wijk. Dankzij een ‘voorwoonrecht’ kunnen ze doorschuiven naar de nieuwe ontwikkeling. Ze krijgen er als het ware voorrang. Hun huizen, die vaak aan modernisering toe zijn, komen vervolgens vrij voor kleine ontwikkelingsprojecten waarbij bijvoorbeeld een aantal aanpalende woningen omgevormd worden tot een grotere woning of een klein appartementsblok met bijbehorend groen. Op die manier kunnen we de kwaliteit van de negentiende-eeuwse gordel, de sociale mix en het woonaanbod voor andere gezinnen versterken.

**LUCE BEECKMANS** Mengen van woonvormen betekent ook het mengen van mensen. Vandaag lukt het ons niet echt om een sociale mix, zij het op etnisch of op inkomensvlak, tot stand te brengen. Diversiteit wordt weinig ondersteund. Het tegenovergestelde is het geval. Heel ons systeem van stadsvernieuwing, dat erop gericht is een sociale mix te creëren door het

aanbieden van woningen in verschillende prijsklassen, schiet zijn doel voorbij. Veel stadsontwikkelingsprojecten komen op plaatsen waar veel lagere inkomensklassen wonen. Die worden geherhuisvest, maar niet in de stadsontwikkelingsprojecten zelf, maar even verderop. Het onderste segment krijgt nog altijd geen plaats in die projecten. Het streven naar sociale mix heeft tot gevolg dat de middenklasse een wijk binnenkomt, die vervolgens de armere klassen verdringt.

**HILDE REYNVOET** Doelgroepen mengen is niet per definitie de beste optie. Het lijkt me niet zinvol om in alle gebouwen van een stadproject alle doelgroepen in één gebouw samen te zetten. Het is beter om alle sociale woningen te groeperen en samen te zetten in één gebouw. Bij gemengde projecten speelt altijd het probleem van het beheer en de soms hoge kosten die daarmee gepaard gaan. De sociale huisvestingsmaatschappij wil niet altijd op dezelfde manier participeren in het beheer en in het onderhoud van de gebouwen waar de privémarkt in zit. Bovendien komt een op drie sociale huurders niet rond omdat de algemene kosten vaak te hoog zijn. Ook dat is een reden om niet te mixen. De maandelijkse kosten van een warmtenet kunnen bijvoorbeeld te hoog zijn voor de sociale huurders. Die gemeenschappelijke kosten zijn niet gekoppeld aan het inkomen. Zelfs het onderhoud van een gemeenschappelijke tuin bij een collectief woningbouwproject kan te hoog zijn, zelfs al is dat maar vijf euro per maand. Daarom moet een gemeenschappelijke tuin eerder een publieke ruimte zijn. Als de tuin dan in het beheer van de stad is, valt het onderhoud onder openbaar domein.



## STELLING 9 ZET IN OP MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

**PETER VANDEN ABEELE** Sommige programma's geraken niet gerealiseerd zonder dat de stad er haar schouders onder zet. Ik denk aan voorzieningen en woningen voor heel specifieke en kwetsbare doelgroepen, zoals daklozen of asielzoekers. Maar welke rol moet de stad hier spelen? Moet de stad zelf bouwen en als ontwikkelaar optreden? Moet zij die woningen en voorzieningen ook zelf onderhouden? Of moet de overheid vooral een regierol op zich nemen?

**LUCE BEECKMANS** Ook het maatschappelijk middenveld kan de rol van opdrachtgever en bouwer op zich nemen. De overheid kan een regierol opnemen en ervoor zorgen dat al die organisaties beter met elkaar samenwerken. Vandaag is de werking van middenveldorganisaties meestal slechts gericht op één specifieke doelgroep. Dat leidt tot enclavevorming. Maar je kunt op een heel constructieve manier verschillende doelgroepen mixen. Met het HEIM-collectief willen we bijvoorbeeld de opvang van vluchtelingen op een andere manier aanpakken. Vandaag belanden vluchtelingen tijdens hun asielprocedure in open collectieve centra, die vaak geïsoleerd zijn van de maatschappij. Die centra voorzien wel in hun basisbehoeften, maar ze ontmoedigen zelforganisatie, ondernemerschap en integratie. Na hun erkenning als vluchteling volgt vaak een moeizame zoektocht naar het vinden van een geschikte woning, meestal in een gesegregeerde aankomstwijk. De huidige situatie, zowel tijdens de asielprocedure als na de erkenning, staat integratie in de weg. We willen de opvang van vluchtelingen plaatsen in een breder verhaal. Behalve vluchtelingen zijn er nog groepen van mensen die tijdelijke huisvesting nodig hebben, zoals studenten, toeristen of expats. Waarom zou je deze groepen niet als één 'transitgroep'

kunnen beschouwen en een mix tot stand brengen tussen al die verschillende doelgroepen? Sociale restaurants kan je behalve voor studenten ook toegankelijk maken voor vluchtelingen. Cohousing is nu vooral gericht op de blanke en eerder progressieve middenklasse, maar ook in cohousing kan je ruimte voorzien voor vluchtelingen. Als je dat wil bereiken, moet de stad wel een actieve rol spelen. Ze zou de projecten beter op elkaar moeten afstemmen en een mix van doelgroepen moeten verplichten.

**SOFIE RÉDELÉ** Er zijn investeringsvehikels waarbij dit kan werken en een huurgarantie geboden kan worden aan de investeerder, ook in projecten voor bijvoorbeeld daklozen of andere sociaal kwetsbaren. Er zijn ook financieringsmodellen zoals de *social impact* bond, waarbij bijvoorbeeld de uitgespaarde kosten op nood-huisvesting voor een dakloze omgezet wordt in een *succes-fee* voor de investeerder die een permanente woning voorziet. Waarom zouden ontwikkelaar dergelijke pilootprojecten niet aandurven? Ik ben niet zeker of een overheid dergelijk sociaal patrimonium in eigen bezit moet houden. Het garanderen van de sociale bestemming of eventueel ook het beheer ervan kan voldoende zijn. Sommige partijen kunnen daar efficiënter mee omgaan. Het lijkt me wel evident dat een overheid grondposities bijhoudt, als hefboom op dergelijk maatschappelijk vastgoed en om de speculatie op de grondincidentie van het maatschappelijk vastgoed weg te houden.

**BERT VAN DEN BROELE** De overheid kan inderdaad vanuit haar grondpositie zeer sterk sturen door de private partners verplichtingen op te leggen als zij haar gronden verkoopt of er een zakelijk recht op verleent zonder de verkoop van de grond. De stad zette recent een CLT-project op, dat mee door Pandschap wordt ondersteund. CLT of *Community Land Trust* is een verenigingsvorm die gronden verwerft, ontwikkelt en

beheert. Een CLT is een nieuw woon- en gemeenschapsmodel dat betaalbare en kwaliteitsvolle woningen aanbiedt aan kwetsbare bewoners. Bewoners kopen een huis maar niet de grond. Die blijft in eigendom van de stad. CLT combineert de voordelen van sociale huur (betaalbaarheid) en sociale koop (woonzekerheid en woonkwaliteit). De middelen die de overheid in het systeem investeert, worden telkens opnieuw hergebruikt. Voor lokale overheden zijn CLT's een nuttig instrument om het recht op wonen te realiseren voor doelgroepen die anders geen toegang tot de woonmarkt vinden. Voor heel specifieke en kwetsbare groepen is extra inzet noodzakelijk. Bij Pandschap hanteren we hetzelfde uitgangspunt: we hoeven geen panden aan te kopen om verbeteringen op de woonmarkt te kunnen realiseren. We proberen niet meer de woningen te verwerven, maar wij proberen het gebruiksrecht te krijgen op bepaalde woningen, bijvoorbeeld via erfpachten. Dit gebruiksrecht geldt dan voor een aantal jaar, zodat wij de investering van de broodnodige renovatie kunnen afschrijven en de woning langdurig kunnen verhuren met aangepaste sociale invulling en het beheer.

**MICHIEL HAGENAARS** Ik vind niet dat de stad met zijn laarzen in de beton moet staan, maar wel met beide voeten op de grond. Een goed voorbeeld vind ik het principe bij het S-gebouw, dat tot stand komt naar aanleiding van de ont-eigening in functie van de ontwikkeling van een nieuw gebouw aan het station. Het is een zeer strategische plek. De stad heeft grondpositie en 'regisseert'. Ze stelde een aantal spelregels met een sociale invalshoek op. De ene helft van het project kreeg een strak keurslijf, met vereisten op het vlak van sociale mix en betaalbaar huren. De andere helft kon vrij ontwikkeld worden. Vanuit haar 'tijdelijke' grondpositie was de stad wel zeker dat de beleidsdoelstellingen opgenomen werden.



## STELLING 14 VERDICHT MET LOKALE MEERWAARDE

**PETER VANDEN ABEELE** Bij grotere bouwprojecten stellen de wijkbewoners zich vaak terecht de vraag: wat krijgen we ervoor terug? Bij elke grote ontwikkeling komen we hetzelfde probleem tegen. We voegen met onze projecten kwaliteiten toe voor de mensen die erbij komen, maar we nemen schijnbaar kwaliteiten af van de mensen die er al wonen. De stad Antwerpen hanteert hiervoor het systeem van de stedenbouwkundige ontwikkelingskosten (SOK). Het gaat om een bedrag dat ontwikkelaars aan de stad betalen als bijdrage voor de ‘maatschappelijke noden’ die ze creëren. Eind vorig jaar kwam er kritiek. De zogenaamde ‘paaitaks’ zou een alibi zijn voor te grootschalige en lucratieve standsontwikkelingsprojecten. In Gent bestaan er geen stedenbouwkundige ontwikkelingslasten. Er bestaan wel sectorale doelstellingen die via regels opgelegd worden. Meestal gaat het om een sterke stadsdienst, zoals de groendienst of het mobiliteitsbedrijf, die hun beleidsdoelstellingen generiek uitrollen. Ik denk dat we op zoek moeten naar een meer inhoudelijk systeem, dat rekening houdt met de specifieke noden van de wijk. We moeten dus prioriteiten durven kiezen. Hoe doen we dat? Hoe kunnen we als overheid lokale meerwaarde creëren vanuit woonontwikkeling?

**SOFIE RÉDELÉ** In Frankrijk bestaat er een eenvoudige regel die bij nieuwe woonprojecten automatisch ook voorzieningen (scholen, kinderopvang, ..) verplicht. Als de overheid op dat moment geen geld heeft voor een school, kan het woonproject er ook niet komen, tenzij de ontwikkelaar kan bijdragen. In Brussel kennen we de stedenbouwkundige lasten: een bijdrage voor het aanleggen van infrastructuur of voorzieningen waar nieuwe ontwikkelingen komen. Sommige functies (bvb. sociale of budget-

woningen) zijn ontheven van dergelijke belasting, waardoor het een incentive kan zijn voor de ontwikkelaar om ze te voorzien. In sommige achtergestelde buurten zijn ook kortingen, waardoor het een drijfveer kan zijn om net daar te ontwikkelen. Het voordeel aan de situatie in Brussel is dat je alles op voorhand heel precies kan narekenen: het is op voorhand duidelijk wat je zal moeten betalen. Belangrijk is wel dat dit geld in de buurt wordt geïnvesteerd, in heel specifieke programma's op maat van de wijk. Dat is veel beter dan dat het geld in een anonieme kas wordt gestort en niemand weet wat ermee gebeurt.

**EEF TANGHE** In onze projecten willen we vermijden dat er een 'minderwaarde' ontstaat voor de wijk. Dat vereist gesprek met de buurtbewoners. We communiceren, we informeren en we organiseren buurtoverleg. Ook de stad kan de burgers beter informeren en onderzoeken welke de wensen, eisen en bekommernissen van de bewoners zijn. Dat gebeurt best op voorhand, en niet bij openbaar onderzoek, als de bouwvraag al is ingediend.

**MICHIEL HAGENAARS** Ik zou de nadruk willen leggen op begeleiding. Dat moet gebeuren op het intermediaire niveau. De stad moet de ontwikkelaars en het middenveld samenbrengen, met oog voor de verschillende doelstellingen. Misschien ontstaat zo geen rechtszekerheid in de vorm van regels, maar wel rechtsduidelijkheid voor iedereen die deelneemt aan de gesprekken. De stad dient de stadsbewoner hier ook bij te betrekken, want de nieuwe visies op wonen en de projecten die her en der ontwikkeld worden, botsen op veel weerstand bij het grote publiek. Om echt een mentaliteitswijziging tot stand te brengen, is er nood aan communicatie. We moeten de mensen tonen wat de voordelen zijn van samenwonen en cohousing, van het delen

van een tuin. We moeten de niet-grondgebonden woning promoten en gestapeld wonen hip maken door kwalitatieve voorbeelden te tonen.



## STELLING 8 SLUIT ALLIANTIES EN SCHAAL ZE OP

**PETER VANDEN ABEELE** Het valt me op in ons gesprek dat innovatie van woonmodellen vaak van onderuit gebeurt. Het zijn meestal heel kleinschalige initiatieven en experimenten. Het gaat telkens om enkele tientallen woningen, terwijl de uitdaging ligt in de ontwikkeling van enkele tienduizenden woningen, die dan nog eens betaalbaar moeten zijn. Om daar te geraken moeten we een versnelling hoger schakelen. Hoe kunnen we die kleinschalige projecten opschalen en vermenigvuldigen? Hoe kunnen we een 'vliegwieleffect' bereiken en de stap zetten van het pilootproject naar structurele verandering?

**BERT VAN DEN BROELE** Ik denk niet dat de kleine initiatieven heel groot moeten worden. Het potentieel van het vliegwiel schuilt er juist in dat er veel kleine initiatieven zijn: *the next big thing will be a lot of small things*. Als een bedrijf groeit, stijgt ook de overhead en zal het aan efficiëntie verliezen. Alles zal juist langzamer en logger gaan.

**SOFIE RÉDELÉ** Wij staan voor een enorme bouw- en renovatieopgave. De goesting en de creativiteit om daarmee aan de slag te gaan is in de markt op verschillende vlakken aanwezig (bouwprocessen of -methodes, businessmodellen,...). De overheid moet deze ideeën ondersteunen maar niet te veel willen sturen. Het lijkt me beter om het (maatschappelijk) eind-



doel te bepalen, maar het traject, de weg naar dat doel open te laten voor een op vandaag misschien nog niet gekende oplossing. Men heeft soms de neiging om de processen te willen bewaken, in plaats van het einddoel. Die drang tot controle staat innovatie en snelheid in de weg.

**LUCE BEECKMANS** Er is vandaag een grote versnippering van initiatieven. Dat leidt tot kennisverlies. Al die organisaties moeten omgaan met dezelfde problemen. Iedereen moet bij elk project steeds terug van nul herbeginnen en opnieuw kennis opbouwen. Daarom is het belangrijk kennis te delen. De overheid zou een rol kunnen spelen in het ondersteunen van een platform voor kennisuitwisseling en samenwerking op het vlak van alternatieve vormen van woonontwikkeling.

**MICHIEL HAGENAARS** Zo'n kennisplatform kan heel breed opgevat worden. Ik zou graag hebben dat ook de financiële wereld – de banken, de investeerders – mee rond de tafel gaat zitten. Een aantal banken willen echt wel een meer duurzame tak uitbouwen en nadenken over andere financieringsmodellen. Er is te veel vrij geld, en daar willen ze iets mee doen. Ook met die sector kunnen allianties gesloten worden. De woonopgave waar Gent voor staat, zal ontegensprekelijk veel geld kosten, en die middelen kunnen onmogelijk enkel van de overheid komen. Samenwerking is dus cruciaal om de woningproductie op te schalen en de betaalbaarheid te garanderen.



COLOFON

TEKST

Peter Vanden Abeele, Stadsbouwmeester Gent  
en Bregje Provo, Team Stadsbouwmeester

IN SAMENWERKING MET

Dienst Wonen Stad Gent in het kader van de  
*Inspiratienota Woonstad Gent 2018*.

REDACTIE

Joeri De Bruyn

VORMGEVING

Specht Studio

Dit stadsessay werd uitgebracht in november 2018.  
D/2018/0341/27

V.U. Mieke Hullebroeck – algemeen directeur  
Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent – 2018

PDF is beschikbaar op  
[www.stad.gent/stadsbouwmeester](http://www.stad.gent/stadsbouwmeester)  
Herplaatsing op andere websites is  
niet toegestaan.

CONTACTGEGEVENS STADSBOUWMEESTER  
Stadsbouwmeester Gent: Peter Vanden Abeele  
Postadres: Botermarkt 1, 9000 Gent  
Email: [stadsbouwmeester@stad.gent](mailto:stadsbouwmeester@stad.gent)  
[www.stad.gent/stadsbouwmeester](http://www.stad.gent/stadsbouwmeester)



## STADSESSAY

N ——— 1

Met de visienota van de Stadsbouwmeester Gent worden krijtlijnen uitgezet om kansen voor een toekomstgerichte stedelijke ontwikkeling uit te bouwen. Maar daarmee zijn verre van alle antwoorden geleverd, integendeel. Daarom zal geregeld via korte, gerichte en scherpe essays ingezoomd worden op concrete uitdagingen. Elk 'Stadsessay' krijgt een duidelijk thema. Team Stadsbouwmeester Gent werkt ervoor samen met een of meerdere stedelijke diensten en externe experts en actoren. Met het Stadsessay probeert de Stadsbouwmeester de stedelijke agenda te beïnvloeden en elementen aan te dragen om het beleid te voorzien van richting en inzicht.