

Karin Temmerman

Schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen - Stad Gent

Beleidsnota Wonen 2007-2012

*Iedereen heeft recht op een comfortabele en betaalbare woning in een gezonde leefomgeving**

** Artikel 23, Belgische Grondwet*



0/ Inleiding

Alle Gentenaars hebben recht op een gezonde en betaalbare woning. Door stadsrenovatieprojecten en het stimuleren van zowel de sociale als de privé-woningbouw, willen we met ons huisvestingsbeleid in een hogere versnelling gaan.

(uit het Bestuursakkoord Stad Gent, 2007-2012)

Het thema 'wonen' staat met stip op de politieke agenda. En terecht. Want ondanks alle vooruitgang blijft wonen voor veel mensen een probleem.

De wachtlijsten voor sociale huurwoningen in Gent zijn zo lang dat we, aan dit tempo, tientallen jaren zouden nodig hebben om genoeg woningen bij te bouwen. Jonge gezinnen trekken weg uit de stad omdat de woning die ze zoeken onbetaalbaar is geworden. Mensen met een laag inkomen, of alleenstaanden met kinderen, vinden nauwelijks nog een voor hen betaalbare woning die aan de minimumnormen van de Vlaamse Wooncode voldoet.

Goede woning als basisrecht

Zeker, de toestand is niet voor iedereen zo dramatisch. Gent anno 2008 is een bruisende, gezellige stad die velen aantrekt om er te komen wonen. Maar als stadsbestuur beschouwen we het als onze opdracht om het basisrecht op een goede, betaalbare woning voor iedereen mogelijk te maken.

In deze beleidsnota wordt deze ambitie concreet geformuleerd: hoe willen we als stad in de 21^{ste} eeuw een antwoord bieden op de sterk stijgende prijzen op de woonmarkt? Hoe kunnen we de Gentenaars een kwaliteitsvolle leefomgeving garanderen, met voldoende groen, speelruimte en gezonde lucht?

Gent staat daarbij voor specifieke uitdagingen: de stad telt een grote groep van lage inkomens, de kwaliteit van de gemiddelde woning in de 19^e-eeuwse gordel is laag, de beschikbare bouwgrond wordt – behalve schaars – zienderogen duurder en ook op huurmarkt is er heel wat werk aan de winkel om het aanbod te verbeteren en groot genoeg te houden. Bovendien zijn er nog andere factoren die de huisvestingsmarkt onder druk zetten: de gezinsverduunning, de vergrijzing en het toenemende aantal studenten. De Stad Gent wil op al deze vlakken haar verantwoordelijkheid opnemen, en wel door een bewust grond- en pandenbeleid te voeren.

Stad regisseert in woonbeleid

In dit woonbeleid zal de stad voornamelijk als regisseur optreden. Dat houdt in dat de stad de sociale huisvestingsmaatschappijen en private ontwikkelaars zal stimuleren om het woningaanbod kwantitatief en kwalitatief te verhogen. Er zal daarbij ook ingespeeld worden op demografische evoluties. En via het AG SOB, het Autonoom Stadsontwikkelingsbedrijf van de Stad Gent, wordt er een actief beleid gevoerd om zowel bouwgronden als panden aan betaalbare prijzen terug op de markt te zetten. Extra aandacht gaat daarbij naar de bouw van voldoende sociale woningen. Door in alle woonprojecten vanaf 50 woningen 20% sociaal wonen te voorzien, maken we gronden vrij

om **versneld** sociale woningen te bouwen die de mensen met de grootste woonnood tegemoet komen. Op deze manier moet het aanbod in Gent op relatief korte termijn een heel stuk uitgebreid worden...

Druk op private woonmarkt verlichten

Door studenten extra huisvestingsmogelijkheden aan te bieden, kan de druk op de private woonmarkt zeker nog wat verlicht worden. Hetzelfde principe wordt toegepast voor jonge gezinnen: door te investeren in seniorenhuisvesting, kan het aanbod van eengezinswoningen weer groter worden. Enzovoort.

Te veel mensen moeten zich vandaag tevreden stellen met een slechte of zelfs onveilige woning. De Stad Gent zal zwaar investeren om het basisrecht op wonen voor iedereen mogelijk te maken. Als **regisseur** zullen we eigenaars, bewoners, huurders en verhuurders informeren, stimuleren, corrigeren en, waar nodig, sanctioneren. De strijd tegen leegstand en verkrotting is anno 2008 zeker nog niet beslecht.

Sociale verdringing voorkomen

Bij elke beleidsmaatregel zal er over gewaakt worden om het fenomeen van de "sociale verdringing" zoveel mogelijk te voorkomen. Want verbeteringen op de woonmarkt moeten iedereen bereiken, zeker de mensen in de grootste woonnood.

In het bestuursakkoord voor 2007-2012 wordt de missie van het woonbeleid van de Stad Gent als volgt geformuleerd:

"Iedere Gentenaar heeft recht op een gezonde en betaalbare woning en daarvoor willen we alle beschikbare middelen inzetten en alle kansen benutten. Om het wonen in Gent opnieuw voor iedereen betaalbaar te maken moeten we het aanbod vergroten. Dit betekent niet dat we nieuwe en steeds schaarser wordende open ruimte moeten gaan verkavelen. Net die overblijvende open ruimte is noodzakelijk om de stad leefbaar te houden. De enige mogelijkheid die ons dus rest, is het optimaal gebruiken van de al bebouwde en bebouwbare ruimte. We zullen de bebouwing moeten verdichten in de vorm van appartementen in de kernstad en kleinere kavels en meergezinswoningen in de rand."

Dienst Huisvesting wordt versterkt

Kort samengevat: het woonbeleid is voor het stadsbestuur een topprioriteit. Want goed wonen heeft ook belangrijke gevolgen voor de gezondheid van de burger, voor het milieu en het energieverbruik, voor het algemene welzijn. Daarom voorziet het stadsbestuur voor deze legislatuur een investeringsbudget voor wonen van **15 miljoen euro** en **zeven bijkomende personeelsleden** voor de Dienst Huisvesting.

Het lokale beleidsniveau is natuurlijk niet het enige: om op stedelijk niveau kansen te creëren, is er nood aan een structureel federaal en Vlaams woonbeleid. Subsidiëring via het grootstedenbeleid, de gewestelijke sociale correctie voor sociale huisvestingsmaatschappijen, het stadscontract wonen met de Vlaamse regering, het voorzien van fiscale maatregelen zoals btw-verlaging bij vervangbouw...

Het zijn minimumvereisten om de bovenstaande ambities voor Gent waar te maken, want in de praktijk is er nog meer **steun van bovenaf** nodig om de gemiddelde woonkwaliteit op te krikken. Hier is de Stad Gent dus vragende partij op federaal en Vlaams niveau, waarbij we

ons als stadsbestuur uiteraard ook als gesprekspartner opstellen om de knelpunten in de regelgeving en financiering mee op te zoeken en **op te lossen**. We denken hier bijvoorbeeld aan een faciliterend onteigeningsbeleid, fiscale steun voor verhuurders, het juridisch afdwingbaar maken van onze 50/20-regel bij private verkavelingen, het versnellen van procedures van sociale woningbouw, nieuwe huisvestingsprojecten in het kader van het grootstedenbeleid, enzovoort.

Ideeën genoeg, kortom. Maar vooral: veel werk aan de woonwinkel!

U leest er alles over in deze beleidsnota, waarin de rode draad bestaat uit drie telkens terugkerende begrippen:

Kwaliteit

Diversiteit

Betaalbaarheid

En dit voor alle Gentenaars.

Gent, 29 januari 2008.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Temmerman', written over a horizontal line.

Karin Temmerman

Schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen – Stad Gent

00/ Inhoud

0/ Inleiding	2
---------------------	----------

00/ Inhoud	5
-------------------	----------

1/ Verruimen van het woningaanbod	7
--	----------

Doelstelling I – Stad stuurt actief aan op groter woningaanbod, meer diversiteit in woontypes en betaalbaarheid van wonen voor iedereen...

1.1 Sociale huisvesting	9
1.1.1 Wegwerken van wachtlijsten door actief grondenbeleid	9
1.1.2 Leefbaarheid bevorderen via sociale mix	9
1.1.3 Een nieuw financieringssysteem met kansen en beperkingen	9
1.1.4 Strikte projectopvolging via SOHO	10
1.1.5 Renovatieprojecten op verkrotting te vermijden en leefbaarheid te bevorderen	10
1.1.6 Actieplan sociale woningbouw	10
1.1.7 Samenwerking via centrale inschrijving, toewijsreglement, enz.	11
1.1.8 Fusie van een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen en stadswoningen	11
1.1.9 Actiepunten sociale huisvesting	12
1.2 Private woningbouw	13
1.2.1 Budgetwonen	14
1.2.2 Betaalbare kavels	15
1.2.3 Alternatieven uittesten	16
1.2.4 Aanbod van private huurwoningen verhogen: onderzoeken van mogelijkheden tot de oprichting van een professioneel verhuurbedrijf	16
1.2.5 Eengezinswoningen beschermen	16
1.2.6 Studentenhuisvesting	17
1.2.7 Seniorenhuisvesting	18
1.2.8 Actiepunten private huisvesting	18

2/ Kwaliteit van wonen verbeteren	19
--	-----------

Doelstelling II – Stad stuurt aan op hogere kwaliteit in bestaand woningaanbod, via stimuli en sancties, waarbij fenomeen van sociale verdringing zoveel mogelijk wordt tegengegaan...

2.1 Stimuleren	20
2.1.1 Veiligheidsproblemen en vocht wegbannen uit woningen	20
2.1.2 Conformiteitsattest promoten	21
2.1.3 kot@gent	21
2.2 Sanctioneren	22
2.2.1 Ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring op basis van Vlaamse Wooncode	22
2.2.2 Kwaliteitsbewaking in kamerwoningen op basis van Kamerdecreet en Politiereglement	22
2.2.3 Snelherstel door burgemeester	22
2.2.4 Onbewoonbaarverklaring op basis van artikel 135 Nieuwe Gemeentewet	23

2.2.5	Heffing op leegstand, verwaarlozing, verkrotting en onbebouwde percelen	23
2.2.6	Sociaal beheersrecht	23
2.2.7	Krakers	23
2.3	Sociale verdringing tegengaan	23
2.3.1	Huurprijsbepaling na renovatiepremie	23
2.3.2	Herhuisvestingsplan voor uithuiszettingen in kader van kwaliteitsbewaking	25
2.3.3	Informatie en advies met bijzondere aandacht voor mensen in woonnood	25
2.3.4	Discriminatie tegengaan	26
2.4	Stadsvernieuwing met woningrenovatie in Ledeberg	26
2.4.1	Structurele oplossingen voor kwaliteitsproblemen van woningen in Ledeberg	27
2.5	Actiepunten kwaliteit van wonen verbeteren	28
<hr/>		
3/	Efficiënt besturen	29
Doelstelling III – Stad streeft naar optimale werking en grotere kennis over woonsituatie, onder meer door versterking van Dienst Huisvesting en woonstudie...		
<hr/>		
3.2	Kennis over wonen in Gent	29
3.1.1	Een woningplan op maat van elke Gentenaar	29
3.1.2	Andere studies waar naar verwezen wordt in deze beleidsnota	30
3.3	Versterken van Dienst Huisvesting / oprichten van Dienst Wonen	30
3.3	Woonwinkels	30
3.4	Stedelijke Woonraad	31
3.5	Engagement naar hogere overheden / stadscontract	31
3.6	Actiepunten efficiënt besturen	33
<hr/>		
4/	Actiepunten	34
<hr/>		

Bevoegd

Karin Temmerman
 Schepen van Stadsonwikkeling, Mobiliteit en Wonen

P/a Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent
 Tel. 09 266 50 95
 Fax 09 266 51 09
 schepen.temmerman@gent.be
 www.gent.be

Foto's: Senta Kochanek / foto Gasmeterlaan pg. 8: AG SOB

1/ Verruimen van het woningaanbod

Er moeten bijkomende sociale woningen worden gebouwd, liefst als kleinschalige projecten, verspreid over de stad. Hierbij moet altijd ruimte worden voorzien voor sociale koopwoningen, zodat zoveel mogelijk mensen in staat worden gesteld een eigen woning te verwerven. De inbreng van een aantal sociale woningen in grote ontwikkelingsprojecten kan meehelpen aan het bevorderen van de sociale mix.

Wie grote woonprojecten vanaf 50 woningen wil realiseren zal hierin 20% sociale woningen moeten voorzien. Bij grote sociale bouwprojecten zal vanaf 50 woningen evenzeer de bouw van 20% niet sociale huurwoningen worden opgelegd.

We moeten er naar streven dat de helft van de verhuurde woningen in Gent op termijn sociaal verhuurd zou worden, door de bouw van nieuwe sociale woningen, het stimuleren van het verhuren via het sociaal verhuurkantoor, het verstrekken van huursubsidies,

De inbreng van een aantal sociale woningen in grote ontwikkelingsprojecten kan meehelpen aan het bevorderen van de sociale mix. Wie grote woonprojecten vanaf 50 woningen wil realiseren zal hierin 20% sociale woningen moeten voorzien. Bij grote sociale bouwprojecten zal vanaf 50 woningen evenzeer de bouw van 20% niet sociale huurwoningen worden opgelegd.

Voor veel mensen is de bouwgrondprijs een grote hap uit het budget en kunnen ze hierdoor geen nieuwe woning meer betalen. De stad geeft eigen of verworven gronden in erfpacht, in plaats van te verkopen aan jonge bouwers, waardoor wonen weer betaalbaar wordt. Hierdoor kan ook op langere termijn een woon- en grondpolitiek gevoerd worden.

Het bestuur wil ruimte geven aan het studentenleven zonder de leefbaarheid van bepaalde wijken onder druk te zetten.

'Huisdelen' of 'samenhuizen' als nieuwe samenlevingsvorm wordt ondersteund. Vraag en aanbod kunnen beter op elkaar afgestemd worden door een specifieke rubriek op de website van de stad te voorzien waarin huisdeeladvertenties staan aangekondigd. De Dienst Huisvesting kan juridisch en praktisch advies verschaffen aan vragers en aanbieders. Verder onderzoek kan aantonen welke extra stimulansen een stad kan bieden en welke hinderpalen moeten weggewerkt worden.

(uit het Bestuursakkoord Stad Gent, 2007-2012)

Doelstelling I - Stad stuurt actief aan op groter woningaanbod, meer diversiteit in woontypes en betaalbaarheid van wonen voor iedereen...

De stad stimuleert het bouwinitiatief van sociale huisvestingsmaatschappijen en private ontwikkelaars en stuurt hun woonprojecten aan. **Coördinatoren en projectteams** worden ingezet om verschillende stadsdiensten en betrokken overheden op elkaar af te stemmen en de projecten te sturen om meer betaalbare woningen te creëren die inspelen op de woonwensen van de Gentenaars.

Specifieke aandacht voor lage inkomens

Hierbij zal specifieke aandacht gaan naar de laagste inkomens en naar groepen die – wegens een gebrek aan aanbod op maat – te zwaar wegen op bepaalde segmenten van de woningmarkt. Hierbij zal zeker ook aandacht worden besteed aan het bouwen van aangepaste woningen voor senioren om eengezinswoningen vrij te maken voor jonge gezinnen, naar het bouwen van betaalbare studentenwoningen om de druk op de private huurmarkt te verminderen.

Vandaag initieert de stad zelf een aantal woonprojecten van **ruim 3.000 woningen** op eigen gronden. Deze dienen als voorbeeld voor de toekomst. In projecten zoals de Oude Dokken, de ontwikkeling rond het Sint-Pietersstation, de Gasmeterlaan (foto), het Ottenstadion, The Loop, ... wordt steeds **20% voorbehouden voor sociaal wonen** en wordt maximaal rekening gehouden met een diversiteit aan woontypes. Deze diversiteit staat telkens in functie van de locatie en komt tegemoet aan de woonwensen van de Gentenaars.



50/20-regel bevordert sociale mix

Sinds 2007 wordt bij ieder privaat bouwproject vanaf 50 woningen 20% voorbehouden voor sociale woningen, en omgekeerd. Dit is een **verstrenging** ten opzichte van de vorige legislatuur, waar de regel van toepassing was vanaf 100 woningen. Met deze regel maken we gronden vrij voor sociale huisvestingsmaatschappijen om projecten te realiseren, en zo wordt ook de sociale mix bevordert. Bovendien komen private ontwikkelaars en sociale huisvestingsactoren steeds vaker tot een constructieve samenwerking in concrete dossiers. Om een goede prijs-kwaliteitverhouding te kunnen garanderen en de Vlaamse overheidssteun maximaal te benutten, wordt in dergelijke projecten waar mogelijk grond voorbehouden voor eigen realisaties door sociale huisvestingsmaatschappijen. Gent blijft vragende partij om, vanuit haar ervaring, deel te nemen aan de voorbereidende gesprekken voor een Vlaams kader om een dergelijke regel **juridisch afdwingbaar** te kunnen maken.

1.1 Sociale huisvesting

1.1.1 Wegwerken van wachtlijsten door actief grondenbeleid

Gent kent vandaag een wachtlijst van om en bij de **5.750 kandidaat-huurders** voor een sociale woning. Tegelijk stellen we vast dat de bouw en renovatie van sociale huurwoningen tergend traag verloopt. Als we aan het huidige tempo verder bouwen, hebben we nog tientallen jaren nodig om deze wachtlijst weg te werken. Gezien de complexiteit van deze bouwprojecten kan dit niet in een, twee, drie opgelost worden. Het versneld bouwen van sociale woningen, zelfs al maken we steeds 20% van de grond vrij in projecten vanaf 50 woningen, zal niet volstaan om in te spelen op de woonnoden van minder kapitaalkrachtige bewoners. Daarom nemen we aanvullende maatregelen in het woonbeleid die deze doelgroepen ondersteunen.

AG SOB stuurt aan op sociale woningbouw via grondenbeleid

We zetten nog zwaarder in op sociale woningbouw door **actiever** bouw dossiers op gang te trekken. In dit verband zien we ook een belangrijke rol weggelegd voor het AG SOB. Met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zullen we gesprekken aangaan om het AG SOB ook als initiatiefnemer te erkennen – om knelpunten in sociale woningbouw te ontwarren via een actief faciliterend grondenbeleid.

1.1.2 Leefbaarheid bevorderen via sociale mix

Door de 50/20 regel krijgen de sociale huisvestingsmaatschappijen veel meer kansen om projecten te bouwen. Dit maakt het mogelijk om ook bij grote sociale woonprojecten een gezonde **sociale mix** te garanderen, door minstens 20% private woningen te voorzien en, waar mogelijk, ook een deel sociale koopwoningen. Voorbeelden van dergelijke projecten zijn de ontwikkeling aan de Hoge Weg en aan Trefil Arbed Noord.

1.1.3 Een nieuw financieringssysteem met kansen en beperkingen

Het trage bouwtempo had in Gent de laatste jaren zeker ook te maken met een tekort aan middelen die door de Vlaamse overheid werden vrijgemaakt om structureel de noden van

de sociale huisvestingsmaatschappijen op te vangen. Het nieuwe financieringssysteem voor sociale huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen, dat **sinds 1 januari 2008** van kracht is, zal hier meer ademruimte bieden. Als de huurinkomsten de kosten niet kunnen dekken, zullen sociale huisvestingsmaatschappijen, die veel lage inkomens huisvesten, hun verlies bijgesteld zien. De Gentse huisvestingsmaatschappijen hebben bijgevolg weer plannen om actiever dan ooit te bouwen.

Stad is vragende partij voor aangepaste regelgeving

Maar de financiering van de nieuwbouw is ook in het nieuwe systeem beperkt, en het zal veel creativiteit vergen van de sector om voldoende woonkwaliteit te kunnen garanderen. De regelgeving is voorzien op het bouwen van zoveel mogelijk woningen op een zo klein mogelijke oppervlakte – dit lokt bij ieder project stedenbouwkundige discussies uit. We streven niet enkel een goede beeldkwaliteit voor de stad na, maar ook kwaliteitsvol wonen voor de bewoners. De stad zal daarom bij de Vlaamse regering blijven aandringen om bepaalde **knelpunten** op te volgen en bij te sturen. Knelpunten als daar zijn: de beperkte mogelijkheden om duurzaam te bouwen, de parkeerdruk, dure grondwervingen, het tempo van de aanleg van infrastructuur en openbare werken... Tegelijk zal de stad rekening houden met de beperkingen van deze nieuwe financiering en faciliteren waar mogelijk.

1.1.4 Strikte projectopvolging via SOHO

Opvolging van dossiers is essentieel

De beperkte groei van het aantal sociale woningen heeft zeker ook te maken met de complexiteit van het regelgevende kader en de steeds wijzigende procedures. Nochtans is de wil bij de maatschappijen om sneller te bouwen aanwezig. Daarom zal de stad de tijdsroevende bureaucratie proberen te doorbreken door een **strikte opvolging** van alle dossiers met alle actoren binnen het sociaal huisvestingsoverleg (SOHO), en dit om stedenbouwkundige en andere knelpunten te vermijden.

1.1.5 Renovatieprojecten om verkrotting te vermijden en leefbaarheid te bevorderen

De uitbreiding van het aanbod in sociale huisvesting hangt niet enkel af van nieuwbouw. Als oudere complexen leeglopen omdat ze gerenoveerd moeten worden, is er netto minder winst. Toch is het nodig dat de sociale huisvestingsmaatschappijen zwaar **investeren** in de renovatie van hun patrimonium. Het wegwerken van de wachtlijsten mag er niet toe leiden dat een deel van de huidige sociale huurders in woningen van minder goede staat moet wonen. Enkele opvallende toekomstprojecten zijn de renovatie van de grote sociale woontorens aan het Rabot en in Nieuw Gent. De stad zal de bouwheren maximaal ondersteunen om dit in goede banen te leiden.

1.1.6 Actieplan sociale woningbouw

Task force voor grotere projecten

Begin 2008 zal een even ambitieus als realistisch Actieplan Sociale Woningbouw worden opgemaakt. Hierin wordt voor de talrijke geplande projecten een **leidraad** meegegeven om het complexe traject van de realisatie zo strak mogelijk te kunnen volgen. Voor een aantal op stapel staande grotere projecten zal per project een task force worden opgericht die

ervoor moet zorgen dat deze projecten sneller in realisatie kunnen gaan. Om in deze projecten zoveel mogelijk rekening te houden met de woonwensen van kandidaat-huurders en -kopers zal in 2009 een **nieuwe studie** worden uitgevoerd, zodat we de woonwensen goed in kaart kunnen brengen.

1.1.7 Samenwerking via centrale inschrijving, toewijsreglement, enz.

Het bouwen van meer sociale woningen is een topprioriteit in het sociaal huisvestingsbeleid van de Stad Gent. Maar sociaal wonen omvat meer dan bakstenen alleen. De doelgroep is geëvolueerd zonder dat de ondersteuningsvormen binnen de sector wijzigden. Het nieuwe kaderbesluit sociale huur beoogt een zekere verbetering op dit vlak en dat brengt voor de sector nieuwe uitdagingen met zich mee op het vlak van klantvriendelijkheid, bewonersondersteuning, toewijs en leefbaarheid. Om sociaal wonen als volwaardig alternatief uit te bouwen zijn maatregelen die de sector verder ondersteunen zeer welkom.

Maatschappijen moeten meer samenwerken

Om maximaal te kunnen inspelen op de uitdagingen waar de sociale huisvestingssector vandaag voor staat, is een doorgedreven **samenwerking** tussen de verschillende maatschappijen noodzakelijk. Binnen de komende legislatuur zullen diverse stappen ondernomen worden om dit mogelijk te maken. Hierbij streven we enerzijds naar een vereenvoudiging voor de (kandidaat)huurder, en anderzijds naar het faciliteren van bepaalde taken voor de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf. Een systeem van centrale inschrijving zal in dit verband zonder twijfel een belangrijke verbetering betekenen.

Daarnaast zal de stad ook als **regisseur** optreden door samen met alle betrokken actoren een eigen toewijsreglement op te maken als aanvulling op de Vlaamse regels. Dit toewijsreglement kan ingezet worden ter versterking van het gevoerde beleid. Een doelgroepenplan en een leefbaarheidsplan zullen worden opgemaakt om tot een toewijsreglement te kunnen komen. Ook hier zal de stad de rol van regisseur opnemen om tot een taakverdeling te komen tussen de actoren, en dit op het vlak van leefbaarheid.

1.1.8 Fusie van een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen en stadswoningen

"We moeten komen tot een fusie, zoniet tot een verregaande vorm van samenwerking tussen de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen en de stadswoningen."

(Uit het Bestuursakkoord Stad Gent, 2007-2012)

De stad zal de voordelen van schaalvergroting bespreekbaar maken waar ze hoofdaandeelhouder is en aansturen op de **fusie** van een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen en de stadswoningen. De fusie zou tegen het einde van deze legislatuur een feit moeten zijn.

1.1.9 Actiepunten sociale huisvesting

	Sociale huisvesting
1	Opmaak lokaal toewijsreglement sociale huurwoningen
2	Renovatieprojecten opstarten, onder meer aan Rabot en in Nieuw Gent
3	Erkenning van AG SOB als initiatiefnemer voor sociale huisvesting bij VMSW
4	Opmaak van Actieplan Sociale Woningbouw in 2008
5	Oprichten van task force voor opvolging van grotere woonprojecten
6	Nieuwe studie over woonwensen kandidaat-huurders en -kopers in 2009
7	Doorgedreven samenwerking tussen sociale huisvestingsmaatschappijen in Gent
8	Fusie tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en stadswoningen tegen 2012

1.2 Private woningbouw

Evenwicht tussen vraag en aanbod herstellen

Willen we opnieuw een evenwicht vinden tussen vraag en aanbod op de Gentse woningmarkt, dan moeten er – naast de realisatie van bijkomende sociale woningen – ook op de private markt substantieel meer woningen worden gebouwd en verbouwd. Om dit te realiseren zal de stad ook in dit segment van de markt zichzelf een rol als regisseur toemeten. Niet uit commerciële overwegingen, wel om de druk op de private markt zoveel mogelijk te verlichten en de **betaalbaarheid** voor wonen te vrijwaren voor iedereen.

We kunnen er als stad voor zorgen dat de private woningmarkt sneller en efficiënter wordt uitgebreid, zowel voor koop- als huurwoningen. Tegelijk moeten we er over waken dat de kwaliteit van de nog te bouwen woningen, alsook de verbouwingen van de bestaande private woningen, voldoende hoog en divers is. En dit alles in een kwaliteitsvolle omgeving.



Nadenken over nieuwe woontypen

Vlamingen denken doorgaans zeer traditioneel over woonvormen en architectuur. Toch zal er moeten nagedacht worden over het invoeren van nieuwe, alternatieve woontypologieën. Dit is nodig als antwoord op maatschappelijke fenomenen als de vergrijzing, gezinsverdunding, enzovoort. Zo zouden er bijvoorbeeld **moduleerbare appartementen** op de markt moeten gebracht worden. Ook **collectieve woonvormen** kunnen inspelen op nieuwe woonbehoeften. Want woonwensen zijn per definitie gezins- en leeftijdsgebonden – iedereen doorloopt, zeg maar, een bepaalde ‘wooncarrière’ in zijn of haar leven.

Een gepast aanbod op de woonmarkt kan – meer nog dan vroeger – de stadsvlucht van jonge gezinnen met kinderen temperen. Hierbij dient gezocht naar nieuwe woonvormen die afstappen van het principe dat iedereen een huis met eigen tuin nodig heeft. Een gevarieerd aanbod op wijkniveau is nodig om aan ieders woonwensen te kunnen voldoen.

Woontorens zijn nuttig en nodig Minder geslaagde voorbeelden uit het verleden hebben bij heel wat Gentenaars een soort van koudwatervrees ontwikkeld ten opzichte van **woontorens**. Nochtans zullen er in de toekomst in Gent woontorens worden opgetrokken, en dat op uitgekiende locaties (bv. aan knooppunten van openbaar vervoer). Dit bouwen in de hoogte is even nuttig als onvermijdelijk. Enerzijds willen we de schaarse publieke ruimte zoveel mogelijk vrijwaren. Anderzijds moeten we de woonfunctie in de stad, waar mogelijk, proberen te **verdichten**.

Combinatie met groen en ruimte Het spreekt voor zich dat deze nieuwe hoogbouw kwaliteitsvol kan én moet zijn. Deze kwaliteitsnorm geldt zowel voor de bewoners (o.a. optimale geluidsisolatie), als voor de directe woonomgeving (slagschaduw van het gebouw, mogelijke windstoten... zijn elementen waarmee rekening moet worden gehouden). We voorzien steeds een combinatie van verdichting met nadruk op een kwaliteitsvol openbaar domein, met veel groen en ruimte voor ontmoeting. Op deze manier geven we terug **'zuurstof'** aan deze buurten.

Binnen de Stad Gent en het AG SOB worden coördinatoren aangeworven om concrete woonprojecten op te starten. Zij kunnen gericht de private woningmarkt helpen sturen op basis van het hieronder geschetste woningplan. Nu worden alvast de volgende concrete initiatieven uitgewerkt...

1.2.1 Budgetwonen¹

Het grootste volume aan bijkomende woningen zal door het verder inschakelen van de private sector tot stand komen. Via een contractuele of participatieve samenwerking zal het AG SOB niet alleen een pakket aan sociale woningen, maar ook een minimum aandeel woningen aan vooraf geplafonneerde verkoopprijzen laten aanbieden door de ontwikkelaar-bouwer. De modaliteiten krijgen een uitwerking in de vorm van een aantal **pps-formules**. Daarbij zullen de doelgroep en de prijszetting verder moeten gedefinieerd worden.

AG SOB speelt actieve rol op woonmarkt

De aanpak en de rol van het AG SOB zullen in grotere ontwikkelingen vaak dezelfde zijn:

- ze staat in voor de projectregie: van voorbereiding tot uitgiftefase
- ze treedt als intermediaire instantie op tussen private ontwikkelaars en overheden, met het oog op efficiëntie
- ze volgt en begeleidt de private ontwikkelingen als stedelijke verkavelaar, waarbij zij zich engageert tot gelijktijdige aanleg en overdracht van het nieuwe openbare domein
- zij onderhandelt de uitgiftevoorwaarden met de ontwikkelaars zodat de beleidsdoelstellingen worden gehaald

Ook financiële instellingen zijn op dit moment concepten aan het uitwerken om hiervoor de nodige middelen ter beschikking te stellen. Zo is bijvoorbeeld de Gemeentelijke Holding aan het nadenken over het opzetten van pps-structuren in het kader van betaalbaar (budget)wonen. Dit biedt interessante mogelijkheden voor het AG SOB en de Stad Gent. Op

¹ Uit het Ondernemingsplan AG SOB, 2008-2010

deze wijze kan een beleid geïmplementeerd worden zonder dat de stadsbegroting fel moet verzwaaard worden.

1.2.2 Betaalbare kavels²

kavelproject: 1.575.000 euro

Betaalbare bouwgrond voor gezinnen

Een ander hiaat binnen de huidige woonmarkt is het particuliere aanbod aan bouwgrond in de stad. Het AG SOB wenst niet alleen ruimte te bieden voor groepswoningbouw (door professionele bouwheren), maar ook voor het individuele gezin dat zelf een woning in de stad wenst te realiseren. Het lopende kavelproject biedt de mogelijkheid om op doelgerichte wijze in te grijpen op langdurige verkrotting en verwaarlozing. Op deze manier wordt er ruimte gemaakt voor kleinschalige nieuwbouw. Deze kavels zullen onder aantrekkelijke voorwaarden worden aangeboden aan gezinnen die voldoen aan een aantal specifieke deelnemingsvoorwaarden.

Hetzelfde uitgiftesysteem kan toegepast worden op welgekozen bouwvelden binnen grotere, lopende projecten, waardoor het aanbod aan betaalbare kavels ook kwantitatief sterkt toeneemt:

- herontwikkeling van gebieden tot woonwijken: Oude Dokken, Ottenstadion, Gasmeterlaan, De Porre
- stadsvernieuwingsprojecten: nieuwe afwerking door particulieren in de kern van Ledeberg, Sint-Amansberg (2010-2011)
- verkavelingsprojecten: Lijnmolenstraat, Sleutelbloemstraat, Trefil Arbed woonzone

Evaluatie van project na het eerste jaar

Bijsturen zal ongetwijfeld nodig zijn aan de methodiek van dit specifieke en niet-locatiegebonden project. Na een eerste werkingsjaar zal de kavelmethodiek worden geëvalueerd. Er is echter nu al een aantal, weliswaar voorlopige, conclusies:

- De kloof tussen de kostprijs van de ontwikkeling (aankoop pand, slopen, bouwrijp maken) en de verkoopprijs van de kavel is te groot. Subsidiering zal nodig blijven indien er aankoop en sloop van krotten aan voorafgaan.
- Zonder enige druk (bv. onteigeningsprocedure) op de eigenaars heeft het project weinig kans op slagen. De eigenaars van deze krotten blijken weinig geïnteresseerd te zijn in een verkoop in der minne.
- Uit de vele spontane reacties van de kandidaat-bouwheren valt af te leiden dat we ons moeten blijven richten op het segment van kleine gezinswoningen in de stad – iets waarin private ontwikkelaars kennelijk onvoldoende geïnteresseerd zijn...

² Uit het ondernemingsplan AG SOB, 2008-2010

Co-housing uittesten als nieuw model

1.2.3 Alternatieven uittesten³

Als overheidsbedrijf kan het AG SOB ook innovatieve en experimentele alternatieven lanceren die de kostprijs van het wonen kunnen drukken. Een aantal pistes zal op haalbaarheid binnen een lopend, passend project onderzocht – en hopelijk ook uitgetest – worden. We denken daarbij aan alternatieve woonvormen zoals **co-housing** (samenwonen-groepen), solidair wonen, enzovoort. Of aan alternatieve realisatievormen zoals de constructie van prefabwoningen. Succesvolle alternatieven kunnen nadien herhaald worden.

1.2.4 Aanbod van private huurwoningen verhogen: onderzoeken van mogelijkheden tot de oprichting van een grootschalig verhuurbedrijf

Hoewel het aanbod jaar na jaar krimpt, blijven heel wat Gentenaars om diverse redenen kiezen voor een private huurwoning. Ongeveer 33% huurt privé en hiervan geeft ongeveer 23% aan een eigen woning of een sociale huurwoning te verkiezen. Het grootste aandeel wil dus privé blijven huren. Deze vaststelling brengt met zich mee dat de afstemming van vraag en aanbod binnen dit segment van de markt in de toekomst steeds **problematischer** zal worden.⁴

Oprichten van verhuurbedrijf biedt voordelen

Vlaanderen kent zeer weinig professionele verhuurbedrijven. De sector bestaat in Vlaanderen voornamelijk uit particuliere verhuurders, die meer en meer afhaken omwille van de regelgeving, het grote verloop en het beperkte rendement. De oprichting van grootschaligere verhuurbedrijven voor woningen kan een oplossing bieden voor dit probleem. Gent wil een pioniersrol spelen in het herdenken van de private huursector aangezien ze in vergelijking met het Vlaamse gemiddelde zeer veel private huurders tot haar bewoners mag rekenen.

In samenspraak met het AG SOB, belangenorganisaties van verhuurders, private partners en de hogere overheid zullen de mogelijkheden worden onderzocht om deze legislatuur nog te starten met een **pilootproject** waarbij schaalvergroting van de private huursector wordt nagestreefd. Hierbij staat niet enkel de uitbreiding van het woonaanbod centraal, er zal eveneens aandacht gaan naar kwaliteit en veiligheid van de woningen, naar voldoende rendement voor de eigenaar en, last but not least, naar de betaalbaarheid voor de huurder.

1.2.5 Eengezinswoningen beschermen

Het verbod in het Algemeen Bouwreglement om eengezinswoningen met een minimale open ruimte op te delen, wordt voortaan strenger toegepast. Overtredingen van dit principe zullen door een versterkte **bouwpolitie** worden opgespoord en zo nodig worden er herstelmaatregelen opgelegd.

³ Uit het ondernemingsplan AG SOB, 208-2010

⁴ Huren in Gent, studie Centrum voor Duurzame Ontwikkeling i.o.v. Stad Gent, jan 2008

Aantal studenten in Gent blijft stijgen*1.2.6 Studentenhuisvesting*

Het aantal studenten in Gent stijgt jaar na jaar en dat is een goede zaak. Ook het aantal kotstudenten stijgt. De keerzijde van de medaille is dat zij, wegens het tekort aan kwaliteitsvolle en betaalbare studentenwoningen, een **enorme druk** uitoefenen op het stedelijke woningpatrimonium en op de schaarse private huurmarkt. Hoewel door het Bouwreglement woonhuizen quasi niet meer kunnen opgedeeld worden – dit is nodig om eengezinswoningen te vrijwaren – zien we dat deze huizen, zelfs zonder interne opdeling, zeer gegeerd zijn onder studenten als verblijfplaats in de stad.



Om deze druk op de woningmarkt te verminderen en bepaalde wijken weer leefbaar te maken, moet er – naast een politiek van handhaving – ook massaal geïnvesteerd worden in kwaliteitsvolle studentenhuisvesting.

Samenwerking met hogescholen en universiteit

Samen met de Gentse hogescholen en de universiteit wordt een **task force** opgericht. Dit dient niet alleen om de bestaande studentenhuisvesting in kaart te brengen, maar ook om een ambitieus bouwprogramma van kwaliteitsvolle en eigentijdse studentenwoningen uit te tekenen. In dit verband zijn pps-constructies zeker denkbaar. Ook lopende projecten, zoals op de Kantienberg, moeten worden geactiveerd zodat op korte termijn het aanbod wordt verhoogd.

Daarnaast zullen afspraken worden gemaakt tussen de stad, de universiteit en de hogescholen om kot@gent verder uit te bouwen tot een dynamisch **kwaliteitslabel**. (Zie ook 2.1.3 kot@gent, pg. 23)

1.2.7 Seniorenhuisvesting

Heel wat senioren keren terug naar stad

Niet alleen de veroudering van de Gentse bevolking zal zich de komende jaren doorzetten. Meer en meer senioren die vroeger aan de rand van de stad zijn gaan wonen, komen voor hun oude dag terug naar Gent. Dit betekent dat ook voor deze doelgroep de nodige huisvesting moet worden gerealiseerd.

Daarnaast heb je ook een groep senioren die blijft wonen in de stad, vaak in relatief grote behuizingen en onaangepaste omstandigheden. Een aanbod creëren dat aan de verwachtingen en noden van deze mensen tegemoet komt, zal dus tot gevolg hebben dat er heel wat huizen vrijkomen voor **gezinnen met kinderen**.

De komende legislatuur zal de stad partners aansturen om een antwoord te bieden op deze trend. Er zijn nieuwe woonvormen voor senioren nodig, en extra stimulansen om de (te) grote woning te verlaten. Want het kan niet de bedoeling zijn dat deze senioren jarenlang onaangepast blijven wonen, totdat ze niet anders meer kunnen dan verhuizen naar een rustoord of een verzorgingstehuis.

Gent heeft tekort aan serviceflats

Met haar stijgend aantal senioren en hoogbejaarden is het duidelijk dat Gent een substantieel, en op termijn zelfs structureel, tekort heeft aan **serviceflats**. Onderzocht zal worden of de stad Gent zelf een soort Bevaks in het leven kan roepen om de bouw van serviceflats te stimuleren.

1.2.8 Actiepunten private woningbouw

	Private woningbouw
1	Aanwerven van coördinatoren binnen Stad Gent en AG SOB voor woonprojecten
2	Actieve, sturende rol op de woonmarkt spelen via budgetwonen, kavels, enz.
3	Uittesten van innovatieve en alternatieve woonvormen
4	Pilootproject rond professioneel en grootschalig verhuurbedrijf opstarten
5	Aangepast wonen activeren voor studenten, senioren, enz.
6	Eengezinswoningen beschermen
7	Bouwgrond betaalbaar maken voor jonge gezinnen

2/ Kwaliteit van wonen verbeteren

“Het stadsbestuur kan meewerken aan het verbeteren van de woonkwaliteit, o.m. via diverse premies die eigenaars en huurders moeten stimuleren om investeringen te doen, en/of via renteloze leningen. Of via bouwblokrenovatie, waarbij onder coördinatie van het stadsbestuur een volledig bouwblok tegelijk wordt aangepakt en verbouwd.

De strijd tegen huisjesmelkerij zal worden opgevoerd.

Het bestrijden van leegstand en verkrotting, o.m. door middel van een heffing moet weer in handen komen van het stadsbestuur. Met de opbrengst van deze heffing wordt een fonds gecreëerd waarmee ondersteunende maatregelen kunnen worden gefinancierd om de woonkwaliteit te verbeteren. Hetzelfde geldt voor de opbrengst van de heffing op onbebouwde percelen in woongebieden.”

(Uit het Bestuursakkoord Stad Gent, 2007-2012)

Doelstelling II - Stad stuurt aan op hogere kwaliteit in bestaand woningaanbod, via stimuli en sancties, waarbij fenomeen van sociale verdringing zoveel mogelijk wordt tegengegaan...

Bijna helft van huurwoningen kampt met vochtprobleem

Ongeveer één op vier private huurwoningen is van slechte tot zeer slechte kwaliteit. Bij 34% werden een of meerdere indicaties voor risico op onveiligheid vastgesteld (ontploffing, brand, CO-vergiftiging, elektrocutie...). 45% van de private huurwoningen kampt met vochtproblemen in min of meerdere mate; bij 16% werd er een uitgebreide vochtschade vastgesteld. Bij één op de tien woningen werden er zware stabiliteitsproblemen vastgesteld; bij twee op de tien zware afwerkingsproblemen. 14% van de private huurwoningen is overbewoond.⁵

Te veel Gentenaars wonen in een woning die onveilig, te klein of van slechte kwaliteit is. Huurders stellen hun verwachtingen bij op basis van wat ze kunnen betalen. Eigenaars/bewoners vinden niet altijd de middelen om vaak broodnodige renovaties te kunnen uitvoeren.

⁵ Huren in Gent, studie Centrum voor Duurzame ontwikkeling i.o.v. Stad Gent, jan 2008

De Stad Gent vindt de huidige situatie onaanvaardbaar en ziet de kwaliteitsverbetering van haar woningbestand als een **topprioriteit**. Dat vertaalt zich ook in de besteding van de middelen.

Eigenaars die de kwaliteit van hun woning willen verbeteren, krijgen een duwtje in de rug in de vorm van informatieverstrekking, premies en – indien van toepassing – transitwoningen. Hierbij gaat de prioritaire aandacht naar de werken die nodig zijn om de woning minimaal veilig en comfortabel te maken, en naar de woonzekerheid van de bewoners.

Halt toeroepen aan verkrotting

Er worden **sancties** opgelegd aan eigenaars-verhuurders die hun woning illegaal opdelen of verbouwen, maar ook aan eigenaars-verhuurders die woningen laten verkrotten aan te hoge huurprijzen, of aan speculanten die woningen laten leegstaan in tijden van een woonmarkt die zwaar onder druk staat.

Kwaadwilligen worden aangepakt, slachtoffers geholpen. Het centrale doel is steeds het verbeteren van het wonen van de Gentenaars. Daarom is een streng pandenbeleid enkel mogelijk als we eerst voldoende mogelijkheden voor herhuisvesting voorzien. Daar maken we nu al werk van.

Om betaalbare kwaliteit voor wonen te garanderen voor iedereen, kan de stad heel wat doen. De Vlaamse Wooncode biedt heel wat instrumenten om woningen van slechte kwaliteit aan te pakken.

Renovatie en vernieuwing

Daarenboven werken we in **stadsvernieuwingsgebieden** integrale renovatieprojecten uit waarin de instrumenten van de Vlaamse Wooncode elkaar versterken: het Algemeen Bouwreglement, woningbouwprojecten, doelgroepenbeleid, enzovoort. Zo kunnen de woonsituatie van de wijkbewoners, en de kwaliteit van de wijk tout court, grondig verbeterd worden.

Nut van preventieve screenings

Hierbij zal de ervaring uit de vorige legislatuur maximaal benut worden. Projecten zoals de bouwblokrenovatie aan de Dampoort, de preventieve screenings in het Rabot en de Brugse Poort, maar ook het experiment van een paritaire huurcommissie, zullen grondig worden geëvalueerd.

2.1 Stimuleren

2.1.1 Veiligheidsproblemen en vocht wegbannen uit woningen

actieplan kwaliteitsbewaking: **8.500.000 euro**

+ aanwerving van **twee extra personeelsleden**

Premie voor verbetering

Schimmel, gevaarlijke boilers en kachels, stopcontacten zonder aarding... Het komt te vaak voor in Gentse woningen. De stad wil hier voorgoed komaf mee maken. Eigenaars die onveilige situaties in hun (huur)woning wensen aan te pakken, zullen hiervoor ondersteund

worden met een stedelijke **premie** voor verbeteringswerken. Uiteraard mag de huurprijs hierna niet opslaan.

2.1.2 Conformiteitsattest promoten

Attest biedt eigenaar garanties

Eigenaars kunnen steeds een aanvraag indienen om een conformiteitsattest te bekomen voor een huurwoning. Aangezien het conformiteitsattest **minimale veiligheid en kwaliteit** in een woning garandeert, willen we het gebruik ervan stimuleren door het voor iedereen gratis te maken en automatisch toe te kennen wanneer een woning bij screening conform blijkt volgens de Vlaamse Wooncode. Uiteindelijk streven we een hoger kwaliteitsniveau na, maar het conformiteitsattest blijft een belangrijk kwaliteitslabel.



2.1.3 kot@gent

Deze website is het gevolg van een constructieve samenwerking tussen de Stad Gent, de Gentse hogescholen en de Universiteit Gent. De site biedt studenten en kotbazen informatie aan over studentenhuisvesting in Gent en is ondertussen uitgegroeid tot een **referentie** op het vlak van kwaliteitsvolle studentenhuisvesting.

Toch blijkt dat nog geen 50% van de studenten dit initiatief kennen. Daarom zal er, samen met de partners, een initiatief worden genomen om de bekendheid van kot@gent bij de studenten te vergroten.

Nood aan meer controleurs

Daarnaast beschikt de brandweer nog over te weinig personeel om alle koten systematisch te screenen. Een uitbreiding van het aantal controleurs moet ertoe leiden dat het bestand van kwaliteitsvolle koten kan uitbreiden en up to date gehouden kan worden.

Tot slot onderzoeken we om, naar analogie met de 'oefening' van de paritaire huurcommissie, een **huurcommissie** voor studentenkamers op te zetten. Met als doel te

bekijken of er, op basis van een aantal parameters, een soort van prijszetting kan worden bepaald.

2.2 Sanctioneren

Herhuisvesting voor bewoners is soms nodig

De bestaande instrumenten voor kwaliteitshandhaving zijn vooral gericht op de verbetering van panden. Ze bieden niet altijd een oplossing voor de bewoners in kwestie, die de woning soms moeten verlaten en in afwachting van een betere oplossing een ander slecht pand moeten betrekken dat relatief duur is. Een noodzakelijke voorwaarde voor een strenger kwaliteitsbeleid op de woningmarkt is het voorzien van voldoende **herhuisvesting** (zie ook 2.3.2). Maar eerst lichten we toe hoe we kwaliteit in het wonen willen handhaven.

2.2.1 Ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring op basis van Vlaamse Wooncode

Woningen die niet voldoen aan de minimumvereiste van de Vlaamse Wooncode worden het voorwerp van een integrale aanpak door het beleid, waarbij stimulerende en sanctionerende maatregelen op elkaar ingrijpen. Woningen die aan de minimumvereisten voldoen, krijgen **gratis** een conformiteitsattest. Waar nodig zal een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring volgen op basis van de administratief-rechterlijke procedure.

Nauwer samenwerken met parket en wooninspectie

Een intensievere samenwerking met de wooninspectie en het parket moet er voor zorgen dat deze procedure beter afgestemd wordt op de strafrechterlijke benadering. Op deze wijze zullen de komende jaren de slechtste woningen worden aangepakt, zodat ze niet meer door malafide eigenaars – meestal aan woekerprijzen – kunnen verhuurd worden.

2.2.2 Kwaliteitsbewaking in kamerwoningen op basis van Kamerdecreet en Politiereglement

Als aanvulling op het Kamerdecreet heeft de Stad Gent een eigen **Politiereglement** met strenge normen op het vlak van brandveiligheid. De brandweer zal extra personeelsleden inzetten om kamerwoningen systematisch te kunnen controleren.

2.2.3 Snelherstel door burgemeester

Het decreet van 6 juli 2006 biedt mogelijkheden voor de burgemeester om, op aanraden van de gewestelijke ambtenaar, spoedige **herstelmaatregelen** uit te voeren bij onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woningen. Dit voor het geval de eigenaar dit verzuimt te doen. De kosten die dit met zich meebrengt, inclusief de herhuisvesting van de bewoners, zijn ten laste van de verhuurder. De stad zal, waar mogelijk, gebruikmaken van deze maatregel als de spreekwoordelijke 'stok achter de deur'.

2.2.4 *Onbewoonbaarverklaring op basis van artikel 135 Nieuwe Gemeentewet*

In acute situaties, zoals bij instortingsgevaar of bijzonder zware CO-problematiek, en in dringende situaties die de openbare veiligheid en de gezondheid kunnen schaden, kan de burgemeester een **onmiddellijke** onbewoonbaarverklaring uitspreken.

2.2.5 *Heffing op leegstand, verwaarlozing, verkrotting en onbebouwde percelen*

Speculatie ontmoedigen

De stad zal een eigen heffing op leegstand, verwaarlozing en verkrotting invoeren, alsook op onbebouwde percelen. De bedoeling is om, door middel van een hoge en cumulatieve belasting, **speculatie** zo snel als mogelijk ongedaan te maken.

Zware heffing op verkrotte panden

Naast de andere maatregelen zal een zware heffing op verkrotte panden eigenaars verplichten om zelf renovatiewerken uit te voeren, of om te verkopen. Ook onbebouwde percelen zullen via een evenwichtige heffing op de markt gebracht worden.

De opbrengsten van deze heffing zullen geïnvesteerd worden in het woonbeleid.

2.2.6 *Sociaal beheersrecht*

De stad zal via het sociaal beheersrecht woningen die ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard werden, en waaraan de eigenaar niet de nodige werken heeft uitgevoerd binnen de gestelde termijn, in beheer nemen, renoveren en verhuren. En dit voor een periode van **negen jaar**. Een mogelijke samenwerking met sociale huisvestingsactoren in dit kader wordt onderzocht en besproken.

2.2.7 *Krakers*

Kraakpanden voorkomen

Krakers oefenen vaak een zeer negatieve invloed op de buurt. Dit fenomeen zal op verschillende manieren worden aangepakt én voorkomen. Zo zal er **sneller** gesloopt worden bij leegstand, en kunnen er gespecialiseerde organisaties ingezet worden om – naast het AG SOB – tijdelijke verhuur te organiseren zodat er geen leegstand ontstaat. Waar dit haalbaar en wenselijk is, zullen gekraakte panden door het AG SOB worden opgekocht om er bouwrijpe kavels van te maken.

2.3 Sociale verdringing tegengaan

2.3.1 *Huurprijsbepaling na renovatiepremie*

huurprijsbepaling: **37.000 euro**

De betaalbaarheid staat onder druk voor lagere inkomens: de hoge inkomens betalen een iets hogere huur, maar in verhouding tot het inkomen is het huren voor de lagere inkomens een duidelijk zwaardere last. Voor hen gaat 37% van het maandinkomen naar het betalen

van huur.⁶ De ervaring leert dat de slechtste woningen de laatste jaren de grootste prijsstijgingen hebben gekend. En gerenoveerde woningen blijven, hoewel niet zoveel duurder, toch onbetaalbaar voor de laagste inkomens. 9% van de huurders zegt dat ze het afgelopen jaar **problemen** hadden bij de betaling van huur, de huurwaarborg, of bij de betaling van verbruikskosten (gas, elektriciteit, stookolie...⁷).

In het kader van het pilootproject paritaire huurcommissies wordt een rooster met criteria voor huurprijsbepaling uitgewerkt. Dit berekeningsstelsel voor righthuurprijzen biedt mogelijkheden om een objectieve huurprijs te bepalen in verhouding tot de kwaliteit van een woning.

Stad hanteert huurrooster als leidraad

Het is nog afwachten of betaalbaarheid voor de huurder en het rendement voor de verhuurder in evenwicht kunnen worden gebracht, zonder flankerende maatregelen vanuit de hogere overheden. Waar mogelijk zal de stad – in afwachting van federale of Vlaamse beleidsbeslissingen – het huurrooster hanteren ter versterking van het **kwaliteitsbeleid** voor wonen. De stad zal het gebruik van het huurrooster ook stimuleren bij derden en onderzoeken of dit stelsel kan worden toegepast indien wordt overgegaan tot de oprichting van een professioneel verhuurbedrijf.



⁶ Huren in Gent, studie Centrum voor Duurzame Ontwikkeling i.o.v. Stad Gent, jan 2008

⁷ idem

2.3.2 *Herhuisvestingsplan voor uithuiszettingen in kader van kwaliteitsbewaking*

herhuisvestingsplan: 2.600.000 euro

+ aanwerving van een consulent

Nogal wat huurders vrezen gevolgen van renovatie

Heel wat huurders willen geen procedure opstarten om hun slechte woning ongeschikt of onbewoonbaar te laten verklaren. Ze vrezen dat de bestaande sancties vooral positieve gevolgen voor het pand hebben, en veel minder voor de bewoners. En daar hebben ze een punt. Als bewoners een slecht pand wegens een noodzakelijke renovatie moeten verlaten, wordt het pand nadien meestal door anderen ingepalmd: door meer kapitaalkrachtige bewoners die ofwel de woning voor zichzelf hebben overgekocht, of door huurders die makkelijker de nieuwe, hogere huurprijs kunnen betalen. De oorspronkelijke bewoners gaan bijgevolg elders wonen met hun beschikbaar budget. Voor diegenen die niet in een sociale woning terecht kunnen, resulteert dit vaak in een andere slechte woning.

Structureel ingrijpen in het slechte segment van ons woningpatrimonium betekent dus ook dat er eerst een goed **herhuisvestingsplan** moet zijn. Waar mogelijk zal via stimulerende maatregelen een kwaliteitsverhoging worden uitgelokt – om te vermijden dat de bewoners het pand moeten verlaten. Maar bij klaarblijkelijke onwil van de eigenaar zal er streng worden opgetreden en moeten de bewoners, die in deze het slachtoffer zijn, worden geholpen. Voldoende transitwoningen en noodwoningen voor tijdelijke herhuisvesting zijn een noodzakelijke voorwaarde om de kwaliteitshandhaving te verstrengen.

De stad zal er steeds naar streven dat bewoners die het pand moeten verlaten, kunnen terugkeren naar de oorspronkelijke woning, na herstel of renovatie – waar mogelijk zonder huurprijsstijging. Zoniet moet een doorstroming naar goede betaalbare huisvesting op lange termijn mogelijk zijn. De stad moet er steeds over waken geen menselijke drama's uit te lokken, maar structureel de **woonzekerheid** van de mensen te verbeteren.

Tijdelijke huisvesting in transitwoningen

Samen met het OCMW en de welzijnssector zal de stad voldoende capaciteit aan nood- en transitwoningen uitbouwen voor de dringende en tijdelijke herhuisvesting in het kader van kwaliteitsbewaking. Om op korte termijn te kunnen inspelen op de vraag naar transitwoningen moet ook gedacht worden aan mobiele wooneenheden.

Naast de uitbreiding van het aanbod van nood- en transitwoningen voorzien we ook begeleiding bij herhuisvesting door de sociale consulenten van de dienst huisvesting bij ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen, acties huisjesmelkerij, bij onteigeningen in het kader van stadsvernieuwing en bij grote renovaties in het kader van renovatiecontracten.

2.3.3 *Informatie en advies met bijzondere aandacht voor mensen in woonnood*

Meer en betere informatie verspreiden

Zes op tien private huurders voelen zich **onvoldoende geïnformeerd** over hun rechten en plichten als huurder. Als men informatie nodig heeft, denkt men in eerste instantie aan de

huurdersbond. Slechts 11% denkt aan de stadsdiensten. De stad zal zich actiever moeten profileren op het vlak van communicatie over wonen.⁸

Mensen met een woonnood kunnen ook terecht bij de **sociaal consulenten** van de Dienst Huisvesting voor informatie en advies over de mogelijkheden om een woning te vinden. Maar ook de sociaal consulenten zitten soms met de handen in het haar door het tekort aan betaalbare woningen van goede kwaliteit. Daarom is het zo belangrijk dat we meer betaalbare woningen creëren voor iedereen.

2.3.4 Discriminatie tegengaan

Eén op vijf huurders heeft de afgelopen vijf jaar ervaren dat hij of zij als kandidaat-huurder werd geweigerd, om een niet ter zake doende reden.⁹

De stad zal verhuurders controleren op hun verplichting volgens de huurwet om voldoende gegevens over de huurwoning te vermelden wanneer een woning publiek te huur wordt aangeboden.

Discriminatie wordt niet getolereerd

Hiermee wordt vermeden dat verhuurders een hogere huurprijs vragen aan geïnteresseerden die men wil discrimineren, bv. alleenstaande mannen, OCMW-cliënten, allochtonen, enzovoort.

2.4 Stadsvernieuwing met woningrenovatie in Ledeberg

stadsvernieuwing Ledeberg: 25.000.000 euro

woningrenovatie: **4.000.000 euro**

+ **tien transitwoningen** voor herhuisvesting

+ aanwerven van **twee extra personeelsleden**

Heel wat stadsvernieuwingprojecten staan op stapel of zijn al in uitvoering. Stuk voor stuk zullen ze een belangrijke, weliswaar gedifferentieerd effect hebben op het woningpatrimonium van de stad Gent. Door stedenbouwkundig in te grijpen in de woonomgeving worden deze wijken terug aantrekkelijk om in te investeren. Er is zelfs sprake van een **meervoudig effect**: het aantal bouwaanvragen stijgt, sociale huisvestingsmaatschappijen realiseren nieuwe projecten, en de buurten worden leefbaarder door de inplanting van groen.

Btw-verlaging stimuleert vervangbouw

De btw-verlaging van 21% naar 6% bij vervangbouw is ook een versterkende maatregel voor de opwaardering van deze wijken, omdat het particulieren stimuleert om krotten te vervangen door nieuwbouw.

⁸ Huren in Gent, studie Centrum voor Duurzame Ontwikkeling i.o.v. Stad Gent, jan 2008

⁹ idem

Na de stadsvernieuwingsprojecten 'Zuurstof voor de Brugse Poort' en 'Bruggen naar Rabot' zal Ledeberg de komende jaren grondig worden hertekend onder de noemer 'Ledeberg leeft'. Hiervoor wordt 25 miljoen euro voorzien. Daarnaast is er alvast de voorbereiding van een stadsvernieuwingsproject in **Sint-Amandsberg**.

Nieuw in deze legislatuur is dat de Stad Gent ook zelf rechtstreeks middelen zal investeren in woningrenovatie, en het voorkomen van sociale verdringing. Niet alleen de woonomgeving in Ledeberg, maar ook de woningen zelf moeten weer aangenamer worden om in te wonen. De ervaringen van verschillende pilotprojecten, zoals preventieve screenings, bouwblokrenovatie en de paritaire huurcommissie, zullen maximaal worden benut. Hiervoor zetten we extra personeel in, 4 miljoen euro voor investeringen en een tiental transitwoningen voor herhuisvesting, met terugkeer van de bewoners naar hun gerenoveerde woning.

2.4.1 Structurele oplossingen voor kwaliteitsproblemen van woningen in Ledeberg

Woningen in de stadsvernieuwingsgebieden zullen **systematisch gescreend** worden. Eigenaars die hun woning structureel willen verbeteren, zullen ondersteund worden. Onwillige eigenaars of te slechte panden worden streng aangepakt. En dit steeds met ondersteunende maatregelen voor de bewoners om sociale verdringing te voorkomen.

Specifieke premie voor renovatie

In samenspraak met eigenaars-bewoners en eigenaars-verhuurders die willen investeren in structurele kwaliteitsverbetering van woningen, zullen renovatiecontracten worden afgesloten waarbij ook een specifieke renovatiepremie wordt toegekend.

Deze premie werkt **aanvullend** op de Vlaamse renovatiepremie, die enkel van toepassing is voor eigenaars-bewoners en eigenaars-verhuurders die verhuren via een sociaal verhuurkantoor. De premie zal zeer doelgericht worden ingezet om kwaliteitsverbetering en betaalbare huurprijzen uit te lokken.

Bij huurwoningen zullen controleurs erop toezien dat de woning na renovatie minstens voldoet aan de minimumvereisten volgens de Vlaamse Wooncode, maar ook dat eigenaars gestimuleerd zullen worden om het nog beter te doen. Daarnaast vragen we aan de verhuurder een eerlijke en betaalbare huurprijs voor een periode van minstens 9 jaar. Ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen komen niet in aanmerking.

Sociale verdringing wordt zoveel mogelijk vermeden

Waar herhuisvesting van de bewoners nodig is tijdens de renovatie, zal de stad dit voorzien met het oog op de terugkeer van de huurders naar de oorspronkelijke woning – zonder huurprijsstijgingen. Op deze manier hopen we maximaal de mogelijke verdringingseffecten van stadsvernieuwing, te counteren. De wijkbewoners moeten in eerste instantie zelf van de **positieve effecten** van de vernieuwing kunnen genieten. Deze maatregel heeft ook een versterkende invloed op de aanvraag van Vlaamse huursubsidies, aangezien meer panden aan de criteria zullen voldoen om hiervoor in aanmerking te komen (kwaliteit, prijs...).

Leegstaande en/of verkrotte panden zullen – waar mogelijk – worden opgekocht om ze een zinvolle herbestemming te geven. We denken hierbij onder meer aan het bouwen van

sociale woningen voor buurtbewoners, het inplanten van groene ontmoetingsplaatsen, of het bouwrijp maken van percelen op verkrotte hoeken.

In het geval van woningen die illegaal werden verbouwd, of onbewoonbaar of ongeschikt werden verklaard, zal er een herstel worden opgelegd.

2.5 Actiepunten kwaliteit van wonen verbeteren

	Kwaliteit van wonen
1	Opmaak en uitvoering actieplan kwaliteitsvol wonen
2	Vorbereiden en uitreiken van stedelijke renovatiepremies
3	Aanwerven van vier extra personeelsleden op Dienst Huisvesting
4	Stimulerende maatregelen treffen, waaronder promotie conformiteitsattest
5	Extra promotie voor kot@gent
6	Uitbreiding van aantal controleurs van studentenkoten
7	Sanctionerende maatregelen treffen, onder meer via politiereglement en heffingen
8	Nauwer samenwerken met parket en wooninspectie
9	Sociale verdringing tegengaan, onder meer via gebruik huurrooster
10	Herhuisvestingsplan voor uithuiszettingen met bijkomende nood- en transitwoningen
11	Betere informatieverstrekking over rechten en plichten van huurders
12	Discriminatie tegengaan door controle van verhuurders
13	Uitvoeren va stadsvernieuwing met woningrenovatie in Ledeberg
14	Vorbereiden van eigen heffing op leegstand, verwaarlozing, verkrotting enz.
15	Organisatie van sociaal beheersrecht

3/ Efficiënt besturen

“In samenwerking met de Woonraad wordt de oprichting van een stedelijk kenniscentrum voor woonbeleid onderzocht.”

(Uit het Bestuursakkoord Stad Gent, 2007-2012)

Doelstelling III - Stad streeft naar optimale werking en grotere kennis over woonsituatie, onder meer door versterking van Dienst Huisvesting en woonstudie...

3.1 Kennis over wonen in Gent

Om in de toekomst het lokale woonbeleid te kunnen bijsturen in functie van nieuwe trends is kennisopbouw essentieel. Tot nu toe werden heel wat interessante studies uitgevoerd in opdracht van de stad maar was het structureel opvolgen van gegevens niet mogelijk. Intussen zijn de meeste studies gedateerd.

Starten met digitaal beheer van dossiers

We geven prioritaire aandacht aan het opstarten van een **digitaal dossierbeheer** voor de Dienst Huisvesting – dit moet het dossierbeheer een stuk makkelijker maken. Daarnaast voorzien we een jaarlijks budget om prangende vragen te kunnen uitbesteden in de vorm van een bestelde studie. Binnen de nieuwe Dienst Wonen zal nog meer aandacht gaan naar kennisverwerving over wonen.

3.1.1 Een woningplan op maat van elke Gentenaar

woningplan: 300.000 euro

Om gericht woonprojecten te kunnen sturen is het van belang om eerst een goede kennis te hebben over bevolkingsprognoses, over de woonwensen van verschillende doelgroepen, over prijsevoluties (per wijk) en de betaalbaarheid... Kortom, over de verhouding tussen vraag en aanbod. Gent beschikt momenteel over te weinig informatie over al deze zaken om een **kansenbeleid** te voeren.

Vraag en aanbod in woningplan

Daarom start de stad Gent met een grootschalige **woonstudie** die verschillende aspecten van vraag en aanbod in kaart moet brengen, om zo corrigerend te kunnen optreden in woonprojecten.

Samen met de analyse moet de studie meteen ook oplossingsstrategieën en -modellen aanleveren, zodat nog meer dan vandaag antwoorden kunnen worden geformuleerd op de huidige problemen én op de uitdagingen in de toekomst.

3.1.2 Andere studies waar naar verwezen wordt in deze beleidsnota

studies: 59.000 euro / jaar

- Huren in Gent, een studie door het Centrum voor Duurzame Ontwikkeling (CDO) van de Universiteit Gent. Deze studie is in januari 2008 afgerond.
- Studie naar de righthuurprijzen op de private markt: in uitvoering.
- Studie naar de woonwensen kandidaat-sociale huurders: gepland voor 2009.

3.2 Versterken van Dienst Huisvesting / oprichten van Dienst Wonen

Nieuwe directeur moet dienst beter structureren

De Dienst Huisvesting wordt een versterkte Dienst Wonen binnen het Departement RUMODO – om maximaal te kunnen inspelen op de ambities van het bestuur. In 2008 wordt een directeur aangeworven die de herstructurering zal leiden. Naast het behoud van de (broodnodige) taken die momenteel door de Dienst Huisvesting worden uitgevoerd, zal er meer aandacht worden besteed aan de **bewonersbehoeften** in het kader van het kwaliteitsbeleid van woningen. Er zal ook meer aan aanbodverruiming worden gewerkt. Om dit mogelijk te maken wordt de samenwerking met onder andere de Dienst Stedenbouw en het AG SOB uitgediept.

In dit verband verwijzen we ook nog eens naar de geplande fusie van een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen en stadswoningen. (Zie ook 1.1.8 Fusie van een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen en stadswoningen, pg. 11)

3.3 Woonwinkels

Burger kan terecht bij consulenten

In de woonwinkels per wijk, en in het administratieve centrum aan het Wilsonplein, kunnen de burgers terecht bij de sociaal consulenten. Zij helpen om op verschillende manieren het basisrecht op wonen van elke Gentenaar te realiseren. Mensen kunnen er terecht voor informatie en advies over wonen. Daarnaast staan ze ook in voor **wijkgebonden én wijkoverstijgende informatie**, voor vorming en sensibilisatie, voor herhuisvesting in het geval van huisjesmelkerij, van een onbewoonbaarverklaring volgens artikel 135, stadsvernieuwingsprojecten, enzovoort. De consulenten richten zich tot iedereen, maar hebben extra aandacht voor woonproblemen van kansarme Gentenaars.

In de toekomst zullen de wijkverantwoordelijken en sociaal consulenten nog gericht worden ingezet voor beleidsvoorbereidende opdrachten. De bestaande woonwinkels houden immers de vinger aan de pols op woongebied en kunnen de noden van bewoners snel **signaleren**. Op deze manier zijn ze de bevoorrechte partners om het woonbeleid mee vorm te geven, en om professionele actoren te motiveren om dit beleid mee uit te voeren.

Vernieuwing op maat van de buurt

We zien vooral een rol voor de woonwinkels in de wijken met het grootste ontwikkelingspotentieel. Op deze manier spelen ze ook een belangrijke rol in stadsvernieuwing. De woonwinkels kunnen, anders gezegd, meebouwen aan een draagvlak voor stadsvernieuwingprojecten. Door actief burgers te betrekken en te informeren, wordt stadsvernieuwing – nog meer dan vandaag – maatwerk voor de buurt in kwestie. Hierbij staat het structureel werken aan kwaliteitsverbetering in de woning en de leefomgeving centraal.

Daarnaast zullen de sociaal consulenten ook worden ingezet voor de bewonerszorg op het vlak van kwaliteitshandhaving. Een strenge aanpak van eigenaars mag immers niet leiden tot een verslechtering van de woonsituatie van de huurders. De stad werft ook een consulent voor herhuisvesting aan om de woonzekerheid van deze slachtoffers te bewaken.

3.4 Stedelijke Woonraad

Naar het model van de Gecoro wordt de stedelijke Woonraad hervormd tot een onafhankelijk adviesorgaan dat tijdig betrokken zal worden bij diverse beleidsplannen voor advies. Op deze manier kan het stadsbestuur haar beleid tijdig bijsturen op basis van de ervaring van de verschillende lokale woonactoren.



3.5 Engagement naar hogere overheden / stadscontract

De Vlaamse Wooncode, het kaderbesluit sociale huur, de federale huurwetgeving, het decreet op Ruimtelijke Ordening, het grootstedenbeleid... Het zijn slechts enkele van de instrumenten waar een stad als Gent zich van kan bedienen om een woonbeleid op lokaal niveau concreet vorm te geven. We maken er dankbaar en veelvuldig gebruik van, zoals ook uit deze beleidsnota mag blijken.

Praktijk dwingt nog te vaak tot improvisatie in woonbeleid

Maar ondanks dit al tamelijk uitgebreide instrumentarium worden we als stad nog regelmatig met problemen geconfronteerd waar we in de praktijk geen pasklare oplossing voor kunnen bieden. Problemen die om **creatieve** oplossingen vragen. Zo botsen we vaak op complexe situaties die zich moeilijk laten meten in termen en regels. Anderzijds houdt de bestaande regelgeving op Vlaams en federaal niveau ons als stadsbestuur juist tegen om een degelijk, deugdelijk woonbeleid te voeren.

Enkele voorbeelden van zulke situaties... Als stad willen we een langdurig leegstaand krot een nieuwe bestemming geven, maar we kunnen niets doen als de eigenaar met plezier de heffing betaalt en weigert te verkopen. Als stad willen we de veiligheid en het basiscomfort voor alle Gentenaars garanderen, maar we stellen vast dat de betaalbaarheid van wonen voor de allerlaagste inkomens niet te verzoenen valt met het rendement dat de eigenaars voor ogen hebben – beide belangen laten zich niet verzoenen zolang er geen **fiscale stimuli** zijn om elkaar tegemoet te komen. Nog een voorbeeld: als stad willen we energiezuinige sociale woningen bouwen, maar we botsen al snel op de beperkingen van het huidige financieringssysteem. Enzovoort. De lijst met voorbeelden is lang...

Daarom engageren we ons als stad om oplossingen voor te stellen en **bespreekbaar** te maken bij de diverse overheden. Want soms kan een stad, door eigen oplossingen succesvol in de praktijk om te zetten, de consensus doen groeien om de regelgeving aan te passen – of op zijn minst: om de discussie bij de bevoegde overheden aan te wakkeren. Een mooi voorbeeld hiervan is de 50/20-regel die we, in navolging van Sint-Niklaas, met succes toepassen. (Zie 1.1.1 Wegwerken van wachtlijsten door actief grondenbeleid, pg. 9)

Idee voor keuren van huurwoning zoals auto

Maar onze ambitie reikt verder dan dat. We willen oplossingen aanreiken en het debat aanzwengelen over de righthuurprijzen, over het eigendomsrecht bij extreme verkrotting en langdurige leegstand, over het keuren van een woning voor verhuur zoals dat bij auto's wel al gebeurt... Het zijn **concrete ideeën** die we de komende maanden op tafel willen (blijven) leggen bij de bevoegde instanties.

Het zou ons te ver leiden om in deze beleidsnota alle voorstellen aan de Vlaamse en federale overheden uit de doeken te doen. Daarvoor verwijzen we naar de **visietekst** van het Kenniscentrum Vlaamse Steden die tot stand kwam met de medewerking van de Stad Gent en andere steden die in een vergelijkbare context werken aan goed wonen voor iedereen. Hoe dan ook zullen we als stad, in het kader van het stadscontract rond wonen, het debat blijven aangaan met de Vlaamse en federale overheid, om zo onze doelstellingen te kunnen waarmaken.

3.6 Actiepunten efficiënt besturen

	Efficiënt besturen
1	Opmaak van woningplan op maat van elke Gentenaar
2	Studie naar richthuurprijzen op de private markt voltooien en toepassen
3	Dienst Huisvesting omvormen tot Dienst Wonen en versterken
4	Aanwerven van nieuwe directeur voor Dienst Wonen
5	Uitdiepen samenwerking Dienst Wonen, Dienst Stedenbouw en AG SOB
6	Sociaal consulenten gericht inzetten + aanwerving consulent voor herhuisvesting
7	Rol van woonwinkels in stadsvernieuwingsprojecten opvoeren
8	Omvormen van Stedelijke Woonraad tot onafhankelijk adviesorgaan
9	Engagement naar hogere overheden vertalen in concrete voorstellen
10	Omschakelen naar digitaal dossierbeheer voor monitoring

4/ Actiepunten

	Sociale huisvesting
1	Opmaak lokaal toewijsreglement sociale huurwoningen
2	Renovatieprojecten opstarten, onder meer aan Rabot en in Nieuw Gent
3	Erkenning van AG SOB als initiatiefnemer voor sociale huisvesting bij VMSW
4	Opmaak van Actieplan Sociale Woningbouw in 2008
5	Oprichten van task force voor opvolging van grotere woonprojecten
6	Nieuwe studie over woonwensen kandidaat-huurders en -kopers in 2009
7	Doorgedreven samenwerking tussen sociale huisvestingsmaatschappijen in Gent
8	Fusie tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en stadswoningen tegen 2012

	Private woningbouw
1	Aanwerven van coördinatoren binnen Stad Gent en AG SOB voor woonprojecten
2	Actieve, sturende rol op de woonmarkt spelen via budgetwonen, kavels, enz.
3	Uittesten van innovatieve en alternatieve woonvormen
4	Pilootproject rond professioneel en grootschalig verhuurbedrijf opstarten
5	Aangepast wonen activeren voor studenten, senioren, enz.
6	Eengezinswoningen beschermen
7	Bouwgrond betaalbaar maken voor jonge gezinnen

	Kwaliteit van wonen
1	Opmaak en uitvoering actieplan kwaliteitsvol wonen
2	Vorbereiden en uitreiken van stedelijke renovatiepremies
3	Aanwerven van vier extra personeelsleden op Dienst Huisvesting
4	Stimulerende maatregelen treffen, waaronder promotie conformiteitsattest
5	Extra promotie voor kot@gent
6	Uitbreiding van aantal controleurs van studentenkoten
7	Sanctionerende maatregelen treffen, onder meer via politiereglement en heffingen
8	Nauwer samenwerken met parket en wooninspectie
9	Sociale verdringing tegengaan, onder meer via gebruik huurrooster
10	Herhuisvestingsplan voor uithuiszettingen met bijkomende nood- en transitwoningen

11	Betere informatieverstrekking over rechten en plichten van huurders
12	Discriminatie tegengaan door controle van verhuurders
13	Uitvoeren van stadsvernieuwing met woningrenovatie in Ledeberg
14	Voorbereiden van eigen heffing op leegstand, verwaarlozing, verkrotting enz.
15	Organisatie van sociaal beheersrecht

Efficiënt besturen	
1	Opmaak van woningplan op maat van elke Gentenaar
2	Studie naar richthuurprijzen op de private markt voltooien en toepassen
3	Dienst Huisvesting omvormen tot Dienst Wonen en versterken
4	Aanwerven van nieuwe directeur voor Dienst Wonen
5	Uitdiepen samenwerking Dienst Wonen, Dienst Stedenbouw en AG SOB
6	Sociaal consulenten gericht inzetten + aanwerving consulent voor herhuisvesting
7	Rol van woonwinkels in stadsvernieuwingprojecten opvoeren
8	Omvormen van Stedelijke Woonraad tot onafhankelijk adviesorgaan
9	Engagement naar hogere overheden vertalen in concrete voorstellen
10	Omschakelen naar digitaal dossierbeheer voor monitoring

Bedrag in euro	Overzicht budgetten¹⁰	Pagina
15.000.000	Totaalbudget wonen 2007-2012	3
1.575.000	Kavelproject AG SOB	15
8.500.000	Actieplan kwaliteitsbewaking	20
37.000	Huurprijsbepaling	23
2.600.000	Herhuisvestingsplan	25
4.000.000	Woningrenovatie in Ledeberg	26
300.000	Woningplan	29
59.000	Andere studies / jaar	30

¹⁰ Overzicht van vermelde budgetten voor wonen in deze beleidsnota, zoals begroot door Stad Gent en AG SOB voor periode 2007-2012