

---

**2023\_VVB\_00044 Betaalbaar wonen: 'Minder regels en structuren, meer gevels en muren'**

**Beslissing:** Afgekeurd in openbare vergadering van 23 oktober 2023

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Christophe Peeters, voorzitter  
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Veli Yüksel; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Yüksel Kalaz; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve; Anton Vandaele  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017;
- Huishoudelijk reglement van de gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn, goedgekeurd in vergadering van 21 en 22 juni 2021.

**Motivering**

Lokale besturen dragen mee de verantwoordelijkheid om een beleid te voeren dat bijdraagt tot betaalbaar wonen. Daartoe hebben de steden en gemeenten verschillende sleutels in handen. De initiatiefnemers van de voorbije volksraadpleging focusten in hun beide vragen vooral op het grond- en pandenbeleid dat de Stad Gent zou kunnen voeren, met name via een verbod op de privatisering van gemeentelijk publiek vastgoed en via de oprichting van een publieke grondenbank om 40% sociaal wonen te realiseren.

Het eerste voorstel kon binnen de gemeenteraad slechts op beperkte steun rekenen wegens te verwachten contraproductieve effecten. De steun binnen de gemeenteraad voor het tweede voorstel was breed, maar met N-VA waren we hier evenmin voorstander van. De cruciale vragen wat hiervan de budgettaire impact zou zijn en hoe zo'n grondenbank die leidt tot 40% sociaal

wonen (of 20% sociale woningen strictu sensu en 20% budgethuur-woningen of aanverwante woonsystemen) zou moeten gefinancierd worden, bleven onbeantwoord.

Tegelijk heeft het stadsbestuur ook andere instrumenten voorhanden om betaalbaar wonen te bevorderen, met name via zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig beleid. Snellere doorlooptermijnen en efficiënte structuren voor de behandeling van met name de wat grotere of complexere woon- of gemengde projecten kunnen op korte termijn gevoelig meer aanbod creëren.

Maar daar wringt het schoentje in Gent. Een veelgehoorde en systematisch terugkerende klacht uit de sector is dat de voorbije jaren de behandelingstermijnen (belangrijk: inclusief voortrajecten) steeds verder opgelopen zijn en nu al gemakkelijk jaren aanslepen. Daar zijn twee redenen voor: de steeds complexere harde en zachte stedelijke regelgeving enerzijds en het gebrek aan afstemming tussen een kluwen aan betrokken stadsdiensten. Samen geeft dat een stedenbouwkundige lasagne die de kosten opdrijft, zorgt voor verminderde rechtszekerheid en maakt dat de creatie van meer aanbod gehinderd wordt.

Bovenop de harde regelgeving van structuurplannen, bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen en het algemeen bouwreglement (ABR) zijn er een reeks door dit stadsbestuur gewenste ontwikkelingen zoals die vervat zijn in documenten zoals de woningtypetoets, de bouwblokvisie, de parkeerrichtlijnen, enz. Voor mensen die een project willen uittekenen wordt het soms moeilijk om door de bomen het bos nog te zien.

Problematisch met name is dat de verschillende bij een dossier betrokken diensten op basis van de diverse regelgevende documenten tot elkaar tegensprekende adviezen komen met betrekking tot bouwprojecten. Dit leidt ertoe dat overlegtrajecten eindeloos doorgaan zonder dat er, door een gebrek aan coördinatie en sturing, getrancheerd wordt. Dat de politieke verantwoordelijkheid voor de diverse betrokken diensten versnipperd is over verschillende schepenen helpt evenmin.

In het belang van het sneller realiseren van meer aanbod is het cruciaal dat op korte termijn en in overleg met de sector en andere relevante spelers een traject wordt opgestart dat als dubbele doelstelling heeft om te komen tot: a) minder regels, b) eenvoudigere en efficiëntere structuren. Vanzelfsprekend is het hierbij niet de bedoeling om de huidige stedenbouwkundige lasagne te vervangen door een ruimtelijke Far West.

Op die manier mee zorgen voor sneller meer aanbod zou een gunstig effect op de betaalbaarheid van de prijzen op de private huur- en koopmarkt hebben. Die private markt maakt in Gent het leeuwendeel uit van de woonmarkt. De grote meerderheid van (toekomstige) Gentenaars die op zoek zijn naar een woning om te huren of te kopen zou bijgevolg gebaat zijn bij een voluntaristisch meer-aanbod-beleid.

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

- 9 stem(men) voor: Gabi De Boever; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Caroline Persyn; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Helga Stevens; Anneleen Van Bossuyt
- 37 stem(men) tegen: Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tom De Meester; Stijn De Roo; Anita De Winter; Hafsa El-Bazioui; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Yüksel Kalaz; Mehmet Sadik Karanfil; Bert Misplon; Manuel Mugica Gonzalez; Emilie Peeters; Christophe Peeters; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckevelt;

Jeroen Van Lysebettens; Jef Van Pee; Anton Vandaele; Nicolas Vanden Eynden; Joris Vandenbroucke; Martine Verhoeve; Filip Watteeuw; Sonja Welvaert; Evita Willaert; Veli Yüksel

- 0 onthoudingen(en):

**Artikel 1:**

De gemeenteraad draagt het college van burgemeester en schepenen op om onmiddellijk en in overleg met de sector en andere relevante spelers een traject op te starten dat – onder het motto ‘minder regels en structuren, meer gevels en muren’ – als dubbele doelstelling heeft om op stedelijk niveau te komen tot: a) minder regels, b) eenvoudigere en efficiëntere structuren.