

Aan de voorzitters van de stedelijke adviesraden  
SAPH, AD REM, Seniorenraad en Jeugdraad

Contactpersoon  
Dieter Somers  
09 266 72 51  
[Dieter.Somers@stad.gent](mailto:Dieter.Somers@stad.gent)

Datum  
13 juli 2023

Uw kenmerk  
-  
Ons kenmerk  
-

## Gezamenlijk spontaan advies over aspecten van het woonbeleid door SAPH, AD REM, Seniorenraad en Jeugdraad

Geachte adviesraadleden,

Op 28 februari 2023 formuleerden de Gentse Stedelijke Adviesraden SAPH, AD REM, Seniorenraad en Jeugdraad gezamenlijk een spontaan advies over aspecten van het woonbeleid die cruciaal zijn voor de doelgroepen waarvoor deze adviesraden werden opgericht.

We zijn deze adviesraden erkentelijk omdat er extra aandacht gevraagd wordt voor de specifieke knelpunten op de (huur)woningmarkt voor deze kwetsbare groepen.

Wonen staat hoog op de agenda van dit stadsbestuur. Deze situatie kenteren vergt een langdurige gecoördineerde aanpak, van onszelf als stad. Recent werd de woonstudie gepubliceerd met uitdagingen en aanbevelingen op 6 vlakken (betaalbare stad, kwalitatieve woonstad, groeiende stad, intergenerationele stad, diverse stad en gastvrije stad), waar het stadsbestuur mee aan de slag gaat<sup>1</sup>. De aanbevelingen van deze woonstudie zijn vaak in lijn met de aanbevelingen van de betrokken adviesraden.

We nemen als lokale overheid onze verantwoordelijkheid waar we kunnen en sturen bij waar mogelijk. Er werd een ongezien budget voorzien voor investeringen rond wonen waarbij de focus ligt op de huurmarkt, op inwoners uit de laagste inkomensquintielen en op grote gezinnen.

<sup>1</sup> Alle informatie mbt de woonstudie vind je via deze link : <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/over-gent/kaarten-cijfers-en-data/onderzoeks-en-cijferrapporten/woonstudie-gent>

Hieronder gaan we in op de verschillende onderdelen van het advies:

1. Het Platform 'Recht op betaalbaar wonen en opvang voor iedereen' formuleert voorstellen voor remediëring
  2. De prioritaire aandachtspunten rond wonen volgens de Gentse Doelgroepadviesraden
- 
- 1. Het Platform 'Recht op betaalbaar wonen en opvang voor iedereen' formuleert voorstellen voor remediëring**

Het stadsbestuur reageerde reeds op de voorstellen van het Platform. We nemen deze reacties op in dit antwoord.

#### **Woonkwaliteit:**

*Verplicht een conformiteitsattest bij elke nieuwe verhuring en zorg daarbij voor de nodige ondersteuning aan (particuliere) verhuurders. Hierbij moet gegarandeerd worden dat er geen verhoging is van de huurprijzen.*

De Stad Gent besliste om het conformiteitsattest verplicht gefaseerd in te voeren. De doelstelling is om te komen tot meer kwalitatieve huurwoningen, zonder dat het aanbod op de huurmarkt krimpt. Een flankerend beleid en dienstverlening vanuit o.m. het Verhuurderspunt en de Woonwijzers is belangrijk. Daarnaast moet de verplichting gefaseerd en gericht worden ingevoerd. Hierbij bewaken we vooral dat huurders niet (onmiddellijk) moeten verhuizen omwille van renovatie.

De gefaseerde uitrol is ondertussen opgestart. De eerste stap is ondertussen een feit: Voor oude woningen (30 jaar of ouder) moeten verhuurders die een nieuw huurcontract afsluiten vanaf 1 oktober 2023 een conformiteitsattest kunnen voorleggen of een aanvraag ingediend hebben. Het attest blijft 10 jaar geldig. Dit geldt ook voor Thuispunt Gent<sup>2</sup>.

#### **Menswaardige opvang:**

*Iedereen die niet weet waar te wonen heeft zolang als nodig recht op kwalitatieve opvang.*

Gent heeft een aanzienlijk aanbod aan opvangplaatsen voor daklozen. Maar

---

<sup>2</sup> Meer informatie over de uitrol van het verplicht conformiteitsattest vind je achter de volgende link :

<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/nieuws-evenementen/wie-woning-ouder-dan-30-jaar-verhuurt-moet-conformiteitsattest-voorleggen#:~:text=een%20versnelling%20hoger.-,Verhuurders%20die%20in%20Gent%20een%20nieuw%20huurcontract%20afsluiten%20voor%20een,attest%20>

tegelijkertijd stellen we vast dat dit aanbod onvoldoende is om de noden te dekken. Samen met het middenveld willen we bekijken hoe we de bestaande nachtopvangplaatsen op de beste manier kunnen inzetten opdat dit zo veel mogelijk een veiligere omgeving kan worden.

Daarnaast werkt het OCMW in het project Opvang en Oriëntatie met een oriëntatiefase. Deze fase is nodig vooraleer gewerkt wordt naar een structurele (woon)oplossing. In deze oriëntatiefase wordt onderzocht of iemand zelfstandig kan wonen of eerder een vorm van begeleid wonen of residentieel wonen nodig heeft en er wordt aan rechtenuitputting gedaan. Het project focust op 3 subdoelgroepen : langdurig daklozen in het Leeuwenhof inclusief een medische herstelopvang, dakloze jongeren en dakloze mensen zonder wettig verblijf.

De problematiek van dak- en thuisloosheid beperkt zich niet tot de gemeentegrenzen. Opvang uitbreiden in 1 gemeente levert weinig op. Oplossingen moeten dus uitgerold worden in een breder kader van acties vanuit verschillende gemeentes met solidarisering en een bovenlokale regie en financiering. Het is nodig dat hiervoor elke gemeente en elke overheid zijn steentje bijdraagt.

We hopen te evolueren naar meer ‘rapid rehousing’, eerder dan meer opvangplaatsen te creëren (huisvestingsgericht in plaats van opvang). Anderzijds werd via de daklozentelling nogmaals bevestigd hoe divers de groep aan dak- en thuislozen in Gent is en dat er diverse duurzame oplossingen nodig zijn. Vaak is hiervoor samenwerking nodig met bovenlokale overheden rond wonen, welzijn en zorg.

De Vlaamse overheid besliste om een nooddorp te bouwen in Gent voor Oekraïense vluchtelingen. We zijn het eens dat wat voor mensen uit Oekraïne mogelijk is, ook mogelijk moet zijn voor alle mensen zonder woonoplossing. We blijven dit aankaarten bij de hogere overheden.

#### *Help uithuiszetting voorkomen op de private huurmarkt via bemiddeling.*

De preventie van uithuiszetting wordt via het armoedebestrijdingsbeleid vorm gegeven :

- Een geïntegreerd overschrijdend armoedebeliefd zorgt voor een betere take up van (grond)rechten. Als lokale overheid zetten we maximaal in op structurele hefboomen om armoede te voorkomen en aan te pakken, en op die manier de woonzekerheid van kwetsbare mensen te bevorderen. Zo geven we bv aanvullende financiële hulp omdat het leefloon te laag is en begeleiden we mensen op alle levensdomeinen.
- Bij het welzijnsonthaal kunnen Gentenaars terecht met allerhande problemen en vragen. Op het vlak van wonen krijgen ze bijvoorbeeld ondersteuning en begeleiding bij problemen met de huurwaarborg, huurgelden of energiekosten.

Daarnaast zetten we in op het maximaal én proactief toekennen van rechten. Er wordt ook hulp op maat geboden voor specifieke kwetsbaarheden.

Daarnaast wordt er specifiek ingezet op woonbemiddeling:

- Gentenaars kunnen terecht bij het OCMW Gent voor bemiddeling bij huurachterstal, zowel op de private als de sociale huurmarkt en bemiddeling bij reeds opgestarte procedures uithuiszetting.
- We werken een preventieplan uit om dakloosheid te voorkomen. De preventie van uithuiszettingen op de private huurmarkt via onder andere begeleiding, is onderdeel van deze oefening.

#### ***Zet ook in op duurzame huisvesting via Housing First.***

Housing First is een methodiek die in verschillende landen haar nut reeds heeft bewezen. Gent heeft tot op heden een zeer goed palmares opgebouwd rond Housing First: Via de langdurige samenwerking met de sociale huisvestingsactoren konden heel wat daklozen toegeleid worden naar een sociale woning waarbij het OCMW een intensieve begeleiding voorziet (versnelde toewijzing).

Om de positieve resultaten te halen is echter een volhoudende en langdurige aanpak (met bijhorende budgetten) nodig vanuit alle bestuursniveaus (federaal, Vlaams en lokaal). Een sterke samenwerking tussen wonen, welzijn en zorg is ook nodig om duurzame woon/zorg-oplossingen te vinden voor diverse kwetsbare subdoelgroepen. Op heden zien we deze gecoördineerde aanpak nog niet in België. We drongen recent aan op een interministeriële conferentie rond dakloosheid zodat verschillende initiatieven niet versnipperd blijven. Over de noodzaak van een gecoördineerde aanpak willen we graag samen met het middenveld signalen blijven geven.

Met de goedkeuring van het ROOF-actieplan heeft Gent alvast een eerste stap gezet richting een huisvestingsgerichte benadering van het bestrijden van dakloosheid. Om de uitvoering van dit actieplan succesvol te laten verlopen is een degelijke samenwerking met het middenveld noodzakelijk.

#### ***Meer betaalbaar woonaanbod:***

*Stop met de verkoop van publieke gronden en gebouwen, en gebruik ze maximaal voor betaalbaar wonen.*

Een overheid of overheidsbedrijf gebruikt in eerste plaats haar patrimonium om haar beleidstaken te kunnen uitvoeren. Groep Gent behoudt zoveel mogelijk haar gronden om zo efficiënt mogelijk haar doelstellingen te bereiken. We experimenteren daarbij met zakelijke rechten zoals erfpacht. Indien een onroerend goed niet efficiënt kan

ingezet worden voor een van de doelstellingen van groep Gent, kan dit toch vervreemd worden.

Stad Gent bekijkt bij elk voornemen tot verkoop van eigen patrimonium of er mogelijkheden zijn voor sociale huisvesting in de vorm van de verkoop van de grond aan de woonmaatschappij. Echter niet alle gronden en panden komen in aanmerking voor de bestemming wonen of zijn voldoende groot om er een sociaal woonproject op te realiseren.

OCMW Gent verkoopt een deel van zijn patrimonium buiten Gent om sociaal en waardevast te herinvesteren in Gent. Het richtkader voor deze verkopen werd goedgekeurd in de 'Nota beheer en verkoop patrimonium OCMW Gent in beheer van sogent voor de periode 2020-2025'. Daarbij wordt bv bij verkoop van bouwgrond gelegen in een aangrenzende gemeente dit eerst aan het lokaal bestuur aangeboden aan schattingswaarde op voorwaarde dat de grond ingezet wordt voor sociaal wonen.

Op dit moment voorziet Stad Gent in eigen projecten 20% sociale huurwoningen en 20% budgethuurwoningen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt in eerste instantie gekozen voor sociale woningen, ten tweede voor budgethuurwoningen en aanvullend voor woningen voor de midden- en hogere inkomens, waarbij ook naar alternatieve woonvormen wordt gekeken.

De Dienst Wonen kreeg deze legislatuur de scherpere focus om actief rond aanbodverruiming van betaalbare woningen (sociale woningen en budgethuurwoningen) te werken. We sensibiliseren hier ook de private sector om de verantwoordelijkheid op te nemen om betaalbare woningen te realiseren. We informeren de private sector ook over de mogelijke uitvoeringsmodaliteiten om deze betaalbare woningen te realiseren.

Stad Gent kiest ervoor langdurig leegstaande of onbewoonbare woningen in sociaal beheer te nemen. We verwachten dat het instellen van de procedure sociaal beheer de meeste eigenaren zal aanzetten om hun woning ofwel zelf te (laten) renoveren of deze te verkopen waarbij we erop rekenen dat de nieuwe eigenaar de renovatie zal uitvoeren.

Stad Gent ijvert voor een netto groei aan sociale woningen. Maar op zich heeft Stad Gent geen adviserende of goedkeurende rol bij een specifieke verkoop van patrimonium door een woonmaatschappij. De woonmaatschappij zelf beslist via het bestuursorgaan over de verkoop van het eigen patrimonium. De woonmaatschappij neemt deze beslissing ook vanuit haar beheersopdracht en haar sociale missie en groeiambities, rekening houdend met globale en specifieke technische en financiële omstandigheden. In een aantal gevallen kan verkoop niet vermeden worden omwille van bouwfysische of andere redenen (bv de renovatiekost wordt niet gefinancierd door Vlaanderen). Indien

een verkoop noodzakelijk is, is de woonmaatschappij verplicht om de inkomsten daarvan opnieuw te investeren in sociale huisvesting.

Stad Gent kocht zelf sociale woningen van de toenmalige sociale huisvestingsmaatschappij Woningent (nu de woonmaatschappij Thuispunt Gent) aan om deze na een erfpachtrenovatie via SVK te laten verhuren.

In een andere recente case verkocht Volkshaard 2 appartementsgebouwen die niet meer woonwaardig waren. Stad Gent stelde een Proces Verbaal op en maakt de verkoop aanhangig bij het Parket omdat deze verkoop in strijd is met de stedenbouwkundige bestemming van de site.

In Gent heeft het stadsontwikkelingsbedrijf een duidelijke opdracht voor betaalbaar wonen. Op dit moment zijn de rollen: aankoper grond, uitvoerder sociale woningbouw, verhuurder van budgethuurwoningen (via haar vzw Huuringent), erfpachtgever voor de realisatie van sociale woningen en budgethuurwoningen, verkavelaar in PPS projecten en actieve actor in het CLT-project.

#### *Verhoog jaarlijks het aantal sociale woningen met minimum 3%.*

Vlaanderen legt een bindend sociaal objectief op waarbij er jaarlijks een groei aan sociale woningen moet gerealiseerd worden. Er is geen Vlaamse regelgeving die een percentage sociale woningen in alle nieuwbouwprojecten verplicht.

Vlaanderen voorziet nu een bindend sociaal objectief voor alle gemeenten maar sanctioneert niet als een gemeente dit objectief niet haalt. Voor gemeenten met meer dan 9% sociale huurwoningen, zoals Gent, is een sociale woonbeleidsconvenant nodig om nog gunstige Vlaamse financiering voor sociale woonprojecten te krijgen.

Het is de ambitie van Stad Gent om te evolueren naar 17.500 sociale woningen in 2030. Dit vergt een jaarlijkse groei van ongeveer 2,5%. Om het aandeel sociale woningen in Gent jaarlijks met 2,5% te laten stijgen, betekent dit dat er minstens 300 sociale huurwoningen per jaar extra moeten gerealiseerd worden, hetzij door nieuwbouw, hetzij door inhuurneming van woningen op de private huurmarkt (de vroegere SVK-werking). De realisatie van deze groei gebeurt voornamelijk door de woonmaatschappij. De woonmaatschappij is afhankelijk van het Vlaams financieringskader. Met de huidige Vlaamse instrumenten is een groei van 2,5% moeilijk en is onze ambitie onderhevig aan externe factoren. Bovendien is deze ambitie van 2,5% op zich al zeer ambitieus door het groot aantal renovaties en vervangbouwprojecten.

Uiteraard wil dat niet zeggen dat we als lokaal bestuur geen verantwoordelijkheid dragen en we kunnen wel degelijk mee bijdragen aan de realisatie van die doelstelling. De volgende voorbeelden dragen hiertoe bij :

- Investeringsubsidies aan de woonmaatschappij. We zijn de enigste gemeente in Vlaanderen die investeringsubsidies geeft aan de woonmaatschappij om 2.500 woningen te renoveren of te vervangen en 1.400 woningen bij te creëren.
- In eigen stadsontwikkelingsprojecten van de stad en sogent worden minstens 20% sociale woningen en 20% budgethuurwoningen gerealiseerd. Indien de 20% niet gehaald wordt binnen het ene project wordt dit gecompenseerd op andere projecten.
- Eigen gronden die in aanmerking komen voor sociaal wonen worden aangeboden aan woonmaatschappij. Daarnaast zijn er gronden die we in eigendom houden, maar via een erfpachtconstructie inzetten om woningen te bouwen en deze vervolgens te laten inhuren door de woonmaatschappij (vroegere SVK-model: Burvenichstraat, Liberteyt). Zelf gronden aanbieden of de aankoop van gronden door de woonmaatschappij faciliteren is absoluut nodig, gelet op het feit dat de woonmaatschappij onvoldoende grondreserves heeft om de ambitieuze groei te realiseren.
- We onderzoeken hoe we de private sector ook kunnen betrekken bij de realisatie van sociale woningen. We doen dit vandaag via bestaande instrumenten zoals de opmaak van een ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP). De opmaak van een RUP vraagt veel doorlooptijd waardoor de effecten pas op langere termijn zichtbaar zijn. Er zijn verschillende RUP's in opmaak : RUP Dampoort, RUP spoorwegsites, RUP Afrikalaan, .....

We merken dat nieuwbouwprojecten en verdichtingsprojecten in functie van sociale huisvesting veelal botsen op weerstand in de buurt. Het is daarom belangrijk dat we allen samen -de stad, het middenveld en de woonmaatschappij- werken aan een groter draagvlak voor sociale huisvesting. Het is nodig dat we hier samen aan werken en ook een sterke positieve stem laten horen voor sociale huisvesting.

#### *Ondersteun de uitbouw van betaalbare groepswoningbouw; reserveer er grond of gebouwen voor.*

Het is noodzakelijk dat eigen gronden van de groep Gent prioritair worden ingezet voor sociale huisvesting. In tweede instantie worden gronden ingezet voor budgethuur en aanvullend voor andere woonvormen.

We blijven vanuit Groep Gent ook ruimte maken voor nieuwe woon- en financieringsvormen, zoals cohousing en coöperatief wonen. Budgetten en gronden worden wel in eerste instantie ingezet voor woonoplossingen die een betaalbare woonoplossing bieden voor de twee laagste inkomensquintielen.

De stad heeft zeer veel tijd, energie en geld gestoken in het eerste CLT-project. Dit was noodzakelijk en gewenst om het CLT-model als experiment te laten slagen en het eerste CLT-project in Vlaanderen effectief te kunnen opstarten. Het budget per woning dat daarvoor werd uitgetrokken is te verantwoorden voor de opstart van dit innovatieve woonmodel. Deze bedragen kunnen we niet reserveren voor de uitrol op grote schaal.

Sogent heeft reeds veel gronden en panden ingezet om projecten voor cohousing te initiëren. Met succes zijn er diverse cohousingprojecten van verschillende schaal gerealiseerd. Ook in de toekomst zet sogent in op het faciliteren van vernieuwende woonvormen. Ook voor wooncoöperaties zijn er mogelijkheden. We zijn het principe zeer genegen en willen samen zoeken om dit meer realiseerbaar te maken, maar een structurele financiering is vandaag niet mogelijk.

*Tijdelijke invulling van sites: kies zoveel mogelijk voor wonen in tijdelijk verblijf.*

Tijdelijke invullingen in afwachting van een definitieve bestemming zijn zeker zinvol. De aard van de tijdelijke invulling is echter afhankelijk van diverse factoren. Er zijn jammer genoeg zeer weinig locaties waar een tijdelijke invulling voor wonen mogelijk is omwille van de aard en kwaliteit van het gebouw of de stedenbouwkundige bestemming van de grond. Indien de invulling voor hoofdverblijfplaats wettelijk niet toegestaan is, kan Stad Gent dit niet zelf doen, noch toelaten.

Tijdelijke invullingen zijn per gehuisveste persoon zeer duur en het beleid kiest ervoor om te focussen op structurele aanbodverruiming van betaalbare woningen (sociale huisvesting en budgethuurwoningen). Stad Gent verkiest structurele verruiming van het sociaal woningaanbod in plaats van versnipperde inzet van middelen over kleine initiatieven. Elk gebouw van Stad Gent dat vrijkomt of aangeboden wordt aan de stad, en mogelijks, voor een voldoende lange termijn, kan ingezet worden voor 'wonen', ondergaat volgende procedure:

- Is de woning geschikt voor tijdelijk en/of is het haalbaar om ze conform te maken aan de Vlaamse Codex Wonen, dan wordt ze ingezet als transitwoning, woning voor instapwonen, woning voor opvang asielzoekers, ...
- Voldoet de woning niet aan de normen maar is ze wel nog goed bruikbaar, dan wordt nagegaan of mogelijks een vereniging/kunstenaarscollectief/vzw de woning in gebruik wil nemen, weliswaar niet als woning.
- Voldoet de woning niet en kan er ook geen vereniging/kunstenaarscollectief/vzw gebruik van maken, dan wordt de woning kraakvrij gemaakt er wordt een langetermijnvisie voor de woning uitgewerkt met raming en renovatieplan.

Het project leegstand waarbij leegstaande sociale woningen tijdelijk bewoond worden en waarbij begeleiding voorzien wordt ten aanzien van de bewoner, is een duurzame manier om kwetsbare groepen te huisvesten, vooral omwille van de begeleiding. Veel gronden of gebouwen waar wonen als tijdelijke invulling gevraagd wordt, kan wonen

niet omwille van de regelgeving ruimtelijke ordening. Gebouwen voldoen meestal niet omwille van redenen van brandveiligheid en/of de bepalingen met betrekking tot de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen. Indien op een tijdelijke invulling wonen mogelijk is, kan dit besproken worden. De ervaring leert dat zowel bij het inzetten van gronden of panden de kosten voor nutsvoorzieningen (extra cabine voor elektriciteit, waterleidingen, afvoerleidingen, gastoevoer voor verwarming of een andere warmtebron), funderingen, aanleg zones tussen units enz. zeer hoog liggen.

Tijdelijke invullingen zijn niet structureel waardoor ze niet in de scope van het huidige woonbeleid zitten. Ook in de visie om dakloosheid te beëindigen, kiezen we voor meer inzet op preventie en (begeleide) huisvesting. Toch zijn we er ons van bewust dat er nog nood is aan tijdelijke huisvesting. We werken dan aan bijkomend aanbod van tijdelijk wonen zoals transitwoningen en opvang en oriëntatie. We willen echter vooral naar snelle herhuisvesting en Housing First-modellen om dakloosheid te beëindigen.

*Maak 'huisdelen' zonder verlaging van vervangingsinkomens mogelijk.*

De bovenlokale regelgeving biedt weinig ruimte voor kostendelend samenwonen. Om huisdelen anders te definiëren via regelgeving moeten we ons wenden tot de Vlaamse overheid (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en Vlaamse Codex Wonen) en de federale overheid (fiscaliteit en uitkeringen/tegemoetkomingen). Stad Gent kaartte dit meermaals aan bij de genoemde bestuursniveaus.

Om deze bewoners op hetzelfde adres te beschermen, is het belangrijk dat ze op dat adres afzonderlijk kunnen ingeschreven worden. Het toekennen van een afzonderlijke inschrijving bij woonvormen zoals zorgwonen, hospitawonen en tijdelijk wonen is mogelijk want verankerd in de Vlaamse en federale regelgeving (respectievelijk ruimtelijke ordening en de inschrijving in het rijksregister). Voor deze specifieke woonvormen passen we dit dan ook toe. Hopelijk kan de Vlaamse overheid leren uit de regelgeving in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest. Beide voorzien het concept van de collectieve woning. In Gent blijven we ondertussen alert voor nieuwe opportuniteiten of good practices.

Vele uitkeringsinstellingen voorzien zelf regels over de voorwaarden voor een uitkering als alleenstaande of samenwonende. OCMW Gent tracht de mogelijkheden binnen de federale regelgeving om een leefloon als alleenstaande toe te kennen ruim toe te passen. OCMW Gent werkte al herhaaldelijk mee aan studies over nieuwe leeflooncategorieën die beter aangepast zijn aan nieuwe gezinsvormen en andere woonvormen. De federale overheid heeft deze studies echter nog niet omgezet in nieuw beleid.

Omdat we dit thema belangrijk vinden, werd er ondertussen een werkgroep opgestart in de schoot van de Stedelijke Woonraad.

### *Ondersteun nog meer kleinschalige en Housing First projecten voor dak- en thuislozen.*

In het ROOF-actieplan wordt duidelijk gekozen voor een huisvestingsgerichte benadering voor het beëindigen van dakloosheid. Om de dak- en thuislozen te kunnen huisvesten, zullen we tezelfdertijd op verschillende woonoplossingen moeten inzetten zowel op de sociale als op de private huisvestingsmarkt. Ook wonen mét een zorgcomponent behoort tot de mogelijkheden.

Via het actieplan onderzoeken we eveneens hoe een vastgoedvehikel patrimonium kan verzamelen/realiseren in functie van huisvesting voor daklozen. Hiervoor werd een netwerk opgericht tussen verschillende stakeholders binnen en buiten Gent. De dakloosheidproblematiek houdt immers niet op bij de gemeentegrenzen.

Met de twee afgeronde en één lopende projectoproep(en) voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen hebben we de piste van kleinschalige projecten verkend en financieel ondersteund. Via deze projectoproep kan een (welzijns)organisatie een subsidie krijgen voor de renovatie of de aankoop van een woning die ze daarna verhuurt aan de kwetsbare doelgroep<sup>3</sup>.

Kleinschalige projecten kunnen een waardevol aanbod bieden wanneer een algemeen aanbod voor een bepaalde doelgroep niet toegankelijk kan gemaakt worden. Voor het algemeen aanbod willen we prioritair inzetten op oplossingen (sociale huur) op grote schaal via meerdere projecten verspreid over de stad.

Behalve de eenmalige Gentse huurpremie als relancemaatregel ikv de coronaperiode wordt er niet ingezet op een lokale huurpremie. We zetten daarentegen vooral in op het effectief opnemen van ieders rechten, zoals het effectief opnemen van de Vlaamse huursubsidie en -premie. Het is dus niet wenselijk en niet de bedoeling om voor duurzaam wonen een individuele tegemoetkoming in de huurkost vanuit de stad te voorzien. Sociale huurders betalen reeds een inkomensgerelateerde huurprijs of kunnen een huursubsidie krijgen indien ze in een ingehuurde sociale woning wonen (vroegere SVK-model). Private huurders kunnen beroep doen op de huursubsidie of op de huurpremie.

### ***Toegankelijkheid:***

*Blijf inzetten op kwaliteitsvolle begeleiding van de sociale huurder.*

---

<sup>3</sup> Meer informatie over de huidige lopende oproep vind je achter de volgende link : <https://stad.gent/nl/reglementen/subsidiereglement-projectoproep-kwetsbare-doelgroepen-op-de-huisvestingsmarkt-2023>

Vlaanderen voorziet geen grote financiering voor de begeleiding van de sociale huurders. Een woonmaatschappij beschikt slechts over 0,5 VTE per 500 wooneenheden (Vlaamse regelgeving). De personeelscapaciteit voor ondersteuning en begeleiding van de sociale huurders is dus beperkt en daarom willen we vragen dat de Vlaamse overheid werk maakt van meer financiële ondersteuning voor sociale begeleiding van de meest kwetsbare sociale huurders.

Op Vlaams niveau wordt al langer aangekaart dat er meer samenwerking moet zijn tussen het woonbeleid en het welzijnsbeleid. De woonbegeleiding vanuit het OCMW en vanuit de middenveldorganisaties moet beter ondersteund worden. Het is vandaag nog onduidelijk hoe de begeleiding zal verlopen nu de woonmaatschappij is opgericht. Stad Gent pleit ervoor om woonbegeleiding afhankelijk te maken van de nood van het huishouden en niet van de soort woning zoals vandaag het geval is. Het onderscheid tussen huurdersbegeleiding, woonbegeleiding of wooncoaching is nog niet bepaald, evenmin of en welk onderscheid er tussen de drie vormen van bewonersondersteuning zal geboden worden. De begeleiding gebeurt door meerdere welzijnspartners en ook met hen zal de dialoog gevoerd worden onder leiding van de woonmaatschappij.

#### *Versterk het stedelijke non-discriminatiebeleid op de private huurmarkt*

Om meer kansen te krijgen op de private huurmarkt is er een groter, kwalitatief huuraanbod nodig, maar moet ook discriminatie aangepakt worden.

Gent heeft zowel in de vorige legislatuur als tijdens deze legislatuur gepioneerd met de praktijktesten op de woningmarkt. Praktijktesten kunnen ook juridische gevolgen hebben voor makelaars en eigenaars. We investeren hier al jaren in met stedelijke middelen en zullen dit blijven doen. Vanuit Vlaanderen is er nog steeds geen overkoepelend beleid wat betreft discriminatie op de woningmarkt. De uitstap van de Vlaamse regering uit Unia maakt ook dat wij als stad geen samenwerkingen meer kunnen aangaan met Unia voor dit domein. Het is nog steeds onduidelijk hoe het nieuwe Vlaamse Mensenrechteninstituut (VMRI) slachtoffers van discriminatie op de woningmarkt zal begeleiden en ondersteunen. Als stad volgen we de evolutie van het VMRI op de voet en is er ook een structureel overleg om toekomstige samenwerkingen te onderzoeken. Juridische stappen zetten als stad kan enkel als we ons kunnen beroepen op bovenlokale actoren die hier een wettelijke rol moeten spelen.

## **2. De prioritaire aandachtspunten rond wonen volgens de Gentse Doelgroepadviesraden**

Hieronder gaan we in op de aandachtspunten die we onder punt 2 nog niet behandelden.

### **Woonkwaliteit:**

*De doelgroepadviesraden dringen aan op meer inzet op levensloopbestendige, toegankelijke woonvormen, universal design bij aanvang van de planning van nieuwbouw en ingrijpende renovatie van sociale woningen en ondersteuning van kwetsbare (oudere) sociale huurders en eigenaars..*

Sogent en de woonmaatschappij ondertekenden het GOLLD-charter. Een deel van de sociale woningen worden als toegankelijke woningen ingezet voor (minder mobiele) senioren via het Lokale Toewijzingsreglement. De woonmaatschappij en Stad Gent zullen dit aspect verder afstemmen.

De Stad geeft advies in projecten van sogent en private projecten rond levensloopbestendige en toegankelijke woonvormen. Er is een aanstipijst rond drempelloos bouwen voor architecten. Een Gentenaar kan terecht voor advies bij ergotherapeuten rond levensloopbestendig, toegankelijk wonen, zorgwonen...<sup>4</sup>.

Ook in de woonstudie wordt aanbevolen om in te zetten op levensloopbestendige woonvormen. De stad gaat met deze zeer recente aanbevelingen aan de slag.

### **Betaalbaarheid:**

*De doelgroepadviesraden vragen om de private sector meer in te zetten ( projectontwikkelaars (meer) sociaal laten bouwen, andere initiatieven zoals Pandschap ondersteunen, SVK meer promoten bij potentiële private verhuurders.)*

*De doelgroepadviesraden dringen bovendien aan op korte termijn meer betaalbare woningen te voorzien voor grote gezinnen (3 of 4 slaapkamers) en toegankelijke woningen voor mensen met een handicap. Tot slot bevelen ze aan een wettelijk kader te (helpen) creëren om te experimenteren met alternatieve woonvormen.*

We zetten steeds meer in op de private sector. In de voorbesprekingen met projectontwikkelaars sensibiliseren we hen om ook sociale woningen en budgethuurwoningen te integreren in private projecten. In maart 2023 werd het subsidiereglement voor de renovatie en verbouwing van huurwoningen bijgesteld om naast de werking van het Verhuurderspunt ook meer armslag te geven aan ontzorgingsorganisaties<sup>5</sup> die mee bijdragen aan meer kwalitatieve en betaalbare huurwoningen in Gent. Verhuurders die hun woning laten renoveren via zo'n organisatie hebben voortaan ook recht op de Gentse renovatiepremie. Die kan oplopen

<sup>4</sup> Meer informatie over deze individuele dienstverlening vind je achter volgende link : [https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/gratis-woonadvies#Gratis\\_woonadvies](https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/gratis-woonadvies#Gratis_woonadvies)

<sup>5</sup> Het Pandschap is een voorbeeld van een onzorgingsorganisatie.

tot 15.000 euro<sup>6</sup>.

Het Verhuurderspunt maakt de verhuurmogelijkheden van private woningen via de woonmaatschappij (het SVK-model) en via HuurinGent (budgethuurwoningen) bekend bij potentiële verhuurders.

In nieuwe sociale projecten (nieuwbouw en structurele renovatie) wordt sowieso aandacht besteed aan de realisatie van grotere gezinswoningen. Gelet op de beperkte aanwezigheid van personen met een beperking op de huidige wachtlijst, worden er geen extra eisen gesteld door de stad. Echter, zoals hierboven al weergegeven, stad Gent en Thuispunt Gent gaan over het aspect levensloopbestendig wonen in dialoog, wat bovendien strookt met de aanbeveling in de woonstudie hieromtrent.

De Stad zet vandaag in op bepaalde alternatieve woonvormen. De Stad werkt bijvoorbeeld mee aan het Vlaamse leertraject coöperatieve woonmodellen.

#### **Toegankelijkheid:**

*De doelgroepadviesraden wijzen op de blijvende discriminatie op de private (huur)markt. Ze dringen aan op een versterking van het stedelijke non-discriminatiebeleid (voorkomen en tegengaan) op de private huurmarkt. Ze vragen ook met aandrang dat in het vernieuwde 'Charter toegankelijkheid van huisvesting' ook leeftijd expliciet als discriminatiegrond wordt opgenomen. De doelgroepadviesraden bevelen ook aan te zorgen voor ondersteuning van initiatieven die kwetsbare groepen helpen zoeken naar een woning op de huurmarkt.*

Stad Gent is en blijft de enige stad in Vlaanderen waar lokale financiering wordt ingezet om praktijktesten op de woningmarkt uit te (laten) voeren, die ook juridische gevolgen kunnen hebben. Gent pionierde als eerste stad om praktijktesten uit te voeren. Tijdens de vorige legislatuur werd de focus gelegd op eventuele discriminatie bij holebi's. Hier werd geen discriminatie vastgesteld in de eerste fase van het verhuurproces. Daarom besloot de stad om deze legislatuur andere discriminatiegronden te onderzoeken. Elke discriminatiegrond die wordt getest vereist extra middelen.

In april 2023 werden de resultaten van de laatste praktijktesten bekendgemaakt<sup>7</sup>. De testen tonen aan dat mensen met een migratieachtergrond en rolstoelgebruikers ongelijk behandeld worden, maar ook dat makelaars die al werden getest het beter

<sup>6</sup> Meer informatie over dit subsidiereglement vind je achter de volgende link : <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/nieuws-evenementen/laat-je-huurwoning-renoveren-door-het-pandschap-en-krijg-gentse-premie#:~:text=Verhuurders%20die%20hun%20woning%20laten,woning%20wordt%20nadien%20sociaal%20verhuurd>

<sup>7</sup> Meer info over de praktijktesten vind je achter de volgende link : <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/nieuws-evenementen/discriminatie-op-gentse-huurmarkt-praktijktesten-maken-verschil>

doen dan nieuwe spelers.

In navolging van deze laatste testresultaten, werkt de stad de volgende acties uit:

- hernieuwing van het Charter Gelijke Toegang tot Huisvesting, in overleg met de sectororganisaties en met vertegenwoordigers van huurders en van de geteste doelgroepen;
- sensibilisering en vorming voor de private huurmarkt, o.a. rond redelijke aanpassingen voor personen met een beperking;
- onderzoek om het subsidiereglement renovatie huurwoningen eventueel uit te breiden naar werken in functie van betere toegankelijkheid (incl. eventuele redelijke aanpassingen voor personen met een beperking);

Individuele dossiers waarbij makelaars hardnekkig bleken te discrimineren zal Levl vzw overmaken aan de tuchtkamer van de beroepsfederatie BIV en/of aan het nieuwe Vlaams Mensenrechteninstituut en zijn geschillenkamer.

Tot slot ondersteunen we kwetsbare groepen in hun zoektocht naar een woning via het initiatief Woningzoeken van een Hart voor Vluchtelingen en het Gentse Solidariteitsfonds. De stad financiert dit initiatief.

**Participatie:**

*De doelgroepadviesraden willen nauwer betrokken worden bij het sociale woonbeleid en bij de stuurgroep van de praktijktesten op de Gentse private huurmarkt.*

Rond sociaal wonen gaan we steeds in dialoog met tal van stakeholders, zowel rechtstreeks als in groep (bv Taskforce Wonen en Opvang). Ons eerste aanspreekpunt is steeds de stedelijke woonraad. Het is mogelijk om voor bepaalde aspecten een vertegenwoordiging van andere adviesraden te betrekken binnen de adviesverlening van de stedelijke woonraad.

De stuurgroep praktijktesten bestaat uit de onderzoekers, de bevoegde diensten en kabinetten, Unia en het Instituut voor de gelijkheid van vrouwen en mannen. Naast de stuurgroep bestaat er een dialooggroep. Hierin komt een breder palet aan stakeholders samen: zowel de vertegenwoordigers van de sectoren (eigenaars/werkgevers en huurders/werknemers) als de vertegenwoordigers van doelgroepen en discriminatiegronden die getest worden. Alle doelgroepadviesraden zijn steeds welkom om aan te sluiten bij de klankbordgroep.

*Koppel een evaluatietool aan acties. Evalueer genomen maatregelen en koppel hier indicatoren aan.*

De Stad Gent werkt met strategische en operationele doelstellingen waar indicatoren aan gekoppeld zijn. Alle doelstellingen worden op regelmatige basis geëvalueerd.



Tevens wordt er elk jaar een stand van zaken opgemaakt van het armoedebeleidsplan van de Stad Gent<sup>8</sup>.

We besluiten met het herhalen van onze erkentelijkheid voor de signalen van de diverse adviesraden. Het is voor de beleidsmakers én voor de stedelijke diensten glashelder hoe groot de verantwoordelijkheid is om de Gentse woningmarkt sociaal billijker, betaalbaarder en toegankelijker te maken. Daarom verdient dit advies onze onverdeelde aandacht en is het stadsbestuur graag bereid tot verdere dialoog.

Hoogachtend

Mieke Hullebroeck  
Algemeen directeur

Tine Heyse  
Schepen van Milieu, Klimaat en  
Wonen  
voor de burgemeester bij  
delegatiebesluit van 24 januari 2019

Rudy Coddens  
Schepen van Sociaal beleid,  
Armoedebestrijding, Gezondheid,  
Zorg, Seniorenbeleid en Financiën  
voor de burgemeester bij  
delegatiebesluit van 24 januari 2019

Hafsa El-Bazioui  
Schepen van Personeel,  
Jeugd, Facilitair Management  
en Internationale Solidariteit  
voor de burgemeester bij  
delegatiebesluit van 24 januari 2019

Astrid De Bruycker  
Schepen van Gelijke Kansen, Welzijn,  
Participatie, Buurtwerk en Openbaar Groen  
voor de burgemeester bij  
delegatiebesluit van 24 januari 2019

<sup>8</sup> Meer informatie over het armoedebeleidsplan van Stad Gent vind je achter de volgende link :  
<https://stad.gent/nl/samenleven-welzijn-gezondheid/ocmw-gent/gent-tegen-armoede/het-gentse-armoedebeleid>