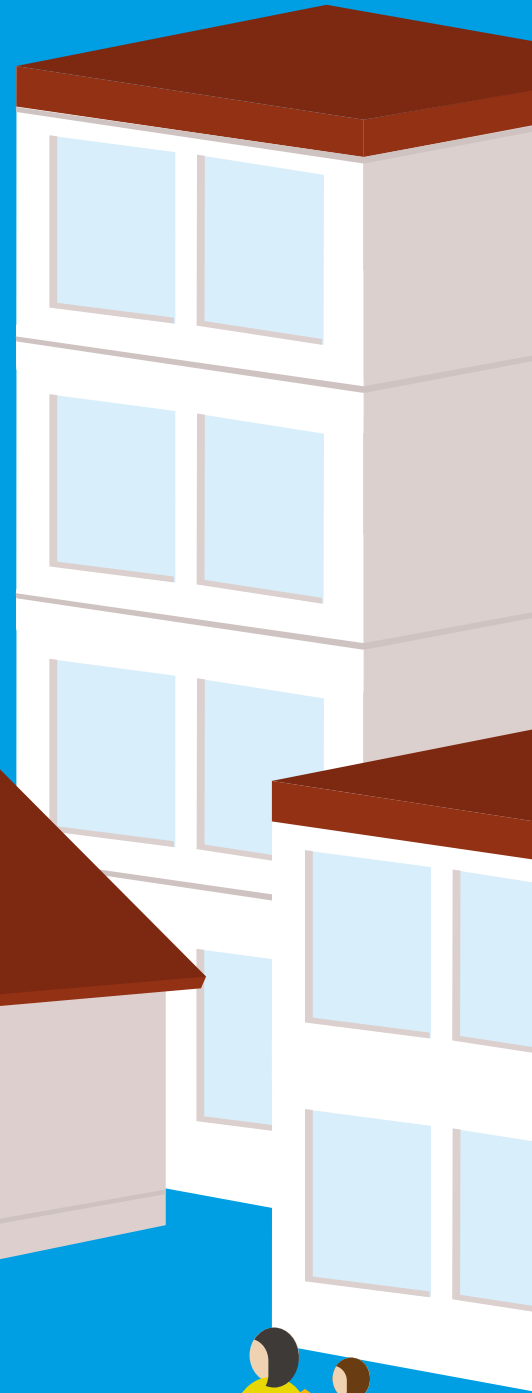
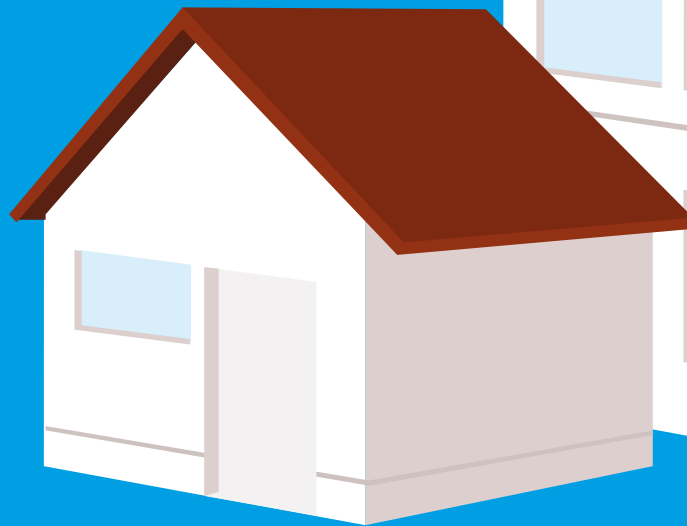


gent:



WOONSTAD GENT



Aanbevelingen Taskforce Wonen

Voorwoord

De uitdagingen op het vlak van woonbeleid in Gent zijn enorm, zo veel is duidelijk.

Om die vele uitdagingen aan te gaan, werd eind 2017 een Taskforce Wonen opgericht. Met die Taskforce hebben we niet alleen de belangrijkste betrokken politieke verantwoordelijken en alle betrokken ambtelijke diensten van Groep Gent samengebracht, maar ook andere overheden en in het bijzonder het middenveld, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de private sector als belangrijke partners. Als barometer voor wat leeft, als inspirator én als mede-uitvoerder van oplossingen.

Die aanpak leverde vruchten op. Op woensdag 12 september 2018 konden we in het Gentse stadhuis al een reeks maatregelen voorstellen waarbij we door samenwerking tot concrete kortetermijnoplossingen konden komen voor mensen in zeer preciaire woonsituaties. Met verschillende acties voor diverse doelgroepen kozen we voor een brede aanpak die met humane oplossingen tegemoetkwam aan zeer concrete noden.

We hebben toen ook voor een primeur gezorgd. Als eerste stad in België hebben we plechtig 'The Shift' onderschreven, een internationaal initiatief van de VN voor het recht op goede huisvesting. Huisvesting is in veel steden onbetaalbaar geworden, zelfs voor de middenklasse. We hebben daarom een verschuiving ('een shift') nodig in de perceptie van huisvesting: van een product naar een onvervreemdbaar mensenrecht. The Shift onderschrijven was een logische stap. Als Stad Gent gaven we op die manier aan onze ervaringen te willen delen, van anderen te willen leren en de kracht van steden te vergroten om zowel lokaal als wereldwijd de agenda op het vlak van woonrechten vooruit te helpen.

De ondertekening van The Shift overstijgt uiteraard de (zeer noodzakelijke) acties die op korte termijn acute problemen verhelpen. Dit past binnen de brede opzet. Van meet af aan was het de bedoeling dat de Taskforce ook zou werken op lange(re) termijn, met het oog op een kwaliteitsvolle en betaalbare woonmarkt.

De beleidsaanbevelingen op langere termijn zijn er nu. Ze tonen (opnieuw) de grote inzet waarmee de Taskforce Wonen zich van haar taak gekweten heeft en ik wens iedereen die hieraan meegewerkt heeft nogmaals hartelijk te danken!

Het is nu aan de nieuwe bestuursploeg om met deze aanbevelingen aan de slag te gaan en de slogan *Woonstad Gent* waar te maken voor iedereen. Ik wens hen hierbij alle succes. Gent en de Gentenaars verdienen het!



Inhoudstafel

“Een beetje woonbeleid zal niet volstaan.”



Taskforce Wonen	_____	p 5
The Shift	_____	p 21
Stakeholders, middenveld en bottom-up woonbeleid	_____	p 27
Aanbevelingen	_____	p 33
Conclusies	_____	p 33
Dankwoord	_____	p 33
Leeslijst	_____	p 33

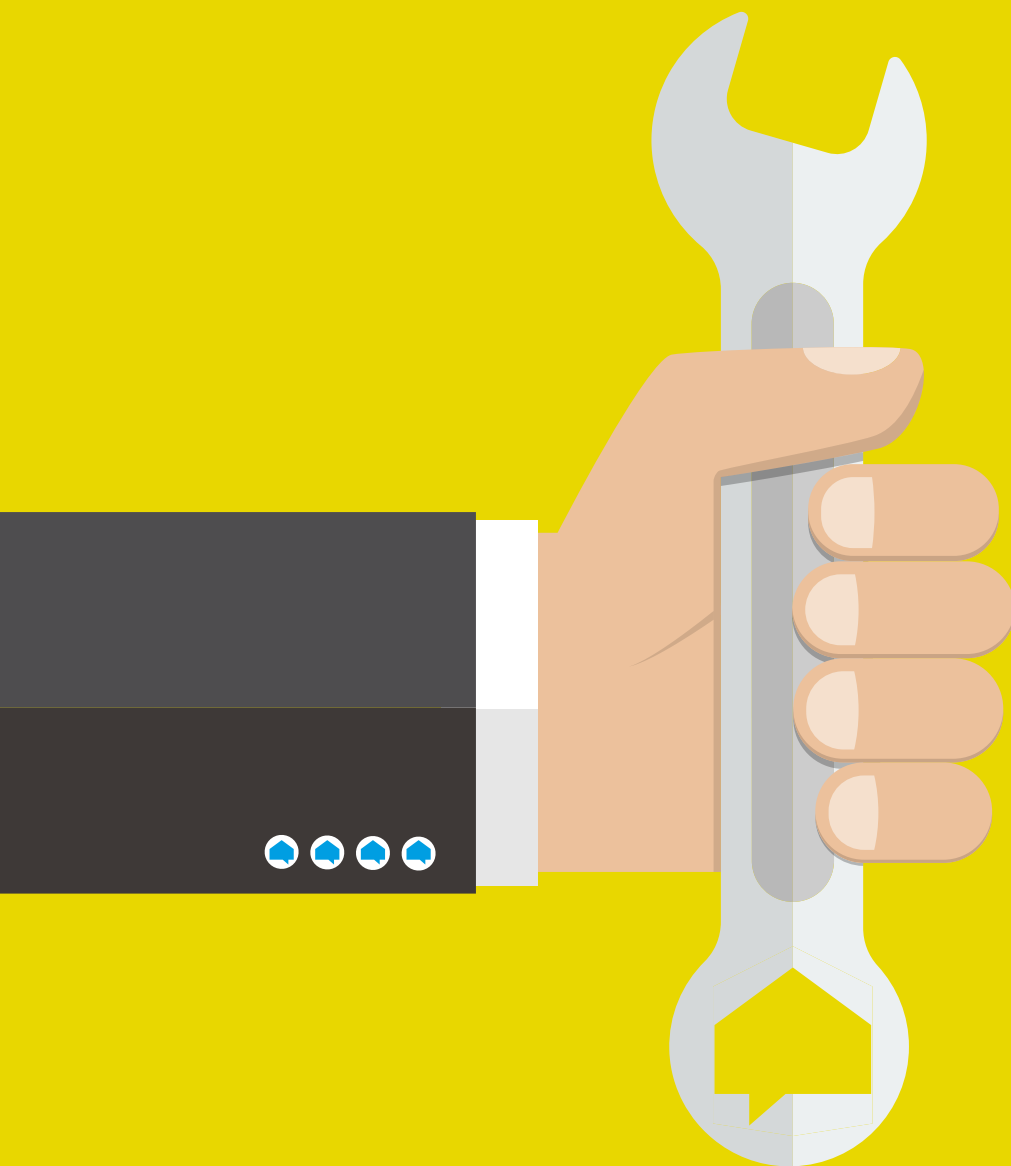




TASKFORCE



Taskforce Wonen





Toen de onmacht over de wooncrisis in Gent zich eind 2017 vertaalde in een actie van het middenveld met de welluidende titel 'Geen kind op straat', wisten wij meteen hoe laat het was. Té laat. Met meer dan twintig jaar ervaring vanuit straathoekwerk en iets minder dan twintig jaar ervaring in woonbeleid hadden wij met onze beider veertig jaar praktijkervaring geen uitleg nodig. Toen het stadsbestuur ons vroeg om een groot overleg mét het middenveld te organiseren onder de noemer 'Taskforce Wonen' hadden wij evenmin woorden nodig om elkaar te begrijpen. We waren het er over eens dat het zo niet verder kon met de woonproblemen in Gent en dat dit initiatief héél nodig en welkom was.

Wat we elkaar ook niet moesten zeggen, was hoe zwaar de verantwoordelijkheid woog toen we die opdracht aannamen. Omdat wij geloven dat het kan, de problemen oplossen. Hoe hard zou ons idealisme om op te komen voor recht op wonen botsen met de harde realiteit?

Tientallen organisaties en diensten sloten zich bij Taskforce Wonen aan. Meer dan honderd mensen engageerden zich om naar de open vergaderingen te komen die we om de drie maanden hielden. Met de steun van heel veel collega's organiseerden we werkgroepen. Aanvankelijk wisten we niet goed of die werkgroepen tot andere adviezen zouden leiden dan de adviezen die wij al jaren gaven: dag én nacht opvang voor dakloze gezinnen met kinderen, tijdelijke opvang voor daklozen na een medische ingreep, véél meer sociale woningen, kwaliteitshandhaving op de private huurmarkt, oplossingen voor mensen die onbewoonbaar verklaarde woningen moeten verlaten, inzet van tijdelijke leegstand voor de opvang in nood, een andere benadering van de stedenbouwkundige voorwaarden om kleiner wonen en samenhuizen mogelijk te maken enzoverder.

Het stadsbestuur was de drijvende kracht: een team van vijf schepenen vroeg ons elke maand een stand van zaken: wat kunnen we op korte termijn inzetten, wat moeten we voorbereiden voor op lange termijn? Zij spraken hun netwerk aan, wij het onze.



We konden bijkomende gebouwen in gebruik nemen en sloten overeenkomsten die tot kort voordien niet bespreekbaar leken. Tientallen bijkomende woonplaatsen werden gecreëerd.

Als we onze samenwerking met alle partijen overschouwen, zien we vooral nog veel onwetendheid over de wooncrisis in Gent bij andere diensten, ervaren we weerstand vanuit eigen stadsdiensten vanuit hermetisch regelgericht denken met angst voor precedentes en beseffen we dat vooral méér durf en méér experimenteeruimte nodig zal zijn om woonoplossingen te realiseren.

Ook dat is nodig in een dynamische samenleving met andere problemen dat twintig jaar geleden: nieuwe mogelijkheden zien, combinaties maken van oplossingen, durven oude oplossingen opzij zetten die vroeger aan de noden tegemoet kwamen – maar nu niet meer. Durven heruitvinden. Durven samenwerken: er zijn geen oplossingen die tot het auteursrecht van één partner behoren, we zullen van elkaar moeten leren en samenwerken als we die gigantische wooncrisis het hoofd willen bieden.

We moeten er durven voor kiezen dat oplossingen wél kunnen. We hebben ons soms te weinig verzet tegen adviezen die ons redenen gaven om bepaalde oplossingen niet uit te proberen of we drongen onvoldoende aan op alternatieve oplossingen, creatieve benaderingen, aanpassing van de regelgeving zelf. Als de oplossingen voor de hand lagen, hadden we ze al gevonden en toegepast. In de complexiteit van woonproblematieken liggen oplossingen niet voor de hand. Veel adviezen hebben gelijk, op één aspect – maar moeilijk gaat ook. We moeten er durven voor gaan en ook durven mislukken. Wie niet probeert, lost de wooncrisis zeker niet op.

Wij wensen alvast dat de Taskforce wonen heeft laten zien dat het middenveld een plaats heeft aan de vergadertafel waar oplossingen bedacht worden. Stadsdiensten mogen geen exclusieve studie bureaus zijn maar mini laboratoria waarin maatschappelijke uitdagingen omgezet worden in moedige beleidskeuzes die op hun beurt omgezet worden in oplossingen.

Als het beleid morgen een serieuze versnelling hoger schakelt, zullen ook alle stadsdiensten bereid moeten zijn om hun rol in het woonbeleid anders én met een éénduidige focus in te vullen. De tijd dat uitvoering van het woonbeleid de unieke verantwoordelijkheid van Dienst Wonen was, is definitief voorbij. Elkeen zal zijn expertise moeten inbrengen, en – omwille van de problematiek – liefst zo creatief mogelijk.

Dat lukt onder één voorwaarde: samen inzien dat we géén woonbeleid voeren voor de collega's rond de tafel maar wél voor die gezinnen die geen vast werk hebben, geen hoger diploma, geen partner, geen sociaal netwerk, geen familiegeld, geen papieren, geen stamboom in Vlaanderen, geen goede gezondheid, geen suikertante, geen perspectief. De stad is intussen een meerderheid aan minderheden, niet enkel op vlak van superdiversiteit maar ook op vlak van individuele belemmeringen om (goed) te kunnen wonen. Wie de Omgevingsanalyse 2018 leest van Stad Gent, beseft meteen dat het om véél huishoudens gaat waarvoor extra kansen moeten gecreëerd worden.

Dé uitdaging wordt een woonbeleid voeren op maat van de gezinnen met minder kansen, jezelf overstijgen in inlevingsvermogen om gelijke toegang tot huisvesting te zien vanuit het perspectief van de gezinnen zélf.

Een van dé hiaten naast inleving is kennis: kennis over aantallen, kennis over het feitelijk gebruik van de woningen in Gent, kennis over trends doorheen de jaren. Dataverzameling en het zichtbaar maken van de feitelijke woonstad zou ons al een groot stuk vooruit helpen.

Voor de realisatie van een aantal projecten binnen de Taskforce Wonen kregen we vijfhonderd duizend euro ter beschikking. Daar los je uiteraard geen wooncrisis mee op. Toch zijn we dankbaar om de testcases die we konden uitwerken, het forum dat we kregen om aan de hand van die cases een ruimere oplossing voor te stellen en zaadjes te strooien voor toekomstig woonbeleid.

De stemmen van het middenveld sterkten ons in onze volharding om de klemtoon te verleggen van ruimtelijke stadsvernieuwing naar welzijnsbeleid als het over woonbeleid gaat. Dat ruimtelijke instrumenten een instrument zijn om het woonaanbod te realiseren dat nodig is, blijft voor zich spreken. Maar woonbeleid is méér dan aanbod alleen. Woonbeleid is ook begeleiding, is preventie, is zorg, is handhaving.

Aanbodbeleid is ruimtelijk invulling geven aan woonbehoeften, recht op wonen realiseren is welzijnsbeleid in de ruime betekenis van “welzijn”: dat was nog niet voor iedereen duidelijk. De brug die Taskforce Wonen gelegd heeft tussen welzijnsbeleid en woonbeleid was noodzakelijk om woonbeleid in haar totaliteit aan te pakken. Inzicht in de symbiose tussen aanbod- en welzijnsbeleid is fijn maar zonder doorvertaling in budget, ruimte, aanbod, praktijk, etc. zal de wooncrisis nog niet bedwongen zijn.

Als je de uitvoering van een inclusief woonbeleid niet voorbereidt in planning en budget, dan stukt de opgebouwde gezamenlijke dynamiek van de Taskforce Wonen in een theoretisch discours dat woonbeleid ook een welzijnsbeleid is. En laat er nu nèt in de welzijnssector een Vlaamse afbouw bezig zijn van residentiële voorzieningen... Aanbod blijft een primaire doelstelling en het middenveld heeft als geen ander de vinger aan de pols waar de behoeften het grootste zijn. De overheid en haar diensten kunnen beter waken over de resultaten en of die gehaald worden dan (in hoofdzaak) controleren of meer en meer detaillistische regels nageleefd zijn. Uitvoering geven aan woon-welzijnsbeleid mag niet enkel een zaak zijn van technici en ontwerpers. De beste woonmodellen ontstaan vanuit gedreven activisme en niet vanuit theoretische discours.

Hoe maken we als Stad de omslag naar een andere manier van beleid voeren? Dat begint bij de beleidskeuze om te willen veranderen.

Eén jaar na 'Geen kind op straat' heeft het stadsbestuur van Gent 'The Shift' ondertekend. Een symbolisch én beleidsmatig zeer belangrijke beslissing. The Shift is een initiatief van de Verenigde Naties ter erkenning van huisvesting als mensenrecht. The Shift wil een omslag maken in de hoofden om huisvesting niet langer puur als een manier te beschouwen om geld te beleggen maar als een fundamenteel recht op waardig wonen voor iedereen. De ondertekening zelf gebeurde in het bijzijn van mevrouw Leilani Farha, Speciale Rapporteur voor het recht op huisvesting van de Verenigde Naties. Door The Shift te onderschrijven, bevestigt de Stad Gent haar engagement om te werken aan betaalbare en kwalitatieve huisvesting voor iedereen, met bijzondere aandacht voor de kwetsbare groepen die vandaag erg lijden onder de wooncrisis. Het is een duidelijk signaal dat de Stad Gent huisvesting als mensenrecht ernstig neemt.

We zijn in de herfst van 2018 niet alleen hoopvol maar ook gesteund door het huidige beleid, middenveld, sociale woonsector, private woonsector én administratie om ernstige aanbevelingen te doen aan het volgende stadsbestuur. Op 1 januari 2019 start een nieuwe ploeg burgemeester en schepenen. Vanuit Taskforce Wonen geven wij in deze nota advies over concrete thema's: de private huurmarkt, sociale huisvesting, een statuut voor samenhuizen, een bouwwijze met modulaire eenheden, mogelijke oplossingen voor mobiel wonen, een omkadering bij tijdelijk gebruik van leegstaande gebouwen, leefbaarheid in hoogbouw. Indien het beleid deze aanbevelingen wil uitvoeren, gaan we ervan uit dat zij daarvoor het nodige budget én de nodige private en publieke partners zal inzetten.

Tot slot: als we de wijze woorden van de experts, de even wijze aanbevelingen uit de praktijk én de wijze adviezen van de stedelijke Woonraad samen lezen, is het voor ons in ieder geval duidelijk. Gent is klaar voor The Shift.



TASKFORCE WONEN

Van een proactief naar een verankerd samenwerkingsmodel



Doel

Taskforce wonen is opgericht met stadsdiensten, middenveld, private partners en sociale woonactoren om gezamenlijk oplossingen uit te werken voor mensen die een gewone huurwoning niet (meer) kunnen betalen.

Het doel is om een actienplan voor

Het doel is om een actieplan voor te stellen. Hierin staan de oplossingen omop middellange en lange termijn deze woningnood aan te pakken. In tussentijd werkt de Taskforce Wonen aan concrete oplossingen op korte termijn voor de meest dringende situatie.







THE SHIFT

Klaar voor The Shift



De Stad Gent ondertekende op 12 september 2018 als eerste Belgische stad The Shift.

The Shift is een multi-stakeholdersinitiatief onder leiding van Leilani Farha, die als speciaal rapporteur van de Verenigde Naties het grondrecht op huisvesting onder de aandacht wil brengen. Rapporteur Farha werkt hiervoor samen met het Bureau van de Hoge Commissaris voor de Rechten van de Mens van de Verenigde Naties (OHCHR) en het netwerk Verenigde Steden en Lokale overheden, dat wereldwijd ongeveer 250.000 gemeenten vertegenwoordigt. Het initiatief kreeg eerder al de steun van steden als Amsterdam, Madrid en Barcelona, Parijs, Berlijn, Londen en New York.

The Shift staat voor een shift in het denken over wat een woning hoort te zijn: in de eerste plaats een toegankelijk antwoord op een menselijke behoefte. Een woning geeft niet alleen beschutting, veiligheid en warmte. Ze laat mensen daarenboven toe om (h)erkend te worden als lid van de groep. De mens is een sociaal wezen: hij kan niet zonder groep. Daarom kan de mens ook niet zonder woning, welke vorm die ook aanneemt.

The Shift wil actoren samenbrengen die ervan overtuigd zijn dat wonen als een mensenrecht benaderd moet worden en niet als het louter consumeren van een woning. Deze verschuiving in het uitgangspunt is noodzakelijk om het doel binnen bereik te brengen, zoals het geformuleerd staat in de Agenda 2030 voor Duurzame Ontwikkeling van de Verenigde Naties dat alle mensen toegang krijgen tot kwaliteitsvol en betaalbaar wonen.





Plechtige belofte

Stad Gent: Verbintenis om The Shift te onderschrijven

The Shift

The Shift is een multi-stakeholderinitiatief onder leiding van Leilani Farha, speciaal rapporteur van de VN voor het recht op huisvesting. Zij werkt hiervoor samen met het Bureau van de Hoge Commissaris voor de Rechten van de Mens van de Verenigde Naties (OHCHR), en Verenigde Steden en Lokale Overheden, een netwerk dat wereldwijd circa 250.000 steden vertegenwoordigt.

Het is de ambitie van The Shift om verschillende partijen samen te brengen die ervan overtuigd zijn dat huisvesting niet langer als een product maar als een mensenrecht moet worden benaderd. Deze verschuiving is noodzakelijk om voor iedereen toegang te kunnen voorzien tot adequate en betaalbare huisvesting en zo de elfde Duurzame Ontwikkelingsdoelstelling en subdoelstelling 11.1 te behalen.

De partijen die The Shift onderschrijven, bevestigen opnieuw hun verbintenis om het mensenrecht op adequate huisvesting na te streven, zoals uiteengezet in de internationale wetgeving.

Ze erkennen dat, op grond van de Agenda 2030 voor Duurzame Ontwikkeling, het basisprincipe "niemand wordt aan zijn lot overgelaten" en Doelstelling 11, de staten tegen 2030 voor iedereen toegang moeten verzekeren tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting en basisdiensten, en sloppenwijken moeten verbeteren in overeenstemming met internationale mensenrechtenverdragen;

Ze bekrachtigen bovendien het recht op adequate huisvesting zoals begrepen in internationale mensenrechtenverdragen;

Ze merken op dat woonomstandigheden wereldwijd niet voldoen aan de internationale normen, uitsluiting en ongelijkheid in de hand werken en in vele gevallen de inwoners blootstellen aan verdere mensenrechtenschendingen. Zo groeit het aantal daklozen, ook in hoge- en hogere middeninkomenslanden. Ook blijft er melding gemaakt worden van gedwongen uithuiszettingen op alle vijf de continenten. Bij gebrek aan betaalbare huisvesting gaan meer en meer individuen en gezinnen in informele nederzettingen zonder huur zekerheid of basisvoorzieningen wonen. Door natuurrampen en andere gevolgen van de klimaatverandering worden arme gemeenschappen uit hun huizen verdreven. Inheemse volkeren moeten in veel landen hun cultuurhistorisch waardevolle grond verlaten door ontginningsprojecten. Huisvesting wordt in veel steden onbetaalbaar, zelfs voor de middenklasse.

Ze nemen kennis van de verslagen en aanbevelingen van de Speciale Rapporteur voor het recht op adequate huisvesting, gericht aan de bevoegde nationale en stedelijke instanties en andere actoren om uitdagingen zoals dakloosheid en de financiering van huisvesting aan te pakken en huisvestingsstrategieën met respect voor de mensenrechten te bevorderen. Op die manier helpen ze die instanties hun verplichtingen na te komen en het recht op adequate huisvesting voor iedereen te verzekeren.

Ze benadrukken dat het belangrijk is de woonsituatie van gediscrimineerde of gemarginaliseerde groepen, waaronder vrouwen, daklozen of mensen die in informele nederzettingen leven, mensen met een handicap, etnische, religieuze en andere minderheden, migranten, ouderen, jongeren en lesbiennes, homo's, biseksuelen, transgenders en interseksuelen, grondig aan te pakken.

De ondergetekenden beloven hierbij plechtig The Shift te onderschrijven en verbinden zich ertoe de nodige maatregelen te nemen om het recht op adequate huisvesting zoals begrepen in de internationale wetgeving te verwezenlijken.

Voor de Stad Gent
(bij delegatiebesluit van 21/02/17)

Mieke Hullebroeck
algemeen directeur

Sven Taeldeman
schep van Stadsontwikkeling,
Ruimtelijke Planning en Wonen

Rudy Coddens
schep van Seniorenbeleid,
Werk, Armoedebestrijding
en Openbaar Groen

Resul Tapmaz
schep van Welzijn,
Gelijke kansen,
Gezondheid en Sport

Klinkt dit vanzelfsprekend? Dat is het niet.

De werkelijkheid toont dat er steeds meer mensen, wereldwijd, een leven leiden zónder woning. Het leger daklozen groeit aan, ook in het rijke westen. Dat blijkt uit The third overview of home exclusion in Europe 2018, het recente rapport van FEANTSA (European Federation of National Organisations Working with the Homeless) over thuisloosheid in Europa. Denk nu maar niet dat het alleen om marginaal levende mensen gaat. Al scoort ons land vandaag erg behoorlijk wanneer het gaat over het indammen van sociale ongelijkheid. Oxfam International waarschuwt in haar rapport Reducing inequality (2018) dat ook bij ons het model van de sociale welvaartstaat barsten begint te vertonen. Daklozen blijken vandaag maar al te vaak opgeleid, (ex-)werknemer en verantwoordelijk voor een gezin.

Hoe is dat mogelijk? Waarom wonen zoveel mensen dan niet?

Bestaat er in het welvarende Vlaanderen dan geen grote en gedifferentieerde woningmarkt waaruit mensen kunnen kiezen? De waarheid is dat die inderdaad bestaat, maar dat de prijzen er uit de pan swingen. De prijs van wonen ligt voor steeds meer mensen boven wat ze redelijkerwijs kunnen besteden. Vooral in de steden, waarvan Gent een voorbeeld vormt, betaal je je als gezin met een gemiddeld of klein inkomen blauw en dat geldt eigenlijk voor alle economisch dynamische steden.

Dat wonen zo duur is heeft te maken met een complex kluwen van factoren. Er is natuurlijk de spreekwoordelijke spanning tussen vraag en aanbod (meer vraag dan aanbod). Er is daarenboven de historisch lage rentevoet, die de ontleningscapaciteit van gezinnen doet toenemen en daarmee ook het prijsniveau. Er is verder het prijsverhogend effect van sommige woonbeleidsinstrumenten (de woonbonus bijvoorbeeld) en van de strenger wordende ruimtelijke, kwaliteits- en energieprestatienormen. Daarbij volgt, zij het met enige traagheid, de prijsevolutie op de huurmarkt die van de koopmarkt. Hoe duurder een woning in aankoop was, hoe hoger de huurprijs ligt wanneer de woning op de huurmarkt aangeboden wordt.

De Britse econome en sociologe Saskia Sassen vraagt daarenboven uitdrukkelijk aandacht voor de macro-economische oorzaken van armoede, migratie en de daarmee verbonden (t)huisloosheid (Sassen 2014).

Ook Ewald Engelen, financieel geograaf verbonden aan de Universiteit van Amsterdam, ziet macro-economische oorzaken voor de krachtig opbollende huizenmarkt in het rijke westen (Engelen 2018). In een context van veertig jaar stagnerende inkomens uit arbeid en historisch ongeziene winsten van multinationale grootbedrijven werkt het bezit van vastgoed als een aanvulling op het inkomen uit arbeid, althans voor wie over de nodige middelen beschikt. De huizenmarkt werkt sinds minstens drie decennia voor vele Europese (en Amerikaanse) gezinnen als een vermogensaanwasmachine. Engelen spreekt over de 'financialisering' van de huizenmarkt. Het is een objectief waarneembare trend, die leidde tot een spectaculaire groei van de bankbalansen, de hypothecaire schulden en tot een explosieve stijging van de prijs van een woning. Financialisering van de huizenmarkt is logisch binnen een economisch systeem waarin het inkomen uit arbeid stagneert, terwijl een hoog consumptieniveau een van de meest cruciale randvoorwaarden blijft voor economische stabiliteit.



Deze macro-economische context zalft en slaat. Wie over voldoende middelen beschikt voor kapitaalsopbouw koopt zich in, wie over onvoldoende middelen beschikt wordt gewoon armer. Het drijft een diepe wig tussen de *haves* en de *have-lozes*.

De crux ligt in het politiek potentieel van de *haves*. Die mensen zijn niet alleen nodig om de consumptie van verbruiksgoederen op peil te houden. Ze hebben er daarenboven alle belang bij dat de prijs van hun woning(en) hoog blijft. Het werkt als een vicieuze cirkel: hoe hoger dat prijsniveau, hoe groter het belang om het hoog te houden. Deze dynamiek vergroot niet alleen de armoede van wie niet bezit. Hij vuurt daarenboven het afwijzen aan van sociale woonprojecten in wijken en buurten. In sommige grootsteden baart de evolutie zelfs de gedachte dat sociale woonprojecten beter vervangen kunnen worden door duurdere woonprojecten (en hun bewoners).

The Shift is broodnodig omdat ze uitdrukkelijk aandacht vraagt voor de woning als basisrecht van mensen, los van haar waarde op de woningmarkt. De onzichtbare hand van de markt werkt immers enkel voor consumenten en/of investeerders. Voor andere mensen ruimt de markt geen plaats. Dat inzicht impliceert dat er wel degelijk moedige beleidskeuzes nodig zijn om de markt te corrigeren in het belang van wie zich, bij gebrek aan centen, niet de rol kan aanmeten van consument of investeerder.

In oktober 2018 kregen William Nordhaus (Yale University) en Paul Romer (New York University) de 'Nobelprijs' voor Economie voor het ontwikkelen van methodes die economische groei niet uitsluitend definiëren vanuit de mantra van het spreekwoordelijke bruto binnenlands product. Nordhaus en Romer pleiten namelijk voor macro-economische modellen die ook de kosten en baten van klimaat- en milieu-aspecten verrekenen bij het meten van economische groei. Dat biedt ongetwijfeld een verdienstelijke nuancering van het klassieke groeibegrip.

Maar hoe lang nog blijft het wachten op een economisch groeibegrip waarin het voldoen aan de menselijke basisbehoeften centraal staat? Dat is precies wat de Britse econome Kate Raworth en de beweging *Rethinking Economics* bepleiten: een wereldeconomie die draait om de gezondheid en het welzijn van mens én planeet (Raworth 2017). Dáár aankomen is het einddoel voor wie streeft naar een open samenleving waarin alle mensen kunnen wonen. En dat kan niet zonder The Shift.







A photograph of a building with a corrugated metal roof and bare trees in the background. A large yellow graphic, resembling a stylized letter 'A' or a similar shape, is overlaid on the image. The text 'BOTTOM-UP' is written in bold, yellow, sans-serif capital letters across the middle of the graphic.

BOTTOM-UP

Bouwen aan partnerschap in de Taskforce Wonen. Een politieke lezing van multi-actor governance

Multi-actor governance

“De taskforce Wonen is opgericht om gezamenlijk oplossingen uit te werken voor mensen die een gewone huurwoning niet (meer) kunnen betalen. De Taskforce Wonen verenigt stadsdiensten, middenveld, private partners en sociale woonactoren om gezamenlijk oplossingen uit te werken die een antwoord bieden op de woonnoden van het onderste segment van onze woonmarkt/ woninghuurmarkt. (...) Stadsdiensten, beleidsverantwoordelijken, middenveld, private partners en sociale woonactoren waren op 1 december 2017 zeer goed vertegenwoordigd op een eerste open vergadering. Het bleek duidelijk dat de ernst van de wooncrisis door alle aanwezigen werd gezien en erkend vanuit een grote betrokkenheid. Dit vertaalt zich ondertussen in enthousiasme, goesting en engagement om samen de wooncrisis aan te pakken.”

De beschrijving van de Taskforce Wonen op de website van de Stad Gent illustreert het partnerschap tussen een amalgaam van Gentse actoren om de wooncrisis in Gent aan te pakken. Daarmee belichaamt de Taskforce de overgang van ‘government’ naar ‘multi-actor governance’; een shift van een meer centraal en hiërarchisch aangedreven bestuur naar meer horizontale manieren van beleidsvorming en -uitvoering met een waaier van participerende actoren. Chhotray en Stoker (2009: 3)¹ definiëren bijvoorbeeld governance als “*rules of collective decision-making . . . where there is a plurality of actors or organisations and where no formal control system can dictate the terms of the relationship between these actors and organisations*”. Kortom, samen met actoren uit de civiele samenleving en private sectoren wordt er vernieuwend beleid gemaakt, waarbij er op min of meer consensuele manier nieuwe probleemdefinities ontstaan en ruimte wordt gemaakt voor experimentele beleidspraktijken.

Partnerschappen onder de noemer van “multi-actor governance” worden vaak vanzelfsprekend beschreven als een “win-win-beleid”, waar “coöperatie” in plaats van competitie geldt. Toch valt het partnerschap van de Taskforce Wonen niet uit de lucht. Het is een door en door politiek compromis, voorafgegaan door sociale strijd, conflict en politieke onderhandeling die zich bevindt op het kruispunt tussen de woonkwestie en de transformatie naar een superdiverse stad. En het zal ook een politiek gegeven blijven in de volgende legislatuur en daaropvolgende besturen, gezien de persistente problemen op de woonmarkt in een demografisch sterk veranderende stad. Precies dat ‘politieke’ is de essentie van een stevig partnerschap, waarbij er na een strijd tussen actoren met alternatieve en vaak conflicterende visies op de stad, tot een compromis en partnerschap wordt gekomen. Dat deel van het verhaal ontbreekt veelal in analyses gestut op multi-actor governance. (Mair, 2006; Swyngedouw, 2005; Davis, 2012)².

¹Chhotray, V. and Stoker, G. (2009) *Governance Theory and Practice: A Cross-disciplinary Approach*, Basingstoke: Palgrave Macmillan

²Swyngedouw E (2005) *Governance innovation and the citizen: The Janus face of governance-beyondthe-state*. *Urban Studies* 42(11): 1991–2006

Mair P (2006) *Ruling the void? The hollowing of western democracy*. *New Left Review* 42: 25–51.

De wooncrisis

Willen we 'de politieke essentie' begrijpen van de Taskforce Wonen en de stevige fundamenten die tot de keuze voor een 'Taskforce Wonen' hebben geleid, dan moeten we even zo'n 15-tal jaar terug in de tijd. Voor 2000 was Gent nog steeds een stad die een weinig aantrekkelijke woonmarkt had. Sinds 2003 is een nieuwe ronde stadsvernieuwingsprojecten van start gegaan, waarvan de laatste deelprojecten nu 15 jaar later worden afgewerkt. Onlangs werd nog het gerenoveerde parkje 'het Luizengevecht' geopend in de Brugse Poort, als sluitstuk in wat 15 jaar eerder begon onder de noemer van het stadsvernieuwingsproject 'Zuurstof voor de Brugse Poort'. Op wijkniveau zijn stadsvernieuwingsprojecten vaak een trigger voor nieuwbouw of renovatie van de net iets betere woningen in de straten van de 19de-eeuwse gordelwijken. Was het Rabot sinds jaar en dag een van de minst populaire wijken in de stad, dan is die wijk vandaag - en zeker de Tondelierwijk - een potentiële aantrekkingspool voor tweeverdieners en ondernemers. Hetzelfde met het trendy woonproject van ReViVe in de Brugse Poort, dat sociale verdringing zelfs gaat normaliseren³. Vaak is het een mix van stedelijke renovatieprojecten en commerciële initiatieven die een wijk in enkele jaren tijd bijzonder populair maken. Vooral op de maat, wens en noden van meer kapitaalkrachtige groepen die gezien worden als het subject van 'de sociale mix'. De participatieve en sociale dimensie, met het oog op het betrekken van alle wijkbewoners is er wel gezien de diverse projecten van Samenlevingsopbouw Gent, maar schiet sterk tekort waar het over het recht op wonen gaat. De uitzondering bevestigt de regel met het innovatieve woonproject voor noodkopers in het stadsvernieuwingsproject van Dampoort-Sint Amandsberg, "Dampoort knapt Op".

De stadsvernieuwing zorgde voor een stijging van de woningprijzen. Tien jaar geleden was Gent qua vastgoedprijzen een middenmoter onder de Vlaamse centrumsteden. Maar de prijzen zijn bijna verdubbeld. De gemiddelde prijzen voor vastgoed in Gent zijn volgens cijfers van de FOD Economie met 189 % gestegen sinds 2000. Nu is Gent in Vlaanderen de duurste stad na Brugge en Leuven. Een gemiddelde koopwoning in Gent kostte in 2008 tussen de 150.000 en 250.000 euro. Nu is dat tussen de 200.000 en 300.000 euro.

Maar de situatie is des te erger voor huurders. In een stad met 50 % huurders is dat dramatisch. De huurprijzen zijn bovengemiddeld hoog en het aanbod aan de onderkant staat onder druk. Bovendien is dit aanbod woningen in erg slechte staat, omdat 'het sociaal passief' van slechte woningen in Gent historisch nooit goed werd weggewerkt. Vooral in het laagste segment van de privé-huurmarkt is de prijskwaliteitverhouding volledig zoek. 47 % van de private woningen voldoet in Gent niet aan de minimale kwaliteitseisen (Groot Woononderzoek Vlaanderen 2013). Dat zijn dus 19.300 woningen. De grootste inflatie zit ook aan die onderste laag van de huurmarkt, volgens de Vlaamse woonraad. De gemiddelde huurprijs op de private huurmarkt in Gent is 613 euro. Maar prijzen gaan richting 700 euro voor een studio of appartement met 2 slaapkamers.

OCMW Gent deed een onderzoek naar het beschikbare en te huur staande aantal woningen in Gent waarvoor mensen met een leefloon in aanmerking kwamen. Er was 0 % aanbod waarbij leefloners 30 % van hun inkomen zouden moeten betalen aan huurgelden. Slechts 4 % van het aanbod bood leefloners de kans om te huren als zij 50 % van hun leefloon aan huurgeld zouden besteden.



³http://www.standaard.be/cnt/dmf20170406_02821934

DE GROEI VAN DE SCHADUWSTAD

Terwijl een groot deel van de aandacht ging naar sterkere kapitaalkrachtige groepen die de strategie van de zogenaamde 'sociale mix' aandrijven, groeit de schaduwstad⁴. In 2004 en 2007 werd de Europese Unie uitgebreid, respectievelijk met landen als Slowakije, Bulgarije en Roemenië. Die uitbreiding was allerminst een expansie die sociaal geflankeerd werd. Burgers van die landen konden zich nu vrij bewegen als onderdanen van de Europese Unie en arbeid verrichten in een Europees land naar keuze. Maar daaraan zijn weinig rechten verbonden. Wie niet jarenlang zijn zelfvoorziening kan garanderen, bereikt nooit het recht op sociaal burgerschap waardoor men toegang krijgt tot de bijstand of sociale zekerheid. Mensen blijven in een precair verblijfsstatuut dat veelal de prelude is van een nog negatievere neerwaartse spiraal, zonder enig uitzicht op sociale mobiliteit.

Waar deze groepen begin 2000 jarenlang een onderkomen vonden in aftandse goedkope huurwoningen en kraakpanden, slinkt die markt van goedkope woonalternatieven en de residuele huurmarkt doorheen de volgende 15 jaar. De gentrificatie in wijken neemt toe, met recent het wegvegen van een omvangrijk bouwblok met goedkope huurwoningen waar kwetsbare bewoners wonen aan de Oude Dokken. We zien letterlijk 'saneringsnomadisme', dat mensen ruimtelijk steeds verder drijft naar de rand in de zoektocht naar betaalbare huurwoningen en sociaal steeds dieper duwt. De recent gestemde federale antikraakwet maakt de situatie erger, met een stijging in het aantal barakken en caravans als laatste hoop op onderdak met minimale autonomie.

De onzichtbare schaduwstad krijgt meer en meer een publiek gezicht. Vanaf 2008 zien we de eerste publieke verontwaardiging vanuit de civiele samenleving, met acties⁵ en open brieven⁶. Gevolgd door in het oog springende kraakacties van middenveldorganisaties en geëngageerde burgers einde 2012, begin 2013 die kasteel De Pelichy kraken in Gentbrugge, gevolgd door de kraak van het Emmaüsklooster in de Muide. Aan die acties wordt voortdurend een eis vastgehangen van "housing first": eerst een dak boven het hoofd om dakloosheid te bestrijden van gezinnen met kinderen. Gevolgd door begeleiding en omkadering door sociale professionals die werken aan de sociale mobiliteit. Het Gentse bestuur geeft er gevolg aan en in 2013 komen er nog woonprojecten zoals "Instapwonen": een housing first-project voor mensen met een precair verblijfsstatuut. Wat later gevolgd door het project "Leegstand" in samenwerking met het CAW Oost-Vlaanderen waarbij men leegstaande sociale woningen tijdelijk beschikbaar maakt als transitwoningen met sociale begeleiding. Het zijn vooral de stadsdiensten die hier het doorgeefluik zijn tussen de civiele samenleving en het bestuur, waardoor de eerste housing first-alternatieven er komen. Het conflict woedt nog waardoor zij de enige bruggenbouwers zijn op dat moment.

Maar sinds het voorjaar van 2017 wordt Gent opnieuw geconfronteerd met een wooncrisis, die structurele dak- en thuisloosheid uitlokt. Een nieuwe golf van dakloosheid doet zich voor. Ongeveer 250 dakloze kinderen leven tussen de straat, de nachtopvang en logeren bij kennissen en vrienden. Ze bewegen zich de hele dag doorheen de stad, in permanente transit: ze bewegen zich van plaats tot plaats om in hun dagelijkse basisbehoeftes te voorzien. Het zijn gezinnen met kinderen die onzeker zijn dat ze voeding, een douche of een slaapplek vinden. Daarnaast zijn er nog eens zovele honderden daklozen. Een officiële telling blijft uit. Om de wooncrisis te verzachten investeerde Gent de afgelopen legislatuur 17,5 miljoen euro eigen middelen in sociale woonalternatieven, waaronder 5 miljoen euro om de leegstand binnen de sociale huisvesting verder weg te werken. Dat zalft net zoals de bestaande housing first-experimenten maar heelt de wonde niet. Er is dringend nood aan een "Refu Immo" naast een "Refu Interim", zo verwoordt de Werkgroep Vluchtelingen Gent dat op AVS.

⁴Debruyne, P. (2018). 'In het superdiverse Gent ontstaat een onzichtbare laag van bewoners'

<http://www.knack.be/nieuws/belgie/in-het-superdiverse-gent-ontstaat-een-onzichtbare-laag-van-bewoners/article-opinion-891107.html>.

⁵Freeliving-stunt klaagt hoge woonprijzen aan. <http://www.standaard.be/cnt/eh1n0fj3>

⁶Sociale organisaties schrijven open brief aan stad Gent. "Geen kinderen op straat in Gent!". https://www.nieuwsblad.be/cnt/blbst_20111222_003

https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20170920_03083853

Geen kind op straat

Nieuwe manifestaties komen tot stand in september 2017 en april 2019⁸. Eerst onder de Gentse stadshal waar de Gentse civiele samenleving haar achterban mobiliseert onder de noemer van **#GeenKindOpStraat**. Later in het Baudelopark. Onder de meer dan 300 aanwezigen, zijn er ook heel wat dakloze en thuisloze gezinnen met kinderen die mee manifesteren. En ze krijgen het recht om hun stem te laten horen als de facto burgers van Gent. Er komen heel wat eisen op korte, middellange en langere termijn om geen kind meer op straat te laten slapen. “Niet vannacht, niet morgen en niet overmorgen”, luidt de analyse. Dat gaat zowel over gezinsvriendelijke nachtopvang met plaatsen om tot rust te komen overdag, als over de nood aan een uitbreiding van housing first-projecten voor alle dakloze gezinnen met kinderen, waar men aan toekomstoriëntatie kan werken, en het bestrijden van uithuiszettingen. **#Allesisgezegd** luidt de hashtag van de tweede manifestatie in het Baudelopark. Als we dit samen willen oplossen, dan is er nood aan collectieve verantwoordelijkheid.

De analyse gaat ver voorbij de Oost-Europese groepen die dakloos en thuisloos zijn. Ook al omdat die groepen slechts een deel vertegenwoordigen van de reële daklozen, waaronder erkende vluchtelingen (in gezinshereniging), mensen zonder wettig verblijf, jongeren die net meerderjarig zijn met een instellingsverleden, en autochtone dakloze gezinnen. De manifestaties leiden tot onderhandelingen met het kartel SP.a-Groen, en vervolgens in het college dat de analyse en eisen opneemt en omzet in het antwoord van de Taskforce Wonen. Geleid door experts uit de stadsdiensten die zich al langer op het kruispunt van ‘welzijn’ en ‘wonen’ bewegen. De lange strijd leidt eindelijk tot een gedeelde probleemdefinitie en breed gedragen keuzes voor oplossingen tussen diverse actoren in de civiele samenleving en de lokale overheid.

Naast de plenaire zittingen met alle deelnemers in de Taskforce Wonen, zijn vooral de werkgroepen belangrijk. Er is de Werkgroep Omkadering, Modulair Wonen, Werkgroep Samenhuizen, Werkgroep aanbodverruiming private huurmarkt, Werkgroep aanbodverruiming sociale huurmarkt, Werkgroep tijdelijk/verplaatsbaar wonen en de Werkgroep kwaliteitsvolle woonomgeving sociale hoogbouw. Alle groepen boeken vooruitgang met concrete voorstellen die zowel “hier en nu” in opvang voorzien of op middellange termijn voorzien in woonalternatieven voor kwetsbare Gentenaren. Er is eindelijk een ruimte waar men zijn positie even op de achtergrond kan schuiven om een gezamenlijke uitkomst na te streven. Het gaat om modulaire units uitbouwen, een beter leegstandsbeleid, housing first-projecten uitbreiden, tijdelijke leegstand invullen voor kwetsbare jongeren die net meerderjarig zijn en dakloze vluchtelingen, en een kader voor de selectie en omkadering van dakloze gezinnen ...



⁸“Geen kind zou op straat moeten slapen”. SOCIALE ORGANISATIES VOEREN ACTIE TEGEN WOONCRISIS. <https://www.hln.be/regio/gent/-geen-kind-zou-op-straat-moeten-slapen-a17a0344/>

Het partnerschap voor de toekomst

Is het werk gedaan? Allerm minst. En daar komt de politieke kwestie terug aan de horizon, die ook al aan de basis lag van het partnerschap. We weten op basis van cijfers en toekomstprojecties dat Gent alsmaar meer een superdiverse stad zal worden. We weten evenzeer dat er nog altijd een trend is waarbij gezinnen met wat meer koopkracht de stad verlaten⁹. Als we het moeten doen met de zittende bewoners dan liggen er politieke keuzes in het verschiet. Het partnerschap van de Taskforce Wonen zou samen met de Gentse bouwmeester de dialoog kunnen openen over enkele prangende kwesties die aan de horizon liggen.

- De horizon is ten eerste de uitbouw van een structureel verankerde aankomstinfrastructuur voor nieuwkomers in de stad, die een hefboom vormt voor sociale mobiliteit en de emancipatie van burgers zodat ze op eigen benen kunnen staan¹⁰.
- Gevolgd door een discussie hoe we een meer betaalbaar woningpatrimonium in Gent via investeringen in SHM's, SVK's, Gent en HuurinGent gaan uitbouwen en aan welk ritme op basis van reële noden.
- De Taskforce Wonen kan zijn sterk partnerschap ten slotte ook gebruiken om samen met de Gentse bouwmeester discussies te openen over het gebruik van 'het recht van opstal' om publieke gronden in publieke handen te houden, waar ook de Vlaamse bouwmeester al voor pleitte. Om de schaarste aan betaalbare woningen te keren kan de lokale overheid ook inzetten op het actief verwerven van panden via het voorkeepsrecht, een echt gronden- en pandenbeleid gaan voeren en de leegstand sociaal aanpakken via het inzetten van sociaal beheersrecht.

Het partnerschap van de Taskforce Wonen kwam tot stand na ongeveer 15 jaar sociale strijd en conflict over het recht op wonen en de stijgende dakloosheid. Het compromis zorgde voor een partnerschap waar er ruimte is voor beleidsvernieuwing en nieuwe beleidsexperimenten op korte, middellange en langere termijn. Dit partnerschap kan verduurzaamd worden, als het dient voor de verdere ontwikkeling van dialoog tussen bestuur en civiele samenleving in de strijd tegen de wooncrisis in de stad.

DAKLOOSHEID

Er zijn geen officiële cijfers beschikbaar van het aantal dak- en thuislozen in Gent. Er zijn wel indicaties in de cijfers van de hulp- en dienstverlening. Op basis van een raming van het OCMW zijn er in Gent ongeveer 450 Gentse daklozen in een situatie van structurele dakloosheid met wettig verblijf. In 2017 maakten 1.440 unieke personen gebruik van één van de Gentse nachtopvangvoorzieningen. Het CAW Oost-Vlaanderen kreeg in Gent 3.712 hulpvragen die betrekking hadden op dak- en thuisloosheid.

CAW Oost-Vlaanderen begeleidde 792 dak- en thuislozen in de Gentse woonteam en opvangcentra. Er werden 493 personen residentieel opgevangen. Met 365 dak- en thuislozen ging het CAW aan de slag in hun woonomgeving via vormen van begeleid wonen of in het kader van preventie uithuiszetting. Er is geen zicht op exacte de omvang van deze groep, bovenstaande cijfers tonen evenwel aan dat dit geen marginaal fenomeen betreft.

⁹<https://www.demorgen.be/binnenland/jonge-gezinnen-ontvluchten-de-stad-ba597a95/>

¹⁰PASCAL DEBRUYNE EN BRUNO MEEUS (2018). Pleidooi voor meer investering in aankomstinfrastructuur van superdiverse stad. Wie de stad niet door de lens van superdiversiteit bekijkt, kan er geen gemeenschap van maken. <https://www.mo.be/analyse/de-superdiverse-stad-wordt-steeeds-complexer-en-gelaagder-en-daar-kunnen-we-wat-mee>






AANBEVELINGEN

HOTEL





Mijn woondroom voor Gent gaat in vervulling als elk Gents gezin een kwaliteitsvolle, betaalbare en toegankelijke woning betreft waar het goed en veilig toeven is.

*Frank Vandepitte, beleidsmedewerker Wonen,
Samenlevingsopbouw Gent vzw*



Mijn woondroom voor Gent gaat in vervulling als er niemand dakloos is in Gent.

Hilde Reynvoet, directeur Dienst Wonen



Mijn woondroom voor Gent gaat in vervulling als de wachtlijsten voor sociale woningen weggewerkt zijn en alle sociale woningen voldoende kwalitatief zijn.

*Frank Vandepitte, beleidsmedewerker Wonen,
Samenlevingsopbouw Gent vzw*



Werkgroep

Aanbodverruiming sociale huur

Wie

Trekker: Dienst Wonen

Deelnemers: Dienst Wonen, Dienst Stedelijke Vernieuwing, OCMW, Domus Mundi vzw, vrijwilliger, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Dienst Welzijn en Gelijke Kansen (straathoekwerk), sociale huisvestingsmaatschappijen, Agentschap Wonen-Vlaanderen

Wat

Het huren van een sociale huurwoning biedt aan de financieel kwetsbare Gentenaren een betaalbare woonformule met grote woonzekerheid en hoge woonkwaliteit. Sociaal huren is het fundament van de betaalbare woonmarkt.

Doelstelling

De Werkgroep *Aanbodverruiming sociale huur* bereidt beleidsaanbevelingen voor met het oog op een concreet plan van aanpak voor het uitbreiden van het aanbod sociale huurwoningen in de stad tot op het niveau van de werkelijke nood.

Waarom

De huidige bestuursploeg formuleerde de ambitie om te streven naar 20 % sociale verhuringen in de stad. Dat streefdoel blijft legitiem: bijna 1 op 5 Gentenaren is sociaal huurder of kandidaat sociaal huurder. In de praktijk blijft het aanbod ontoereikend niettegenstaande de sterk toegenomen bouwactiviteit van de sociale verhuurders. Mensen blijven jaren in de wachtlijst staan. Intussen wonen deze gezinnen in niet kwalitatieve dure private huurwoningen. Dat de stad steeds meer mensen herbergt en steeds meer armen telt (duur huren verarmt gezinnen éxtra) maakt dat het effect van dat tekort stilaan dramatische proporties aanneemt. Tienduizend unieke gezinnen op de wachtlijst is twee derde van het aantal bestaande sociale woningen in Gent. Het maakt van sociaal wonen als herverdelend woonbeleidsinstrument een steeds scherpere prioriteit. Gent heeft dringend nood aan een concreet en realistisch plan om het aantal inzetbare sociale huurwoningen in evenwicht te brengen met de noden en de draagkracht van de Gentenaren. Ook de kwaliteit van de bestaande sociale woningen is voor een kwart tot een derde van het patrimonium onvoldoende. Hoe dan ook moet nieuwbouw de doorschuif van bewoners mogelijk maken zodat het verouderd patrimonium kan gerenoveerd worden.

Focus

Taskforce Wonen focust op de ontwikkeling van een concreet uitvoerbaar en realistisch gefaseerd plan van aanpak dat de ambitie van het Gentse stadsbestuur om op termijn tot 20 % sociale verhuringen door te groeien waar kan maken. Dit plan kan niet alleen gaan over een verhoging van het sociaal woningpatrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het zal evenzeer moeten gaan over het 'socialiseren' van patrimonium dat door andere actoren dan de traditionele sociale huisvestingsmaatschappijen ontwikkeld wordt. Zonder bijsturing is 'huren' immers voor één op vijf Gentse huishoudens onbetaalbaar geworden of niet (tijdig) toegankelijk om andere redenen.

Aanbevelingen

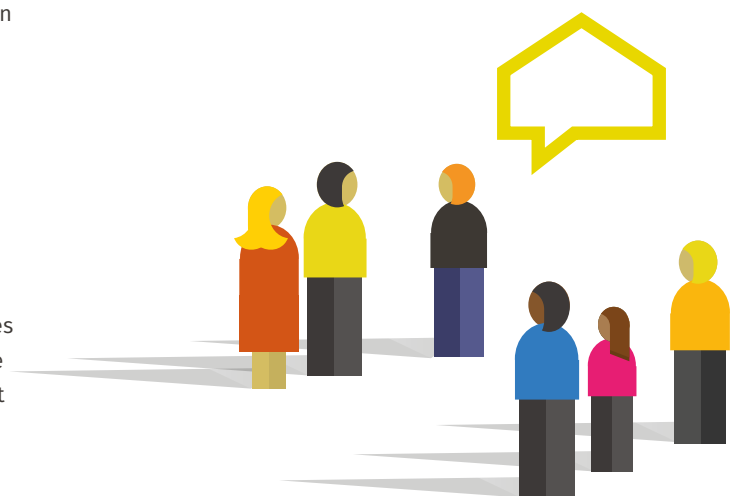
1. Er is een groter en op middellange en lange termijn aangehouden engagement nodig van de Vlaamse overheid om het sociaal woonmodel te blijven organiseren en het uit te breiden conform de werkelijke noden. Het is belangrijk dat Gent dit signaal blijft uitsturen naar de hogere overheid, althans zo lang het huidige model bestaat. Omdat het huidige Vlaamse model steeds moeizamer lijkt te functioneren is het waarschijnlijk dat er zich, vroeger of later, een hervorming zal aandienen. In dit licht verdient het aanbeveling dat Gent zich hierop voorbereidt, zodat het hervormingsprincipes en -voorstellen kan lanceren wanneer zich een momentum aandient tot hervorming.
2. Er is nood aan een meer geïntegreerde aanpak van de beleidsvoorbereiding van het Gentse (sociaal) woonbeleid; hier dringt zich een concrete en actief gedeelde visieontwikkeling op tussen beleidsdomeinen als Woonbeleid, Ruimtelijk beleid, Strategisch grondbeleid, Stedelijke ontwikkeling, Doelgroepenbeleid en dat in overleg en bondgenootschap met lokale actoren/ partners. Er is een uitgesproken keuze nodig om de grondpositie van Groep Gent te versterken en in te zetten in functie van bijkomende sociale woningen.
3. Er is nood aan een grondige evaluatie van eerder gemaakte beleidskeuzes met een effect op het Gentse sociaal woonbeleid. Volgende vragen dringen zich op: heeft Gent wel 20 % budgetkoopwoningen nodig in haar eigen projecten? Heeft de stedelijke ontwikkeling wel baat bij 60 % marktconforme woningen? Laten we sociale huisvestingsmaatschappijen sociale woningen verkopen zonder compensatie in nieuwbouw? Eisen we voldoende sociale woningen met drie, vier en vijf slaapkamers? Werken we voldoende samen om de woningkwaliteit blijvend te garanderen op lange termijn? Laten we ruimtelijke kwaliteiten primeren op woningnood? Wat zijn de échte effecten van het vermarkten van de lokale grondpositie? Vooronderstelt het ontwikkelen van een krachtig sociaal woonbeleid niet net een versteviging van de lokale grondpositie?

Toelichting

Gent heeft een groter sociaal huuraanbod nodig. Het uitbreiden van de sociale huurmarkt kan gerealiseerd worden via meer dan één werkpiste.

Er is, enerzijds, het verhogen van het netto aanbod sociale huurwoningen in beheer van sociale huisvestingsmaatschappijen. Dat is de traditionele weg: de eerste en voor de hand liggende productielijn van sociale huurwoningen.

Anderzijds zijn er, naast de traditionele weg, alternatieve werkpistes mogelijk. Immers, ook wat door andere actoren dan de traditionele 'bouwmaatschappijen' geproduceerd wordt kan zich lenen voor het aanbieden op de sociale huurmarkt. Het sociaal verhuurkantoor is een beproefd succesvol voorbeeld. SVK Pro is een daarvan afgeleid jonger experimenteel beleidsinstrument dat binnenkort gaat proefdraaien. Beide instrumenten beogen de 'socialisering' van (een deel van) de private woningmarkt. In de feiten vormen ze twee alternatieve productielijnen van sociale huurwoningen. Het 'socialiseren' van private ontwikkelingen vraagt om de ontwikkeling van aangepaste financiële - en beheersinstrumenten.



Werkgroep

Mobiel wonen

Wie

Trekker: Dienst Wonen

Deelnemers: Dienst Wonen, Dienst Outreachend Werken, Dienst Welzijn en Gelijke Kansen, Dienst voor Preventie en Veiligheid, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Dienst Bouwprojecten, Dienst Beleidsparticipatie, CAW Oost-Vlaanderen vzw, Samenlevingsopbouw Gent vzw, Domus Mundi vzw, ...

Wat

Mobiel wonen is een verzamelnaam voor verschillende vormen van wonen in caravans, auto's of verplaatsbare constructies. Het komt voor op diverse plekken in de stad, zowel in gegroepeerde, als in verspreide vorm en zowel op private terreinen, als op publieke. In veel gevallen hebben de bewoners geen toestemming gevraagd om te verblijven op de plaats waar zij hun caravan geplaatst hebben. Er wonen zowel alleenstaanden, koppels als gezinnen met (kleine) kinderen in caravans.

Doelstelling

De werkgroep Mobiel wonen heeft de ambitie om een beleidsvoorstel te ontwikkelen met betrekking tot het mobiel wonen in Gent. De werkgroep gaat op zoek naar locaties en terreinen waar deze woonvorm op beperkte en beheersbare wijze georganiseerd kan worden, hetzij op kleine schaal (één of twee caravans) hetzij in gegroepeerde vorm (tussen tien en twintig caravans).

Waarom

Mobiele woonvormen manifesteren zich spontaan, maar ze zijn niet kwalitatief noch gezond voor de bewoners en hebben meerdere negatieve effecten. Ze brengen onzekerheid en stress mee voor de bewoners zelf. Ze bieden daarenboven een moeilijke startbasis voor woon- en welzijnswerkers om de betrokken personen/gezinnen naar een stabiele woonsituatie te begeleiden omdat de gezinnen nooit lang op één zelfde plaats blijven staan. Tot slot veroorzaken ze soms overlast voor buurtbewoners en dragen ze bij tot een onveiligheidsgevoel. Daarom is het nodig het fenomeen mobiel wonen niet alleen in kaart te brengen maar het ook beheersbaar te maken. Van daaruit kan gewerkt worden aan duurzame en wenselijke woon- en leefoplossingen voor de betrokkenen, bv. kunnen de kinderen naar een zelfde school blijven gaan.

Focus

Taskforce Wonen focust in een eerste fase op het inrichten van een groot terrein waar 2 grote groepen Romafamilies (die ruim tien jaar in Gent rondtrekken) onder bepaalde voorwaarden tijdelijk kunnen verblijven. In een tweede fase komt de lokalisering van over de stad verspreid wonende caravanbewoners aan bod om ze (niet gegroepeerd) op te vangen op kleinere terreinen, al dan niet tijdelijk.

Aanbevelingen

1. Richt bij wijze van experiment een terrein in met standplaatsen voor een tiental caravans zodat Gentse Romagezinnen er tijdelijk kunnen wonen, mits het aanvaarden van begeleiding o.a. in functie van werk, inschrijving, legaal verblijf en meer reguliere huisvesting en het volgen van afspraken m.b.t. gebruikersvergoeding, kinderen naar school sturen etc.;
2. Laat een beperkt aantal verspreide (niet-gegroepeerde) caravans staan op tijdelijke invullingssites, waarbij een mobiele bewoner met een sterk(er) profiel een conciërgefunctie opneemt, en zorg voor begeleiding van de bewoner naar meer reguliere huisvesting;
3. Voorzie individuele plaatsen voor een beperkt aantal (niet-gegroepeerde) caravans met begeleiding naar meer reguliere huisvesting.

Toelichting

1. Gegroepeerde caravans

Aan de Hurstweg-Buitensingel werd ondertussen bij wijze van pilootproject een terrein ingericht voor 16 standplaatsen voor 2 grote Roemeense families die in precare omstandigheden leven. Het terrein is eigendom van De Lijn die een gebruiksrecht verleent aan de Stad Gent tot en met 1 september 2019. Het terrein wordt uitgerust met minimale water- en elektriciteitsvoorzieningen en met een basisvoorziening van sanitair (huur van toilet). Van de bewoners worden een aantal engagementen verwacht, waaronder het aanvaarden van begeleiding.

Elke standplaatshouder wordt daarom verplicht een gebruiksovereenkomst af te sluiten waarin concrete afspraken worden opgenomen omtrent de forfaitaire bijdrage in water en elektriciteit, de werkelijke bijdrage in de huur van toiletten, de verplichting om afval te sorteren in de daartoe voorziene containers, de naleving van het huishoudelijk reglement, de inschrijving van de kinderen in een school, de aanvaarding van begeleiding etc.


Met deze terbeschikkingstelling wenst de Stad Gent enerzijds de caravanbewoning beheersbaar en stabiel te maken en anderzijds een begeleidingstraject met deze kwetsbare groep op te starten. Dit pilootproject wordt opgevolgd door een terreinbeheerder, samen met een beheersgroep, die ook zullen instaan voor een evaluatie van het pilootproject na 6 maanden.

Een aantal andere mobiele bewoners zouden onder voorwaarden van goed beheer en continuering van begeleiding kunnen blijven staan op hun feitelijke standplaats. Voor de mensen in caravans op plekken waar verblijf geen optie is, zullen potentieel geschikte sites gescreend worden.

2. Individuele caravans

Er is sprake van enkele feitelijke standplaatsen waar mensen al langere tijd verblijven in een caravan. Een aantal daarvan kunnen geherlocaliseerd worden. Bij tijdelijke invulling is nood aan sociale controle: een 'conciërge'. De plaatsing van enkele strategisch ingeplante bewoners met een sterk(er) profiel kan een antwoord bieden op deze nood en hun woon nood. De mensen die deze rol vervullen krijgen (specifieke) begeleiding door vertrouwde professionele begeleiders in functie van het opnemen van de conciërgerol en in functie van een traject naar reguliere huisvesting. Een aantal andere mobiele bewoners zouden onder voorwaarden van goed beheer en continuering van begeleiding kunnen blijven staan op hun feitelijke standplaats. Voor de mensen in caravans op plekken waar verblijf geen optie is, zullen potentieel geschikte sites gescreend worden.





Ik droom van een Gent waarin jong & oud mogen opgroeien of ouder worden in omstandigheden die menswaardig zijn, zodat hun woonsituatie niet hun grootste zorg moet zijn. Waarin het woonrecht van iedereen gegarandeerd wordt waardoor ieder een gepast, degelijk en gezond dak boven zijn hoofd heeft.

Maja Meirlaen, directeur Dienst Outreachend Werken



Mijn woondroom voor Gent gaat in vervulling wanneer het aanbod van kwalitatieve huurwoningen betaalbaar wordt voor iedereen.

Geraldine Serras, Diensthoofd Wonen OCMW Gent





Werkgroep

Modulair wonen

Wie

Trekker: Dienst Wonen

Deelnemers: Stad (Diensten Wonen/Toezicht/Stedenbouw en Ruimtelijke Planning/Outreachend Werk) en OCMW Gent, SOGent, Labland vzw, Samenlevingsopbouw Gent vzw, Beweging van Mensen met Laag Inkomen en Kinderen vzw, Samenhuizen vzw, WoninGent cvba-so, vrijwilligers.

Wat

Groep Gent wil het aanbod van opvang en tijdelijke en woonvormen uitbreiden door op diverse plaatsen in de stad modulaire woonunits te voorzien en ze te verhuren aan alleenstaanden en kleine huishoudens die dakloos zijn of dreigen te worden. Het gaat in principe om een tijdelijke invulling van tijdelijk beschikbare terreinen. Daarom gaat het om verplaatsbare units: ze kunnen telkens op een andere plek worden ingepland.

Doelstelling

Werkgroep Modulair wonen zoekt naar terreinen, onderzoekt de mogelijke pistes en werkt een concreet voorstel uit over de organisatie van Modulair wonen in de stad. Dat voorstel heeft betrekking op de wijze van beheer, de toewijzing, de begeleiding, het type gebruiksovereenkomst (wat krijgt de huurder-bewoner voor het gevraagde huurgeld?) en de toeleiding van gebruikers naar eventuele andere woonbeleidsinstrumenten (installatie- en huurpremies en huursubsidie bijvoorbeeld).

Waarom

De bestaande opvang- en tijdelijke woonformules voor mensen die dakloos zijn of het dreigen te worden zitten overvol. Zonder tijdelijke opvang of een tijdelijke woning is het niet mogelijk om mensen te begeleiden naar een stabiele woon- en leefsituatie. Braakliggende terreinen bieden een opportuniteit om bijkomende woon- en opvangcapaciteit te realiseren. Deze werkgroep zet stappen om deze opportuniteit te valoriseren door modulaire wooneenheden te laten ontwikkelen.

Focus

Taskforce Wonen mikt op korte termijn op 8 tot 10 verplaatsbare woonunits op een nog niet nader te bepalen terrein. Het zal gaan om een tijdelijke invulling van een terrein dat tijdelijk beschikbaar is.

Er is nood aan visieontwikkeling, zowel inzake de aanpak van de organisatie van tijdelijke opvang/tijdelijk wonen, als inzake de technische uitvoering. Er is daarenboven visie nodig over wie het best welke van de verschillende verantwoordelijkheden kan vertolken: wie neemt de rol op van opdrachtgever, van bouwheer, van eigenaar, van beheerder?

Aanbevelingen

1. Omdat de bestaande Gentse opvang- en tijdelijke woonformules dichtgeslibd zijn is een bijkomend aanbod nodig. Mensen die dakloos zijn of het dreigen te worden kunnen immers enkel vanuit een relatief veilige startpositie (in een opvang- of tijdelijke woonformule) begeleid worden naar een meer stabiele woonsituatie.
2. Modulair wonen kan een antwoord bieden op de nood aan een bijkomend aanbod van opvang- en tijdelijke woonformules in de stad.
3. Er is nood aan visieontwikkeling over de organisatie en de technische uitvoering van Modulair wonen in de stad. Er is daarenboven nood aan visieontwikkeling over de best mogelijke verdeling van rollen/verantwoordelijkheden (opdrachtgever, bouwheer, eigenaar, beheerder).
4. Gent vond een bondgenoot en inspiratiebron in Straatverplegers vzw en de andere Brusselse organisaties die het brein zijn achter de Brusselse campagne '400 daken'. Het verdient aanbeveling om deze aanpak van nabij te onderzoeken en te peilen naar eventuele concrete samenwerkingsmodaliteiten.



Werkgroep

Omkadering

Wie

Trekker: Dienst Wonen

Deelnemers: Stad Gent (Dienst Wonen, Dienst Outreachend Werk(en), Dienst Asiel- en Vluchtelingenbeleid, Dienst Welzijn en Gelijke Kansen), OCMW Gent, CAW Oost-Vlaanderen, vzw Vluchtelingenwerk Vlaanderen, HOGENT, vrijwilligers

Wat

Een gedeelde visie, onderlinge afstemming en samenwerking creëren rond aanbodverruiming van opvang en tijdelijk wonen in functie van de vraag

Doelstelling

Iedereen heeft recht op menswaardig wonen: een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid (art. 3 Vlaamse Wooncode en artikel 23 van de Belgische Grondwet). Kwetsbare mensen met een beperkt inkomen hebben extra ondersteuning nodig om een betaalbare, kwaliteitsvolle woning te vinden/zoeken of te behouden.

De woonnod in Gent is vandaag voor steeds meer gezinnen/ personen bijzonder groot (te duur, slechte kwaliteit, lange wachtlijsten in de sociale huisvesting, discriminatie, vermaatschappelijking van de zorg ...). Hoe ontoegankelijker de woonmarkt, hoe moeilijker het wordt om kwetsbare doelgroepen toe te leiden naar reguliere huisvesting en hoe meer nood er is aan tijdelijke huisvesting.

Er moet dringend en tegelijkertijd ingezet worden op:

- vermijden dat mensen een tijdelijke huisvesting en/of opvang nodig hebben.
- optimaliseren van de bestaande en toekomstige initiatieven van tijdelijke huisvesting.
- verruimen van het aanbod van kwalitatieve en betaalbare huisvesting in Gent, ook voor kwetsbare personen.

Waarom

Tijdelijke huisvesting is geen oplossing voor een ontoegankelijke woonmarkt, maar zinvol als hefboom om binnen een redelijke termijn tot een reguliere woonoplossing te komen. Het werkt stabiliserend en geeft de tijd om samen met de cliënt te zoeken naar een structurele huisvesting op maat.

Focus

Via een overzichtelijk, gedifferentieerd landschap van tijdelijke huisvestings- en opvanginitiatieven op maat, met een optimale benutting van een doelgroepgericht aanbod dat onderling afgestemd is. Dit voor mensen die onverwachts en door overmacht geen woning meer hebben (brand, overstroming, onbewoonbaarverklaring artikel 135 NG, ...); voor mensen in woonnood vanuit een feitelijke of chronische problematiek (te beperkt inkomen, beperkte kennis en vaardigheden, uithuiszetting, scheiding, ...); voor mensen in een niet-kwalitatieve woning of zonder woning (onbewoonbaarverklaring/ ongeschiktverklaring Vlaamse Wooncode) mits ook preventief werken op verschillende domeinen; voor mensen die een residentiële setting mogen/moeten verlaten en geen reguliere huisvesting vinden. Uiteraard blijft het de bedoeling dat de instellingen zoals bijzondere jeugdzorg, psychiatrie, detentie, opvanglocaties vluchtelingen zoveel mogelijk hun verantwoordelijkheid nemen en helpen zoeken naar een structurele woonoplossing, zodat de extra tussenstap via de tijdelijke huisvestingsinitiatieven kan vermeden worden.

De voorwaarden hiervoor zijn:

- dat een hulpverleningstraject moet worden opgezet dat doelgroepgericht en op maat is (o.a. duur van de tijdelijkheid afstemmen, opdat de middelen en inzet zouden renderen)
- dat dit gepaard gaat met enerzijds beheer en anderzijds integrale begeleiding/multidisciplinaire aanpak met deskundige psychosociale ondersteuning, afgestemd tussen de verschillende betrokken netwerkorganisaties. Dat vereist ondersteuning voor de organisatie en de opvolging van de multidisciplinaire teams.
- Dat zoveel mogelijk woonoplossingen 'regulier' zijn, eerder dan van tijdelijke huisvesting naar tijdelijke huisvesting verhuizen of terug in de dakloosheid belanden. (Voorwaarde is dat er voldoende regulier woonaanbod is.)

Aanbevelingen

1. Zet in op regie
2. Zet in op actoren die omkadering bieden
3. Continueer de Taskforce Wonen

Toelichting

1. Zet in op regie:

- Werk preventief, vermijd dat mensen dakloos worden
- Laat opvang openstaan voor iedereen met binding met Gent
- Maak waar mogelijk de overstap van opvang naar duurzame (tijdelijke) woonvormen.
- Herbekijk het landschap aan tijdelijke woonvormen i.f.v. een meer optimale benutting:
 - creëer een aanbod dat minder versnipperd is, goed afgestemd, met minder voorwaarden, waarin gemakkelijker kan worden geschoven, toegankelijker voor de meest kwetsbaren
 - onderzoek de mogelijkheid te werken met een centraal aanmeldingspunt, een pool van woningen, ...
- Creëer voldoende procedurele en financiële ruimte om te (blijven) experimenteren rond woonvormen om oplossingen op maat te zoeken, aanvullend aan het bestaande aanbod
- Onderzoek
 - wijzigende wetgeving en anticipeer erop in lokale regelgeving
 - hoe bestaande 'vertragende' procedures geoptimaliseerd kunnen worden om tegemoet te komen aan de urgentie van tijdelijke huisvesting

2. Zet in op actoren die omkadering bieden:

- actor(en) die (al dan niet overkoepelend) administratieve, juridische en technische ondersteuning bieden
 - bv administratief: opmaak overeenkomsten, in- en uitgaande staten van bevinding, innen vergoedingen, ...
 - bv juridisch: onderzoek hoe procedures sneller kunnen verlopen
 - bv technisch: panden screenen, woningen in orde zetten, ...

- actor(en) die de huisbaasrol opnemen (vandaag door organisaties wiens kernopdracht aan welzijnszijde ligt en niet aan huisvestingszijde)
- actor(en) die de noodzakelijke gepaste begeleiding doen; voorzie ook budget voor begeleiding bij projecten van tijdelijke huisvesting
- actor(en) die het tijdelijke casemanagement opnemen zodat elke actor zich aan zijn eigen rol kan houden

3. Continueer de Taskforce Wonen:

- ter ondersteuning en uitwerking van een Gents woonbeleid voor iedereen
- ter voorbereiding van de implementatie van bovenstaande regie- en actorrol
- om verder te bouwen aan de structurele dialoog en samenwerking met middenveld die geïnitieerd werd door de Taskforce Wonen
- om verder te bouwen aan de broodnodige kruising tussen wonen en welzijn/migratie, die dankzij de Taskforce meer actie geworden is i.p.v. gewoon signalen aan elkaar te geven
- om verder in te zetten op het thema wonen voor mensen met precair verblijf of zonder verblijf



Mijn woondroom voor Gent gaat in vervulling als er een kwalitatieve en dus gereguleerde private huurmarkt gerealiseerd wordt, waar te dure slechte woningen niet langer de dienst uitmaken. Als er bij elke nieuwe verhuring een conformiteitsattest afgeleverd wordt die de kwaliteit garandeert.

*Frank Vandepitte, beleidsmedewerker Wonen,
Samenlevingsopbouw Gent vzw*

Mijn woondroom voor Gent gaat in vervulling als iedere Gentenaar in zijn aangepaste woning en in zijn leeftijdsvriendelijke buurt kwaliteitsvol oud kan worden.

*Jan Lambrecht, directeur Zelfstandig Wonen,
OCMW Gent*

Mijn woondroom voor Gent gaat in vervulling als er 10.000 huurwoningen in Gent zijn die aangeboden worden onder de 300 euro.

Steven Gillis, dienst Outreachend Werken



Werkgroep

Aanbodverruiming private huur

Wie

Trekker: Dienst Wonen

Deelnemers: Stad en OCMW, Hogeschool, belangenverenigingen en vertegenwoordigers uit de private (en commerciële) sectoren

Doelstelling

De groep trachtte antwoorden te bieden op volgende vragen:

- Hoe kan Stad Gent het betaalbare en kwaliteitsvolle aanbod op de private huurmarkt verruimen?
- Welke oplossingen zijn er?
- Welke pistes stellen we voor?

Waarom

De private huurmarkt verkeert in een wooncrisis. Er zijn een aantal onmiskenbare vaststellingen:

- Gezinnen en alleenstaanden vinden erg moeilijk appartementen of huurwoningen die ze kunnen betalen: het aanbod tussen 400 euro per maand en 700 euro per maand slinkt zienderogen. Woningen met drie of vier slaapkamers zijn nog moeilijker te vinden, tenzij tegen een huurprijs van 850 euro en meer.
- De kwaliteit van veel bestaande huurwoningen is ondermaats. Er lijkt ook een soort 'straffeloosheid' te heersen bij minder bonafide verhuurders (die kwalitatief ontoereikende woningen verhuren tegen onrealistisch hoge prijs).
- Het nieuwe aanbod huurwoningen is ontoereikend. Zeer veel nieuwbouwprojecten zijn gericht op verkoop of op opbrengst, niet op betaalbaar verhuren. Een stedelijk woonbeleid moet zich meer richten op de huurmarkten.

- Er is veel leegstand. Dat is voor mensen die geen woning vinden en voor hulpverleners een enorme frustratie. De zogeheten 'anti-kraakwet' heeft nogal wat mensen terug de straat op gedreven, waardoor leegstand nog méér een doorn in het oog is dan vroeger.
- De grondpositie van Stad en OCMW wordt nog onvoldoende ingezet om betaalbaar huuraanbod te verruimen, er is veel meer behoefte aan private huurwoningen dan aan budgetwoningen of budgetappartementen.
- Er dient nog meer te worden ingezet op preventie van uithuiszetting en begeleiding van kwetsbare huurders.
- Het beleid dat studenten uit appartementen en woningen houdt is te weinig accuraat en effectief. Er is een onvoldoende aangroei van grootschalige studentenhuysvesting die wél voor hen bedoeld is.
- Er bestaat geen performant regionaal woonplan voor betaalbaar wonen, noch sociaal, noch privaat.
- De data en cijfers waarmee beleid gevoerd wordt, moeten vervolledigd en geüpdatet



Focus

- Elke bijkomende woning in Gent is een huurwoning of een sociale huurwoning: bij een aanbodverruiming van sociale woningen kunnen mensen die nu boven hun budget huren, bestaande huurwoningen verlaten die daardoor terug vrijkomen. Andere huurders kunnen deze woningen dan huren. Of kandidaat-kopers kunnen deze woningen kopen voor eigen bewoning en kunnen ze renoveren naar hun wensen. Er wonen in Gent ongeveer 9.000 gezinnen in een private huurwoning met een te hoge woonquote (anders zouden ze geen kandidaat zijn voor een sociale huurwoning).
- Alle studenten verlaten de appartementen en gezinswoningen die niet voor hen bedoeld zijn: tussen de 1.000 en de 1.500 woningen of appartementen zouden terug op de huurmarkt beschikbaar worden voor alleenstaanden en gezinnen.
- Alle huurwoningen zijn conform. Er zijn momenteel 1.200 woningen die niét opnieuw verhuurd mogen worden omdat ze ongeschikt verklaard worden. Er worden maandelijks tientallen huurappartementen en huurwoningen onbewoonbaar verklaard. Een kwaliteitsgarantie voor huurwoningen kan alleen bekomen worden door het conformiteitsattest te verplichten.
- Er zijn voldoende tijdelijke (her)huisvestingsmogelijkheden om aan kwaliteitsbewaking te doen. Strenge handhaving van woonkwaliteit moet samengaan met mogelijkheden om mensen uit onbewoonbaar verklaarde panden tijdelijk te laten wonen tot ze een andere oplossing gevonden hebben. Hierbij moeten we op minstens 400 woongelegenheden rekenen met een mix van een en twee slaapkamers en woningen voor (grote) gezinnen.

VOORSTEL VAN DE WERKGROEP

- De ontwikkeling van één visie op de ambitie van Gent op vlak van private woning(ver)huur, vergelijkbaar met klimaatdoelstellingen (Klimaatneutraal in 2030) of met mobiliteitsdoelstellingen (STOP-principe)...
- Het opstellen van een masterplan, met stappen, mijlpalen en doelstellingen per jaar om op meerdere jaren uit de impasse van de wooncrisis op de private huurmarkt te geraken.
- Eenduidige beleidskeuzes maken over kwaliteitsbewaking, handhaving, grondpositie, personeelsinzet, budgettaire middelen, partnerschappen, enz.

RANDVOORWAARDEN

- Het stedelijk en Vlaams beleid moeten een duidelijke keuze maken voor enkele uitgesproken beleidsdoelstellingen zoals bijvoorbeeld kwaliteit én aanbod private huur en van daaruit acties bepalen. Versnipperde acties zonder duidelijke doelstellingen kunnen de crisis niet oplossen.

Aanbevelingen

1. Het vooropstellen van een woonpad op maat van elk gezin.
2. Focus van het beleid op enkele woonpaden en niet op alle.
3. Concrete acties:
 - a. Woonkwaliteit voor alles
 - b. Aanbodverruiming met nieuwbouw
 - c. Meten is weten
 - d. Wonen als hoofdverblijfplaats versus kotstudenten
 - e. Drempels voor verhuren verlagen
 - f. Geld aanboren voor de bouw van nieuw huurpatrimonium
 - g. Een stedenbouwkundig beleid in dienst van het woonbeleid
 - h. Bestaand patrimonium beter benutten

Toelichting

1. HET VOOROPSTELLEN VAN EEN WOONPAD OP MAAT VAN ELK GEZIN

Het begrip 'aangepast woonpad' omvat aangepaste woon- en huisvestingskansen, afhankelijk van de aard van de problematische woonsituatie waarin men zich bevindt. Een woonpad leidt steeds naar een stabiele en kwaliteitsvolle huisvestingssituatie (ongeacht de eigendomstitel van het pand dat men bewoond)

- Crisisopvang: een gezin of alleenstaande wordt voor heel korte periode opgevangen en begeleid omwille van een acute noodsituatie.
- Begeleid wonen: een gezin of alleenstaande kan rekenen op ondersteuning indien zelfstandig wonen om welke reden ook niet tot de mogelijkheden behoort.
- Tijdelijk verblijf: een gezin of alleenstaande kan een beperkte periode ergens verblijven tot er een structurele woonplossing gevonden wordt (vb doorgangswoning, transitwoning, noodwoning).
- Sociale huur: een gezin of alleenstaande kan na een beperkte wachttijd toegang krijgen tot een huurwoning waarbij de huurprijs in verhouding is tot het inkomen van het gezin of alleenstaande (sociale huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor).
- Private huur: gereguleerde private huur (vb Huuringent) of vrije huurmarkt.

- Erfpacht: het gezin of de alleenstaande koopt een woning of appartement zonder de grond aan te kopen (vb CLT).
- Eigenaar: het gezin of de alleenstaande koopt een eigen woning of appartement.

2. HET FOCUSSEN VAN HET BELEID OP ENKELE WOONPADEN EN NIET OP ALLE

De Stad Gent (en bij uitbreiding Groep Gent) hoeft niet actief te zijn op de woningkoopmarkt. De werkgroep is van mening dat het gamma van opvang tot gereguleerde ('geconventioneerde') private huur het terrein is waarop de Stad Gent het verschil kan maken om alle alleenstaanden en gezinnen een gelijkwaardige toegang tot huisvesting te geven.

3. CONCRETE ACTIES DIE KUNNEN UITGEWERKT WORDEN

• WOONKWALITEIT VÓÓR ALLES

- Het conformiteitsattest voor huurwoningen verplichten, zowel op de private als woningen vallend onder het sociaal huurstelsel.
- Beleidsvisie uit reglementen laten samengaan met handhaving om reglement te doen naleven (algemeen bouwreglement, politiereglement op de kamerwoningen, ...).
- Ongeschikt verklaarde woningen (laten) renoveren.

- Intensieve samenwerking met parket voor de verdere opvolging van verjaarde bouwmisdrijven om op die manier panden die gekend zijn voor huisjesmelkerij en krotverhuur van de private huurmarkt te verdrijven.

- Een strenge vervolging van verhuurders die zich schuldig maken aan huisjesmelkerij en krotverhuur (zeker indien de verhuurder een professioneel verhuurder blijkt te zijn).

- Sociaal Beheersrecht consequent toepassen en uitvoeren en hierover duidelijk te communiceren naar verhuurders.

• AANBODVERRUIMING MET NIEUWBOUW

- Eigentijdse 'volkshuisvesting' ontwikkelen.
- Nieuwe modellen uitproberen zonder het versnipperen van aandacht en middelen.
- Stadsvernieuwing door oude niet kwalitatieve woningen te slopen en te vervangen door nieuwe betaalbare huurwoningen.
- Meten is weten.
- Een omgevingsanalyse maken van Gent en haar verschillende wijken (met aandacht voor sociale parameters als de nieuwe energienormen) om uit te zoeken welke wijken zullen "verkrotten" binnen 5 jaar, 10 jaar, 20 jaar.
- Een woningregister maken waarin het feitelijk gebruik van elk gebouw opgenomen wordt.

• WONEN ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS VERSUS KOTSTUDENTEN

- Bewoning van woningen en appartementen door studenten aanpakken.
- Concept studentenhuisvesting actualiseren.

• DREMPELS VOOR VERHUREN VERLAGEN

- Overwegen om in specifieke gevallen een systeem van 'glijdende huurovereenkomsten' (tijdelijk huur via een intermediair) te hanteren om de drempel voor verhuurders te verlagen om aan kwetsbare huurders te verhuren.
- Een huurgarantiefonds oprichten om elke verhuurder die kwalitatief verhuurt, huurgarantie te geven.
- Verhuur via sociaal verhuurkantoor nog veel meer promoten en ondersteunen bij eigenaars en promotoren.

• GELD AANBOREN VOOR DE BOUW VAN NIEUW HUURPATRIMONIUM

- Een model uitwerken waarbij goed verdienende gezinnen én investeerders kunnen investeren in vastgoedprojecten die zorgen voor kwalitatieve betaalbare huurwoningen voor andere doelgroepen.

• EEN STEDENBOUWKUNDIG BELEID IN DIENST VAN HET WOONBELEID


- Omvormingen naar vakantieverblijven en AirBnB tegengaan.
- Bij stedenbouwkundige regelgeving rekening houden met de praktijk van de woningmarkt en niet voorbij gaan aan veel voorkomende praktijken die nu niet mogen maar gedoogd worden buiten het reglement (vb onrechtmatige opdelingen).
- Oplossingen vinden voor samenhuizen.
- Eisen kritisch onderzoeken op kostenverhogend effect. De bestaande woningmarkt wordt niét gecontroleerd tenzij na klacht en bij nieuwbouw moet elke nieuwe woonst aan alle eisen voldoen. Er is nood aan een basiskwaliteit voor woningbouw.

• BESTAAND PATRIMONIUM BETER BENUTTEN

- Leegstandsbeleid voeren met activeren van leegstaande panden (gelijkvloers en verdiepingen) én heffen van boetes.
- Een leegstandscoach die eigenaars ondersteunt en adviseert over de mogelijkheden van renovatie, subsidie en (tijdelijke) verhuur.
- Tijdelijk gebruik van leegstaande panden voor huisvesting promoten en mogelijk maken.
- Hospitawonen promoten.

• Budgettaire gevolgen

- Grond bestemmen voor de bouw van vastgoedprojecten met huurwoningen: grond als onderhandelingsbasis voor ontwikkeling met lage huurprijzen.
- Begeleiding voorzien voor preventie van uithuiszetting.
- Begeleiding voorzien voor kwetsbare huurders.
- Substantieel budget om sociaal verhuurkantoor te laten groeien, met cijfermatige formulering van ambities en targets.
- Substantieel budget om Huuringent te laten groeien, met cijfermatige formulering van ambities en targets.



Mijn woondroom voor Gent gaat in vervulling als de helft van de Gentenaars een contente huurder is die voor een eerlijke huurprijs een correcte kwaliteit krijgt. De huurder woont graag in die woning en de eigenaar houdt met plezier zijn pand op de huurmarkt.

Michiel Hagenaars, vzw Huuringent



Mijn woondroom voor Gent gaat in vervulling als er even veel geld geïnvesteerd wordt in degelijke woningen voor kansengroepen als voor stadsvernieuwingsprojecten die ten goede komen aan middenklasse

Steven Gillis, dienst Outreachend Werken



Mijn woondroom voor Gent gaat in vervulling als bij elke nieuwe bouwaanvraag voor meer dan 3 wooneenheden er minstens 1 voor sociaal wonen is zodat gettovorming voorkomen wordt.

Medewerkers Thuislozenzorg





85



Werkgroep

Samenhuizen

Wie

Trekker: Dienst Wonen

Deelnemers: OBRA/BAKEN vzw, Wooncoop, Labland, Samenhuizen vzw, Stappen vzw, Apart vzw, BMLIK vzw, SIVI vzw, Dienst Wonen, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Dienst Burgerzaken, Dienst Outreachend Werken, OCMW, CAW Oost-Vlaanderen, Stedelijke Woonraad, Samenlevingsopbouw Gent, FEX-Pro, GECORO, Provincie Oost-Vlaanderen, vrijwilligers

Wat

Samenhuizen is het samen huren van een woning of appartement zonder dat de bewoners één gezin vormen.

Doelstelling

Op korte én op lange termijn een oplossing vinden waarbij kostendelend samenwonen noch een opdeling van een gezinswoning tot gevolg heeft, noch nadelige gevolgen heeft voor de individuele rechten van de samenwoners.

Waarom

Het opdelen van woningen is in Gent aan strenge stedenbouwkundige regelgeving onderworpen om eengezinswoningen te beschermen tegen de wildgroei van studentenkamers. Zowel in de Vlaamse regelgeving (Codex Ruimtelijke Ordening) als in het lokale Gentse Algemeen Bouwreglement is nog geen definitie van samenhuizen opgenomen. Ofwel is een woongebouw een eengezinswoning ofwel is het een meergezinswoning. Ook cohousing wordt onder één van de twee vormen vergund.

Focus

Taskforce Wonen focust op gezinnen die dakloos zijn of dreigen dakloos te worden omdat er onvoldoende woonoplossingen voor hen beschikbaar en/of toegankelijk zijn. Daarom focust deze werkgroep niet op cohousing van gezinnen die samen een woonproject bouwen maar op gezinnen die samen een huis huren omdat ze geen appartement of woning vinden dat ze volledig zelf kunnen huren. Het gaat meestal om alleenstaanden of koppels of eenoudergezinnen met een laag inkomen.

Aanbevelingen

1. Maak “solidair samen huren” mogelijk en begin met een proefproject.
2. Zet nog veel meer in op communicatie én op informatie én op advies op maat.
3. Versterk bestaande concepten zoals bijvoorbeeld ‘hospitawonen’.



Toelichting

1. Maak “solidair samen huren” mogelijk en begin met een proefproject

In Gent zijn onvoldoende betaalbare woningen. Samen huren kan een mogelijke oplossing zijn. Dit concept maakt het mogelijk dat mensen kunnen samen wonen in een (eengezins)woning zonder klassieke gezinsverband en met behoud van de individuele sociale rechten én met een vorm van bescherming als individuele huurder.

Voordelen om dit concept te ontwikkelen via een pilootproject:

- Beheersbaar en bijsturen mogelijk
- Kijken of er interesse voor is (kleinschalig, werkt het?)
- Verder uitrollen via politieke beleidsbeslissing wordt gemakkelijker als pilootproject succes aantoont
- Koppeling met stadsvernieuwingsprojecten (in die wijken starten met pilootproject?)

Enkele randvoorwaarden voor het concept:

- Het project vertrekt uitdrukkelijk vanuit de vraag van kwetsbare doelgroepen
- Focus ligt op huurwoningen
- Focus ligt op doelstelling Taskforce Wonen: hoe tegemoet komen aan wooncrisis
- Geen studenten
- Aandacht voor de rol van de eigenaar
- Een bepaalde vorm van prijsregulering (eventueel samen met Vlaanderen: pilootproject)
- Een huurcontract waarbij iedereen bepaalde vorm van bescherming geniet; ook bepalingen als iemand vroeger weg wil ...
- Nagaan welke mogelijkheden het wijzigend Vlaams beleid kan betekenen op het vlak van onroerende voorheffing (Decreet): differentiatie wordt mogelijk door lokaal bestuur (reeds voorbij principiële beslissing Vlaamse Regering)
- Deze verschillende personen (of gezinnen) maken zich bekend als samenhuishgroep bij de Stad/aan te duiden instantie: initiatief ligt bij de huurders
- ‘controle’ van de woning:
 - Uitwerken van soort woning die in aanmerking komt.
 - Welke bewoners komen in aanmerking

- Bewoners worden apart ingeschreven in RR
- De woning blijft een eengezinswoning
- Geen opsplittingswerken mogelijk
- Welke bescherming krijgen de bewoners indien het misgaat (bv. onverwacht vertrek van 1 van de bewoners, schulden ...)
- Specifiek modelhuurcontract waarin gestipuleerd wordt wat er gebeurt bij wissel van bewoners en brandverzekeringsmodaliteiten, huurprijsleutel (inspiratie bij Brussels Hoofdstedelijk Gewest)
- Dit 'nieuwe concept' moet juridisch worden bekeken en uitgewerkt worden (aanduiding code, bescherming huurders in een contractformule ...)

2. Zet nog veel meer in op communicatie én op informatie én op advies op maat

De werkgroep beveelt aan om sterk(er) in te zetten op communicatie van alle mogelijkheden voor samenhuizen. De volgende aspecten moeten hierbij minstens aanwezig zijn, zowel bij de huidige bestaande vormen van samenhuizen als bij eventuele nieuwe systemen:

- Communicatie voor samenhuizen
 - Ter plaatse gaan, proactief, helder ...
 - Samenwerking verstevigen met expertise-organisaties zoals bv. Samenhuizen vzw
 - Bestaande werking van zitdagen rond samenhuizen verder ondersteunen
- Faciliteren van de bestaande (en eventuele nieuwe) systemen
 - Kenbaar maken van vraag en aanbod
 - Eenvoudige procedures
- Ontzorgen van de burger
- Aanbieden van vorming
 - Burgers (zowel eigenaars als huurders)
 - Middenveldorganisaties
 - Medewerkers Stad Gent
 - Beleidsmakers

3. Versterk bestaande concepten zoals bijvoorbeeld 'hospitawonen'

De werkgroep beveelt aan om te onderzoeken of huidige bestaande systemen versterkt en/of uitgebreid kunnen worden. Hospitawonen uitbreiden naar maximum 2 kamers is hiervan een voorbeeld.



Ik droom dat alle (nieuwe) woningen drempelloos en toegankelijk zijn, vanop het openbaar domein tot in het kleinste kamertje. Flexibel, aanpasbaar naar de noden van de huidige en toekomstige bewoners, met een verhuur- en verkoopbare kwaliteit. Zo kunnen ouderen of mensen met een beperking hun toelage van de overheid maximaal inzetten voor hun persoonlijke noden. Dan hoeven ze hun geld niet te investeren in het wegwerken van ontoegankelijkheid.

Bart Vermandere, toegankelijkheidsambtenaar
Stad Gent

Mijn woondroom voor Gent gaat in vervulling als samenhuizen of solidair wonen mogelijk is zonder dat mensen het risico lopen om hun woning of uitkering te verliezen.

Steven Gillis, dienst Outreachend Werken

Mijn woondroom voor Gent gaat in vervulling als mensen blij zijn wanneer ze 's avonds naar huis gaan.

Willem Gobeyn, beleidsmedewerker kwaliteit,
Dienst Wonen



Werkgroep

Kwalitatief wonen in sociale hoogbouw / woningconcentraties

Wie

Trekker: sociale regie

Deelnemers: Dienst Wonen, Dienst Beleidsparticipatie, Dienst Welzijn en Gelijke Kansen (team sociale regie), Dienst Preventie voor Veiligheid, Dienst Ontmoeten en Verbinden, Dienst Outreachend Werken, ... OCMW, Samenlevingsopbouw Gent, Sociale Huisvestingsmaatschappijen, PAKT, vertegenwoordiging bewoners ...

Wat

Sociale woningconcentraties zijn niet zomaar woningen naast of boven elkaar. Het gaat om een mini-samenleving die wordt gekenmerkt door een concentratie aan diverse en vaak erg kwetsbare bewoners, meestal in appartementsgebouwen.

Doelstelling

De werkgroep wil een integrale visie en bijhorende set van (preventieve) maatregelen formuleren om de woonomgeving in wijken met hoge concentraties sociale woningen en/of sociale hoogbouw te verbeteren.

Waarom

Sinds de opstart van de sociale regisseurs werden hen veelvuldig en vanuit diverse hoeken problemen gesignaleerd i.v.m. de kwaliteit van het leefklimaat in en rond sociale woningconcentraties in Gent. De kwetsbaarheid van de bewoners lijkt de laatste jaren sterk toe te nemen (taalbarrières, extreme armoede, psychiatrische problematieken, ...), met een toename van problemen op vlak van leefbaarheid in en rond sociale woningconcentraties tot gevolg. Omdat er regelmatig mensen vertrekken en nieuwe bewoners aankomen, is de sociale cohesie heel kwetsbaar.

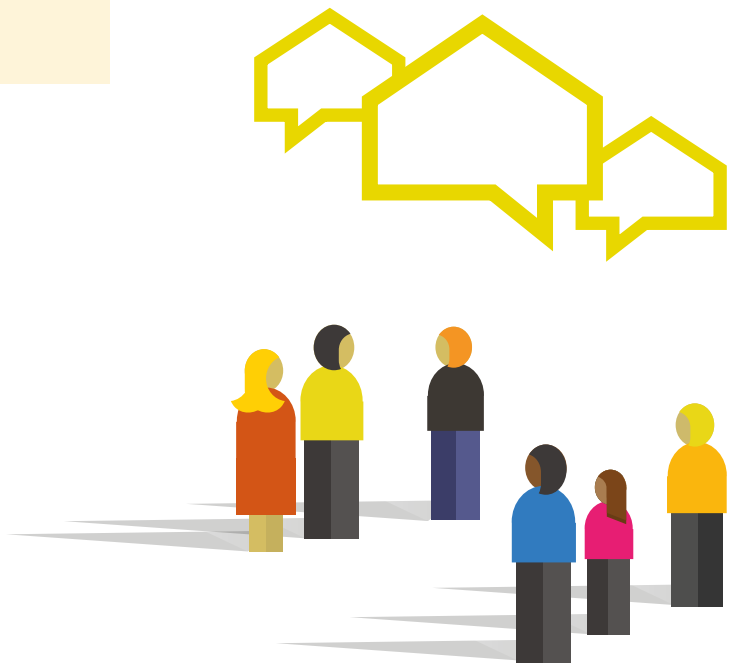
Deze vaststellingen worden gestaafd door een onderzoek door Pieter-Paul Verhaeghe van de vakgroep sociologie (UGent) naar de leefbaarheid van de sociale woonblokken in de Groene Briel uit 2015. Dit onderzoek bracht een aantal zaken aan het licht:

- Er is een groot gebrek aan sociale cohesie (bv. 25 % van de respondenten herkent de mensen in de straat of het woonblok niet)
- Kwetsbare bewoners voelen zich onvoldoende ondersteund en gehoord (bv. 23 % van de respondenten kan op niemand uit de buurt een beroep doen voor steun. 38 % stelt dat buurtbewoners niet bereid zijn om elkaar te helpen, hoge drempel naar professionele dienstverlening, communicatie over verhuisbewegingen erg gefragmenteerd, ...)
- Zeer sterk onveiligheidsgevoel bij bewoners (bv. 48 % van de respondenten stelt dat de mensen in de buurt niet te vertrouwen zijn)
- Ontevredenheid over huisvesting en publiek domein is groot (bv. 30 % van de respondenten geeft aan (zeer) ontevreden te zijn over de buurt, kwaliteit van woningen is laag, ...)

Focus

Complexe samenlevingsproblemen en veiligheidsproblemen in en rond sociale woningconcentraties, zoals hierboven omschreven, kunnen enkel aangepakt worden als 'sociaal wonen' ruimer benaderd wordt dan louter 'het aanbieden van een kwalitatieve sociale woning'. Een goede leefbaarheid van een woning/buurt vergt inspanningen op meerdere terreinen.

Hierop dient zowel preventief én curatief te worden ingezet. De grootschalige renovatie van sociale woningconcentraties biedt mogelijkheden op vlak van preventie. Door vooraf te investeren, kunnen we ervoor zorgen dat huidige en toekomstige bewoners hun woonblok als een aangename woonomgeving percipiëren. Dat kan dus enkel als we gezamenlijk inzetten op verschillende aspecten van levenskwaliteit en niet enkel op de sociale woningen voor wie daar recht op heeft.



Aanbevelingen

1. Directe woonomgeving en publiek domein: nood aan een integrale benadering vanuit gebruik door een superdiverse groep bewoners van alle leeftijden.
2. Continuïteit en nabijheid van ondersteuning in en rond de sociale woonconcentraties.
3. Investeren in ontmoetingsmogelijkheden: ontmoetingsplekken of en/of ontmoetingsmogelijkheden op (semi-)publieke plekken in sociale woningconcentraties.
4. Samen met bewoners! En dus ook op hun tempo.
5. Op maat!

Toelichting

1. Directe woonomgeving en publiek domein: nood aan een integrale benadering

Onze woonomgeving heeft onmiddellijke invloed op onze levenskwaliteit. Een leefomgeving, afgestemd op onze behoeften, heeft invloed op ons welzijn, veiligheidsgevoel en gezondheid, maar zorgt er ook voor dat we ons positiever gaan gedragen. Door mensgericht in te zetten op de ruimere leefomgeving (alleen de woontiteiten) kunnen we hier toe bijdragen.

Met mensgericht plannen verwijzen we in essentie naar twee ambities:

1. Bij de ordening van de ruimte aandacht besteden aan het concrete en alledaagse gebruik van de ruimte door buurtbewoners en buurt'gebruikers' (plannen vanuit leefwereld);
2. In ruimtelijke planningsprocessen niet alleen met experts, sectororganisaties en beleidsmakers werken maar ook buurtbewoners en buurtgebruikers een actieve plaats in het ruimtelijk beleid geven (cocreatie). Bewoners zijn immers de enige ervaringsdeskundigen. Zij weten hoe het is om in hun buurt en gebouw te wonen.

Deze twee ambities zijn nauw met elkaar verbonden en spreken de noodzaak uit om naast vaktechnische expertise (zowel van binnen de stadsorganisatie als extern) ook lokale kennis van de ruimte en het gebruik ervan in rekening te nemen. Op die manier kunnen ruimtelijke ingrepen die haaks staan op de beleving en noodzakelijkheden van een specifieke context vermeden worden. Als we willen werken aan een kwalitatieve woonomgeving voor sociale hoogbouw moeten dus zowel ruimtelijke als sociale thema's aan bod komen. Het gaat dan bv. om mobiliteit, stedenbouw, groen, wonen, gebruik van openbare ruimte, functionaliteit, spel, veiligheid, toegankelijkheid,... Tussen deze thema's bestaat een wisselwerking, waardoor het belangrijk is om het 'verhaal' over kwalitatieve woonomgeving interdisciplinair op te bouwen en samen te werken bij de realisatie ervan. Bij de bepaling van de woonomgeving mag men zich ook niet beperken tot de directe omgeving van de sociale blokken. Het is belangrijk dat ruimer wordt gekeken, zodat eventuele opportuniteiten, noden, bedreigingen ... uit die omgeving ook kunnen worden meegenomen.

In de praktijk betekent dit:

- Opmaak van een ruimtelijke structuurschets op basis van sociaal-ruimtelijk en antropologisch onderzoek. Investerings in een kwalitatieve leefomgeving gebeuren op basis van een duidelijke visie op het gebied in kwestie, goed ingepast in de omgeving, rekening houdend met de demografische evoluties en veranderingen (bv. kleine kinderen worden pubers, senioren worden ouder, ...). Hiervoor wordt ook de expertise van veldwerkers in de buurt ingezet (geflankeerd door een academische aanpak).
- Herinrichting van het publieke domein met zowel kleine als grootschalige ruimtelijke ingrepen om de kwaliteit van de woonomgeving te vergroten. Het onderzoek vormt evengoed het instrument om na te gaan welke functies (breed beschouwd: zowel sociaal, economisch, cultureel) er in de buurt/wijk ontbreken en hoe deze op gebouwniveau en buurtniveau kunnen ingepast worden.
- Minimale financiële last van publiek domein door het publieke domein écht publiek te laten en geen onderhoudsbijdragen te vragen aan bewoners die het al moeilijk hebben om hun maandelijkse woonkosten te dragen. Geen gemeenschappelijke private tuinen



dus, wél inspraak in aanleg van publiek domein door de bewoners, jong én oud.

2. Continuïteit en nabijheid van ondersteuning in en rond de sociale woonconcentraties

Om een goede leefbaarheid in sociale woningconcentraties te kunnen bekomen is de invulling van een aantal rollen in de directe nabijheid van de sociale woningen cruciaal:

- a Duidelijk en laagdrempelig (zo dicht mogelijk bij de bewoners) aanspreekpunt en vertrouwensfiguur voor bewoners voor:
 - technische vragen en klachten over de woning informatie over de ruimere woonomgeving en de beschikbaarheid van (en indien nodig toeleiding naar) sociale functies (dienstverlening, ontmoetingsmogelijkheden, ...)
 - NOOT: vanuit het brede werkveld wordt het belang van (inwonende) conciërges in sociale woningconcentraties benadrukt als invuller van deze rol. Dergelijke continue aanwezigheid zorgt voor een band met de bewoners die preventief inspelen op sociale noden mogelijk maakt. Een conciërge kan eveneens fungeren als belangrijke schakel binnen een netwerk van hulpverleners. Noodzakelijk hierbij is een goede ondersteuning en coaching van de conciërges.
- b Facilitator van ontmoetingsmogelijkheden, eventueel in daartoe speciaal voor voorziene ruimte in de directe nabijheid van sociale woningconcentraties.
- c Voldoende (frequente) begeleiding en opvolging van bewoners op maat van hun specifieke noden.

Bijzondere aandacht op maat voor groepen die niet of weinig participeren in het klassieke ondersteuningsaanbod in een wijk is noodzakelijk (bijvoorbeeld kwetsbare jongeren, mensen met een psychiatrische problematiek, ...). In ideale omstandigheden kan de begeleiding al starten nog voor mensen effectief in een gebouw wonen.

- d Begeleiding op vlak van zinvolle tijdsbesteding zoals vrije tijd, vrijwilligerswerk, eventueel (voorbereiding op) werk, ...

BELANGRIJK:

- Continuïteit in de aanwezigheid van bovenstaande rollen is essentieel. Bewoners hebben geen nood aan louter tijdelijke projecten, maar aan continue aandacht voor hun welzijn. Bovendien kan alleen dan aan vertrouwen gewerkt worden.
- De verschillende rollen moeten nauw samenwerken of een team vormen.

3. Ontmoetingsplekken of en/of ontmoetingsmogelijkheden op (semi-)publieke plekken in sociale woningconcentraties

Duurzame sociale netwerken tussen kwetsbare bewoners ontstaan meestal niet uit zichzelf. Hetzelfde geldt voor de eerder kleine, informele ontmoeting die ontstaat bij herkenning van medebewoners. Er zijn ruimtelijke ingrepen voor nodig, maar ook toeleiding, begeleiding en een aanklappende methodiek. Bijvoorbeeld:

- a Een functiemix van voorzieningen in de omgeving: verschillende types voorzieningen die informele ontmoeting (zowel tussen bewoners als omwonenden en/of passanten) mogelijk maken, maar die ook dienstverlening tot bij de bewoners brengt. Deze voorzieningen zorgen ervoor dat ook niet-bewoners in en rond het gebouw circuleren: kleine winkel, bakker, kapper, wassalon gecombineerd met verschillende functies, fietsherstelplaats ...

De adviesgroep benadrukt het belang van het herkennen van medebewoners als bouwsteen voor een goede leefbaarheid. Herkennen van wie er in je nabijheid woont kan bijdragen tot een betere sociale samenhang, een groter veiligheidsgevoel en kan een eerste stap vormen naar positieve sociale contacten voor zij die dat wensen. Dit principe kan meegenomen worden in het ontwerp van gebouwen. Zo kunnen bijvoorbeeld het voorzien van meerdere ingangen, indeling van circulatieruimtes, het beperken van het aantal deuren op een gang, ... herkenning bevorderen.

De boerenmarkt op het Heilig Hartplein in Sint-Amandsberg wordt door de adviesgroep naar voren geschoven als good practice. Voorafgaand aan de heraanleg van het plein werd, aan de hand van een tijdelijke opstelling, een bevraging van buurtbewoners en observatie van dynamiek gedaan. Een van de ideeën was om er een markt te organiseren. Op die manier werd van het plein een levendige plek gemaakt. Markten (in alle vormen) hebben immers een gezelligheidsfactor en zijn een handelsvorm die in heel veel culturen bekend is. Markten bevorderen ontmoeting en worden door velen ook als een plaats voor vrijetijdsbesteding gezien.

- b Een kwalitatieve speelplek in, of in de directe nabijheid, van sociale woningconcentraties biedt de mogelijkheid om ook ouder-kind momenten, huistaakbegeleiding, bibliotheekfunctie,... te organiseren. Ook hier dient rekening gehouden te worden met de superdiversiteit en moet elke bewonersgroep zich veilig kunnen voelen. Kinderen moeten vanaf een bepaalde leeftijd ook alleen veilig buiten kunnen spelen in kindvriendelijke zones.

c Een expliciete ontmoetingsplek voor bewoners en omwonenden in en/of in de directe nabijheid van sociale woningconcentraties. Het belang van ontmoeting zowel informeel als in een daartoe bestemde ontmoetingsruimte wordt door de adviesraad sterk beklemtoond.

- Bij Pino in Nieuw Gent wordt naar voor geschoven als good practice. Het gebouw (containers) ligt op een neutrale plek tussen de appartementsgebouwen en is heel zichtbaar. Een inpandige ontmoetingsplaats zoals nr 19 in het Rabot, bereikt vooral bewoners uit het gebouw waar de flat zich bevindt en beperkt daardoor ruimere ontmoetingsmogelijkheden.
- In elke ontmoetingsplek schuilt er gevaar voor claimgedrag of drempelvrees bij andere gebruikers omdat er al een bepaalde groep aanwezig is. Een goede coördinatie, programmatie en toeleiding door verschillende (wijk)partners zijn een sleutel tot succes.

4. Samen met bewoners!

Een goede leefomgeving creëren voor sociale huurders kan alleen als er wordt vertrokken vanuit de leefwereld van deze personen. We maken een stad/buurt voor iedereen, mét iedereen.

a Ruimtelijk:

De ruimtelijke ontwerpprocessen moeten verlopen in samenspraak met de gebruikers van die ruimte (met bijzondere aandacht voor kwetsbare bewoners en specifieke doelgroepen zoals kinderen en senioren) en met experts die ons inzicht geven in maatschappelijke trends (cocreatie):

- van bij het begin van het ontwerpproces

Het is niet wenselijk om bewoners pas bij de finale planfase te laten meepraten over kleine ruimtelijke ingrepen, bv. waar een bankje moet komen.

- zowel op niveau van het gebouwoontwerp als dat van de directe omgeving:
 - Bewoners worden vaak met kleine, praktische zaken geconfronteerd waar architecten of ruimtelijk planners niet altijd aan denken. Bijvoorbeeld: een deur van een berging die naar de verkeerde kant draait waardoor het moeilijk is om grote voorwerpen binnen te krijgen, een net te smalle gang waardoor een kinderwagen of rolator niet op een normale manier naar binnen kan, ...
 - Nood aan positieve identiteitsvorming: Sociale woningconcentraties lijken vaak ontworpen om anonimiteit van bewoners te waarborgen. Sociale woningen zouden niet als sociale woningen zichtbaar mogen zijn. Daarom is er nood aan typologische aanpassingen en slimme architecturale ingrepen. Bij ontwerp is er oog voor geborgenheid en herkenbaarheid. Dit zorgt er voor dat positieve identificatie met de woning en woonomgeving mogelijk is.


b Sociaal:

Inspanningen op vlak van sociale cohesie moeten aansluiten bij de leefwereld van bewoners. Door in te spelen op wat door hen aangegeven wordt, kunnen verbinden gecreëerd worden (ontmoeting, leiden naar bestaande aanbod, ...). Veel bewoners in sociale woningen zijn vooral bezig met eigen beslommeringen, zijn aan het overleven. Tegelijkertijd is er nood aan een positieve dynamiek. Het is van belang dat er ook oog is voor het individuele aspect. Enkel dan is er ruimte voor verbinding (eerst (leren) zorgen voor zichzelf, dan voor een eigen groep en pas in laatste instantie voor de buurt).

5. Op maat!


Geen enkele buurt is hetzelfde. Elke sociale woonbuurt wordt gekenmerkt door andere mogelijkheden en uitdagingen. Dat betekent dat bovenstaande principes op verschillende manieren ingevuld dienen te worden, op maat van de wijk, buurt en bewoners en rekening houdend met de verschillende levensfasen van de bewoners en de voortdurende in- en uitstroom van een deel van de bewoners.





Onze woondroom gaat in vervulling als elke Gentse burger in een kwaliteitsvolle en betaalbare woning woont omringd door voldoende groene, openbare ruimte.

vzw SIVI



Mijn droom is dat mensen in gelijk welke vorm de vrijheid hebben om samen te leven zonder negatieve weerslag.

Rudi van Landeghem



Mijn woondroom voor Gent gaat in vervulling als alternatieve woonmodellen – samen met mensen die er gebruik van maken – verder worden uitgetest en ontwikkeld, om zo vanuit empowerment verandering te bewerkstellingen.

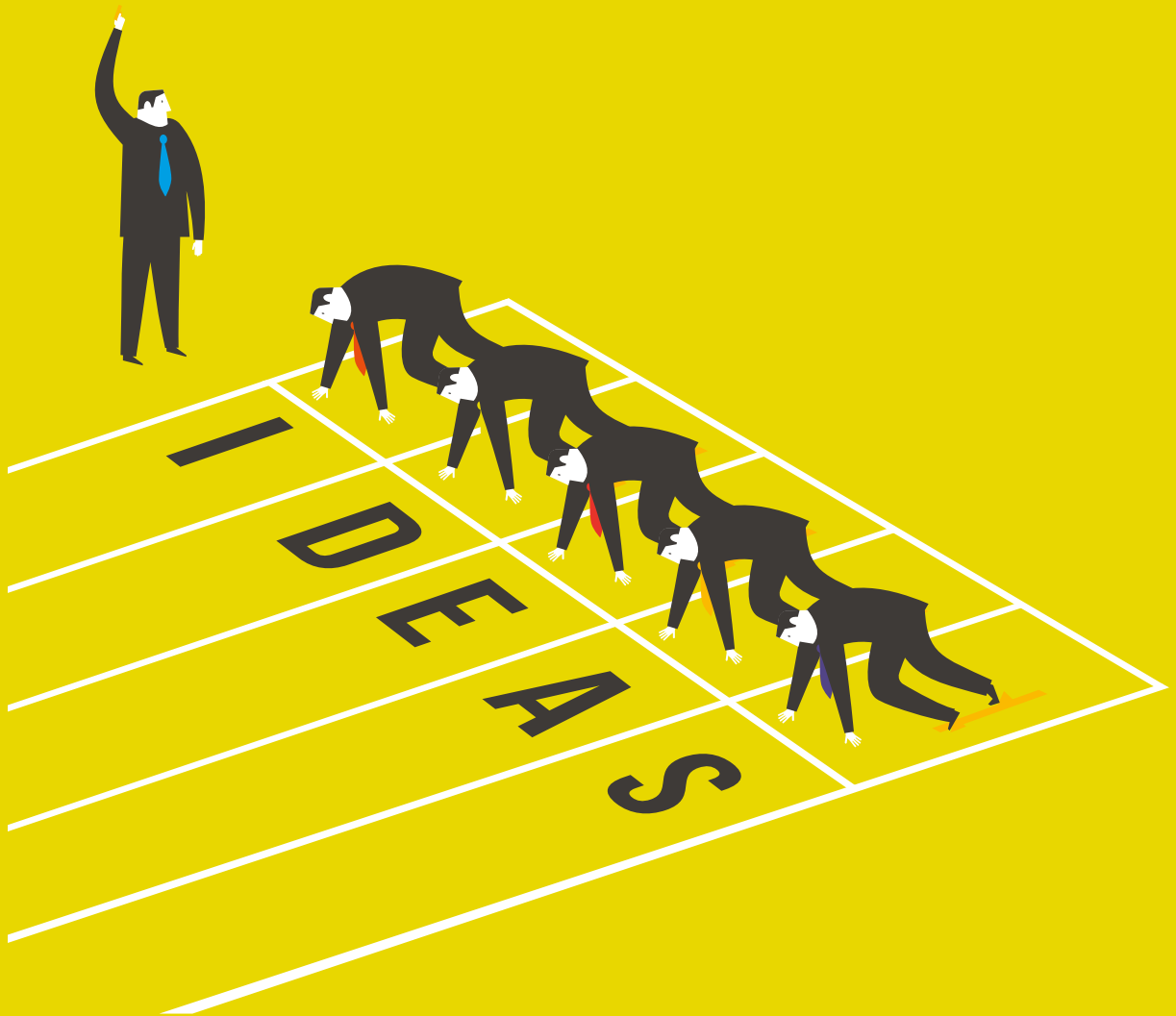
Frank Vandepitte, beleidsmedewerker Wonen, Samenlevingsopbouw Gent vzw







CONCLUSIES



SAMENWERKEN LOONT

Werken aan de wooncrisis betekent niet dat we moeten focussen op het beleid óf op de administratie óf op het middenveld ... Maar wel op alle pistes tegelijk. Krachten bundelen is de boodschap.

VOOR VANDAAG ÉN MORGEN

Aanhoudend investeren op lange termijn, dat is een belangrijk uitgangspunt voor elke duurzame beleidskeuze. En dat mensen 's nachts op straat moeten slapen, dat mogen we op geen enkel moment aanvaarden.

DE WONING ALS BASISRECHT

Als we een woning als basisrecht van mensen zien, moeten we ze loskoppelen van haar waarde op de woningmarkt. Want op die markt kan niet iedereen de rol van consument of investeerder opnemen. Het vraagt moedige beleidskeuzes om de markt te corrigeren in het belang van de groep zonder centen.





DANKWOORD



Graag danken wij iedereen die aan Taskforce Wonen heeft meegewerkt, die heeft deelgenomen aan overlegmomenten, die beslissingen heeft mogelijk gemaakt en die met ons het recht op wonen voor alle Gentenaren wil realiseren:

Hans B, Wim B, Caroline B, Martine B, Sander C, Jo C, Kristof DB, Sofie D, Veerle DC, Pieter DV, Els DV, Els D, Willy DB, Silke H, Marijke H, Hendrik L, Karel L, Maja M, Kim P, Bregje P, Harriët TK, Ann VA, Véronique V, Bruno VH, Ann V, Rudi VL, Abdelkader Z, Philippe B, Maarten F, Ellen L, Liselotte M, Toon T, Peter VA, Bregje P, Frank V, Elle Mieke W, Hannelore B, Hilde R, Katinka S, Kim DB, Erik T, Anne B, Guy C, Sarah DP, Mathieu DS, Steven G, Jan L, Trui M, Nathalie T, Jan VL, Leen B, Leen B, Kobe DB, Edwin D, Marjolijn L, Laurent M, Hilde V, Neelke V, Liesbeth V, Patricia V, Maaïke B, Marieke L, Jutta S, Annemie VH, Pascal D, David DK, Thomas M, Ann B, Machteld W, Marleen V, Nele VA, Katrien VG, Bieke V, Isabelle DM, Koen VD, Karin B, Katrien B, Mireille B, Stevie B, Martine C, Eveline C, Kim DG, Gwenny DR, Sofie DV, Hanna DV, Kristof G, Dominique M, Françoise N, Koen P, Nancy R, Nel S, Danielle S, Noraly S, Karolien S, Charlotte T, Marieke VH, Claire VL, Cindy V, Irmine V, Nancy V, Muriel V, Hilde V, Stefan V, Veerle V, Eva V, Mieke H, Guy V, Reginald C, Jan V, Patrick Y, Laurens T, Lieve C, Judith P, Eleke L, Freek N, Rudy C, Sven T, Tine H, Sofie B, Daniel T, Resul T, Christophe P, Matthias DC, Elke D, Filip W, Annelies S, Martine DR, Karin W, Marc H, Sylvia DK, Iris VdA, Tijn M, Bert V, Mahir, Lenie, Lotte, Hans H, Guido L, Anne-Marie D, Tine VH, Leilani F, Karleen DR, Filip DS, Pieter DV, Philippe DW, Katrien D, Pieter D, Lieke D, Nathalie D, Thijs D, Petrus D, Kris D, Kaat H, Stefaan K, Willem G, Lies B, Marijke M, Anne M, Paul P, Carla R, Dominique R, Alexander D, Geraldine S, S, Steven VH, Paul S, Lien T, Bie VdC, Ann VdW, Marian VdB, Mieke VdH, Koen VdJ, Michèle VE, Wim VL, Lien VM, Joke V, Bieke D, Tamara G, Rudy V, Marc V, Alexis V, Steven V, Michiel H, Ilanka B, Karen B, Ria C, Franky T, Patricia DM, Gery DK, Laura Z,





LEESLIJST

LITERATUUR

- Avent, Ryan, *The wealth of humans: work, power and status in the twenty-first century* (Londen 2016).
- Engelen, Ewald, 'Essay: 10 jaar na de crisis. Waarom de één procent de rekening van het bankendebâcle niet kreeg', in: *De Groene Amsterdammer* 142 (2018) 37 40-45.
- Florida, Richard, *The new urban crisis. Gentrification, housing bubbles, growing inequality and what we can do about it* (Londen 2017).
- Milanovic, Branko, *Global inequality: a new approach for the age of globalization* (Cambridge Mass. 2016).
- Morel, Thibault en Van Hootegem, Henk, 'De impact van lokaal woonbeleid', in: *Samenleving en Politiek*, 25 (2018) 7 63-68.
- Ostrom, Elinor, *The future of the commons. Beyond market failure and government regulations* (Londen 2012).
- Piketty, Thomas, *Le capital au XXI^e siècle* (Paris 2013).
- Raworth, Kate, *Doughnut economy: seven ways to think like a 21st century economist* (Londen 2017).
- Sassen, Saskia, *Expulsions. Brutality and complexity in the global economy* (Cambridge Mass. 2014).
- Sassen, Saskia, *The global city* (Princeton 2001).
- Sennett, Richard, *Building and dwelling: ethics for the city* (Londen 2018).
- Sennett, Richard, *The fall of public man* (New York 1977).
- West, Geoffrey, Schaal. *De universele wetten van groei, innovatie, duurzaamheid en levenstempo van organismen, steden, economieën en bedrijven*. Vert. Conny Sykora en Vera Sykora (New York 2017).
- Wilkinson, Richard en Pickett, Kate, *The spirit level. Why greater equality makes societies stronger* (Londen 2011).

WEBSITES

- FEANTSA (ed.), *The third overview of home exclusion in Europe 2018*. [https://www.feantsa.org/en/report/2018/03/21/the-second-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2017?bcParent=27,geraadpleegd november 2018](https://www.feantsa.org/en/report/2018/03/21/the-second-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2017?bcParent=27,geraadpleegd%20november%202018).
- Oxfam International (ed.), *Reducing inequality. What is your country doing to tackle the gap between rich and poor?* [https://www.oxfam.org/en/campaigns/even-it/reducing-inequality-what-your-country-doing-tackle-gap-between-rich-and-poor,geraadpleegd november 2018](https://www.oxfam.org/en/campaigns/even-it/reducing-inequality-what-your-country-doing-tackle-gap-between-rich-and-poor,geraadpleegd%20november%202018).
- https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Ad-hoc-opdrachten/Ad_hoc_13_Gemeenschappelijk_wonen.pdf
- <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/het-regeerakkoord-van-de-vlaamse-regering-2014-2019>
- <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/beleidsnota-2014-2019-wonen-1>
- <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/beleidsnota-2014-2019-omgeving>
- <https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/Samenhuizen%20beleidsnota%20%28Stad%20Gent%2014%20juli%202014%29.pdf>
- <https://drive.google.com/file/d/0B95c4L8CM-CqLVIDVERNaHpSUUE/view>
- https://www.samenhuizen.be/folder-lokaal-beleid?utm_medium=email&utm_campaign=Nieuws+voor+lokale+besturen&utm_source=YMLP&utm_term=Klik+hier+voor+de+digitale+fol...
- https://www.vlaamsbrabant.be/binaries/Samenhuizen-onderzoek-bijlagen-en-fiches-LR_tcm5-109630.pdf
- <https://400toits-daken.com>

COLOFON

Woonstad Gent Taskforce Wonen

Auteur

Dienst Wonen Stad Gent in samenwerking met de vertegenwoordigers van Taskforce Wonen.

Vormgeving en eindredactie

Billie Bonkers, www.billiebonkers.be

Foto

Jeroen Adriansens

p. 13, 14-15, 19, 21; 22-23, 26, 28, 30-31,
32, 39, 44, 51, 64-65, 68-69, 72-73

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopieën, geautomatiseerde gegevensbestanden of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur.

Deze publicatie werd uitgegeven in november 2018.

