

The logo for the city of Ghent, featuring the word "gent:" in white lowercase letters on a blue rounded square background.

commissie stedenbouw, stadsontwikkeling en
wonen (SSW)

Openbare dossierstukken van de vergadering van 3
december 2020

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende mededelingen vinden:

2. Schepen Tine Heyse: toelichting (10 min) (met bijlage voor de raadsleden)

2. Schepen Tine Heyse: toelichting (10 min) (met bijlage voor de raadsleden)

Openbare bijlage(n)

- 20201203_DO_SSW_schepen Heyse_toelichting.pdf

Algemene commissie stedenbouw, stadsontwikkeling en wonen

Datum 3 december 2020

Schepen Tine Heyse

SD10011 | Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger

OD10001 | Verhogen van de woonkwaliteit en energiezuinigheid van de Gentse woningen

Doel: De kwaliteit van de bestaande woningen in Gent te verbeteren. We zetten hierbij in op de private particuliere huurwoningen, particuliere studentenwoningen en eigenaarswoningen.

Verhogen woonkwaliteit op de eigendomsmarkt

Verderzetting van het Europees project "ICCARus (Gent Knapt Op) renoveert 100 woningen" (PR40691) en de opstart van het nieuwe reguliere project "Gent Knapt Op renoveert woningen van kwetsbare eigenaars" (AC35400) als vervolg op het Europees project. Periode 2021-2025: werkingsmiddelen: 1.620.000 euro – investeringsmiddelen: 6.000.000 euro

Verhogen woonkwaliteit op de sociale en private huurmarkt

Naast advies, begeleiding, toeleiding en dienstverlening bieden we ook financiering aan om de woonkwaliteit op de huurmarkt te verbeteren. Voor technisch renovatieadvies en -begeleiding voorzien we in 2021 een budget van 144.000 euro en tussen 2022-2025 1.440.000 euro. Daarnaast is er voor de periode 2021-2025 nog een investeringsbudget van 7.500.000 euro beschikbaar om de particuliere verhuurder te ondersteunen.



De huidige premie woonkwaliteit wordt verlengd tot juni 2021 waarmee de vertraging door corona wordt opgevangen.

De voorziene budgetten "snelherstel" bij onbewoonbaarverklaring worden integraal overgedragen aan dienst Toezicht.

Als uitvoering van het masterplan Sociaal Wonen (nog in opmaak) voorzien we investeringsbudget om sociale huisvestingsmaatschappijen te ondersteunen in de optimalisatie van bestaande sociale woonwijken en voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering van het patrimonium in sociale woonprojecten (vanaf 2021: 17.980.000 euro).

SD10011 | Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger

OD10002 | Verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen met sterke focus op Gentenaars met een laag inkomen, grote gezinnen en de huurmarkt

Doel: Het aanbod verhogen van betaalbare en diverse woningen, voornamelijk op de nieuwbouwmarkt. We focussen daarbij in eerste instantie op bijkomende sociale huurwoningen, studentenhuusvesting en budgethuurwoningen.

Verruimen betaalbaar aanbod op de private huurmarkt

We werken een samenwerkingsovereenkomst met Sogent uit waarbij we in gebiedsontwikkelingen de voorziene budgetkoopwoningen omzetten naar budgethuurwoningen (vanaf 2021: 6.000.000 euro).

De gevolgen van de coronacrisis laten zich voelen op de private huurmarkt. Heel wat huurders kampen met betalingsmoeilijkheden en dus voelen ook heel wat verhuurders rechtstreeks de gevolgen. Zij worden geconfronteerd met inkomstenverlies. Stad Gent beschikt over 2 verhuurkantoren, die, private woningen van private eigenaars in huur nemen en onderverhuren aan specifieke doelgroepen.



We wensen in 2021 in te zetten op extra prospectie, via de reeds genomen relancemaatregel, voor zowel Huuringent als SVK Gent op de private huurmarkt om verhuurders te overtuigen via hen te verhuren mét betalingsgarantie.

Verruimen aanbod op de sociale huurmarkt

Als uitvoering van het masterplan Sociaal Wonen (nog in opmaak) voorzien we investeringsbudget om sociale huisvestingsmaatschappijen te ondersteunen in het verruimen van het aanbod in sociale woonprojecten, de realisatie van nieuw ontwikkelingspotentieel op bijkomende grondposities en het behoud van het aanbod binnen de sociale huursector (vanaf 2021: 12.550.000 euro).

Het voorziene budget in 2020 van 120.000 euro voor een onafhankelijke doorlichting van Woningent, mede in het kader van de realisatie van één woonactor werd verschoven naar 2021.

We experimenteren met een model om woningen, die afgestoten worden door sociale huisvestingsmaatschappijen, binnen het sociale patrimonium te houden: 'het erfpachtrenovatiemodel'. Via erfpachtrenovatie wil Stad Gent (eigen) slechte woningen kwaliteitsvol laten renoveren en vervolgens laten verhuren via SVK Gent. Hiermee verbeteren we de kwaliteit van bestaande woningen én verhogen we het aanbod SVK-woningen. Voor de Casus Abrikoosstraat hebben we in 2021 1.470.000 euro ter beschikking.

Om het aanbod van kwalitatieve en betaalbare huisvesting voor kwetsbare doelgroepen op de huisvestingsmarkt te verruimen voorzien we in 2021 540.000 euro om subsidies toe te kennen aan organisaties die hiertoe bijdragen. Het subsidiereglement werd hiervoor goedgekeurd op de gemeenteraad van november 2020.

Organiseren onderzoek en initiatieven naar de brede woonmarkt

In 2021 verwachten we de resultaten van de studieopdracht 'Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad' en starten we met de uitvoering van de nieuwe 'Woonstudie'. Voor de woonstudie is in 2021 een budget van 195.000 euro voorzien (60.000 uit 2020, 60.000 reeds voorzien in 2021 en 75.000 euro uit het voorzien budget dataverzameling ROOF).

In 2021 werd 210.000 euro voorzien voor de noodzakelijke dataverzameling voor het URBACT-project ROOF (daklozentelling). Een deel van de studie werd het eerste jaar (2020) gedragen door de Koning Boudewijnstichting. Het budget werd deels verschoven naar volgende jaren zodat we een 2-jaarlijkse telling kunnen uitvoeren en het jaar na de telling telkens een secundaire analyses op de verzamelde gegevens kunnen doen.

SD10011 | Gent verruimt het woonaanbod en maakt bestaande woningen kwaliteitsvoller en energiezuiniger

OD10003 | Verhogen van de woonzekerheid en de toegankelijkheid tot de woningmarkt

We zetten in op de toegankelijkheid van de woningmarkt, voorzien dienstverlening en advies aan burgers. We voorzien in begeleiding en ondersteuning van bewoners in het wonen (woonbehoud) en verlagen instapdrempels tot duurzaam wonen.

Ondersteunen en opvolgen van kwetsbare burgers bij (her)huisvesting



De coronacrisis treft in hogere mate kwetsbare mensen die moeten rondkomen met een beperkt inkomen. 50 % van de Gentenaars huurt een woning en de huurprijzen zijn hoog. Heel wat huurders houden door de coronacrisis nauwelijks het hoofd boven water. De dalende inkomens en de hoge huurprijzen maken dat meer mensen hun huur niet meer kunnen betalen.

Eén van de genomen relancemaatregelen is het toekennen van een eenmalige Gentse huurpremie aan kwetsbare private huurders in Gent die minstens 2 jaar en geen 4 jaar op een wachtlijst voor een sociale woning bij een domiciliemaatschappij zijn ingeschreven, maar intussen een (te) hoge huurprijs betalen. Zodra een kandidaat-huurder 4 jaar onafgebroken is ingeschreven bij een domiciliemaatschappij, kan hij een Vlaamse huurpremie genieten op voorwaarde dat hij voldoet aan alle voorwaarden.

Voor deze premie is er in 2021 900.000 euro voorzien. 225.500 werd verschoven van 2020 naar 2021.

Er is nood aan meer en gedifferentieerdere transitwoningen om bij onbewoonbaarverklaringen de herhuisvestingsopdracht 'binnen een redelijke termijn' uit te voeren. We beschikken momenteel over 15 transitwoningen. De stad Gent wil meer inzetten op woonkwaliteitsverbetering en wil dan ook mensen tijdelijk herhuisvesten tijdens de renovatiefase. Vanaf 2021 voorzien we een investeringsbudget van 2.000.000 euro om tegen 2025 bijkomende transitwoningen te realiseren.

