



2024_CBS_00344 Programma sociaal wonen - programmanota - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 januari 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Sami Souguir, Filip Watteeuw, Mathias De Clercq, Rudy Coddens, Hafsa El-Bazioui

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 §1

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2

Motivering

Het bestuursakkoord maakt van wonen een prioriteit en stelt een hoger aanbod aan kwalitatieve sociale huurwoningen voorop. Met de beleidsnota Wonen worden daarvoor inspanningen geleverd via diverse acties en maatregelen voor sociaal wonen als basis van betaalbaar wonen in Gent. De beleidsnota kondigt daarbij de opmaak van een programma sociaal wonen aan om de stedelijke regierol met betrekking tot sociaal wonen verder te versterken naar de toekomst. Met een planmatige aanpak wil het stadsbestuur de woonmaatschappij Thuispunt Gent ondersteunen in haar kerntaak om een kwalitatief en betaalbaar sociaal huuraanbod in stand te houden en verder uit te breiden.

De beleidsnota Wonen geeft de richting aan met de ambitie van 17.500 sociale huurwoningen tegen 2030. Dit is een eerste stap naar een invulling van de minimale behoefte aan 20% sociale huurwoningen ten opzichte van de Gentse huishoudens die onder meer blijkt uit de analyse van het aantal sociale huurders en kandidaat sociale huurders. Ook de Gentse Woonstudie van 2023 evenals diverse signalen uit het middenveld en van experts geven dit aan.

Een programmaregisseur sociaal wonen werd bij de Dienst Wonen aangesteld om de samenwerking tussen de Stad en Thuispunt Gent stadsbreed te verankeren en de uitvoering van het programma sociaal wonen te regisseren. De programmaregisseur werkte met een formeel mandaat van het college-managementteam een plan van aanpak uit in een programmanota

sociaal wonen. Deze programmanota bundelt de uitgangspunten van het programma met het oog op een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod. De programmanota werd voorgesteld en besproken op de politiek-ambtelijke stuurgroep die voor het programma werd opgericht. De input naar aanleiding van deze bespreking werd in de definitieve nota verwerkt.

Een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod van 20% sociale huurwoningen ten opzichte van de Gentse huishoudens komt neer op minstens 10.200 bijkomende sociale huurwoningen als uitbreiding van de huidige voorraad van circa 15.000 sociale huurwoningen in Gent. Tegen 2050 is hiervoor 26 jaar tijd. Voor 7.800 van de 10.200 bijkomende sociale huurwoningen moet er nog ontwikkelingspotentieel gecreëerd worden.

Om de substantiële groei van het sociaal huuraanbod, met een realistische versnelling en afgestemd op de investeringsmeerjarenplannen van Thuispunt Gent mogelijk te maken is een programmawerking nodig om drie redenen:

- de verankering van een pad met langetermijndoelen binnen de organisatie en over legislaturen;
- de noodzakelijke en aanhoudende inspanningen en ondersteuning bovenop de reguliere werking van betrokken diensten;
- de gecoördineerde afstemming van de inspanningen en acties binnen de Groep Gent in relatie tot een samenwerkingsmodel met Thuispunt Gent en Wonen in Vlaanderen.

De programmanota sociaal wonen vormt het kader voor de uitwerking van een programmaplan om verder vorm te geven aan het programma sociaal wonen.

Met de goedkeuring van de programmanota sociaal wonen worden de eerste stappen gezet naar een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod volgens de visie, de hoofddoelstellingen, de langetermijndoelen, de principes en de aanpak in de nota omschreven:

Visie:

De Groep Gent zorgt voor een structurele en gecoördineerde ondersteuning van Thuispunt Gent in de evolutie naar een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod van 20% sociale huurwoningen ten opzichte van Gentse huishoudens tegen 2050.

Hoofddoelstellingen:

- Hoofddoelstelling 1: Integreren van een ambitieus-realistisch traject in een inclusief stedelijk beleid met een langetermijnperspectief naar een meer behoeftedekkend sociaal huuraanbod
- Hoofddoelstelling 2: Versterken van de positie van Thuispunt Gent als systeemspeler op de Gentse woon-, vastgoed- en projectontwikkelingsmarkt
- Hoofddoelstelling 3: Verbeteren van het draagvlak voor en de beeldvorming over sociaal wonen
- Hoofddoelstelling 4: Verankeren van bovenlokale (Vlaamse) financiering voor bijkomend sociaal huuraanbod

Langetermijndoelen:

- 14,5% sociale huurwoningen ten opzichte van Gentse huishoudens op 1/1/2030

- 17% sociale huurwoningen ten opzichte van Gentse huishoudens op 1/1/2040
- 20% sociale huurwoningen ten opzichte van Gentse huishoudens op 1/1/2050

Principes:

- Principe 1: Sociale huisvesting is een hoeksteen van de stedelijke ontwikkeling
- Principe 2: Alle stadswijken worden ingezet voor bijkomend sociaal huuraanbod
- Principe 3: Bij de vernieuwing van het sociaal huurpatrimonium blijft het aantal sociale woningen minstens op peil
- Principe 4: Stedelijk patrimonium dat vrij komt, wordt prioritair voor sociaal wonen ingezet
- Principe 5: Eigen stadsontwikkeling zet de trend voor meer sociaal wonen in projectontwikkeling
- Principe 6: Een specifiek instrumentarium bevordert de bouw van sociale huisvesting
- Principe 7: Sociaal wonen wordt een gedeelde opgave voor de hele ontwikkelingssector
- Principe 8: De realisatie en uitbreiding van sociale woonprojecten wordt versneld
- Principe 9: Sociale woonprojecten zijn kwalitatief en kostenefficiënt binnen de beschikbare financieringskanalen

Aanpak volgens drie pijlers (cfr. processchema op pagina 17 van de nota):

- Pijler 1: Ontwikkelingspotentieel voor bijkomend sociaal huuraanbod genereren
- Pijler 2: Financiering van bijkomend sociaal huuraanbod garanderen
- Pijler 3: Capaciteit voor bijkomend sociaal huuraanbod voorzien

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Stedelijke Woonraad - gunstig advies

De Stad volgt het advies van de Stedelijke Woonraad.

Bijgevoegde bijlage(n):

- programmanota sociaal wonen

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

keurt de programmanota sociaal wonen goed. Dit dient als kader voor de verdere uitwerking van het programma sociaal wonen.

2024_CBS_00344 - Programma sociaal wonen - programmanota