



Motie

2025_MO_00002 Motie aan de Vlaamse Regering m.b.t. huurprijsregulering om de wooncrisis aan te pakken

Beslissing: Afgekeurd in openbare vergadering van 24 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter

Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandembroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Anneleen Van Bossuyt; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck

Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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

De huurprijzen in Gent zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Volgens het meest recente onderzoek van het CIB bedraagt de gemiddelde huurprijs voor in Gent nu 973 euro (2024). Voor huizen gaat het over meer dan 1.000 euro. Appartementen kosten in Gent gemiddeld 938 euro. Steeds meer Gentenaars, en dan vooral mensen met een beperkt inkomen, worden hierdoor in financiële moeilijkheden gedwongen. Het aanbod van kwaliteitsvolle, betaalbare huurwoningen blijft daarbij achter op de stijgende vraag, waardoor de druk op de private huurmarkt toeneemt. Dat uit zich ook in een stijgende concurrentie onder kandidaat-huurders, waarbij tweehonderd kandidaten voor een huurwoning "geen uitzondering" meer zijn.

De Vlaamse Regering heeft in belangrijke mate de bevoegdheid om regels vast te leggen die de huurmarkt bepalen. Tot nu toe blijven structurele maatregelen uit om speculatie en buitensporige huurprijzen in te perken. Integendeel, de vorige Vlaamse regering verhoogde de huurwaarborg van twee naar drie maanden huur. Dit alles maakt dat vele kandidaat-huurders moeilijk een woning vinden, en dat veel zittende huurders in Gent te hoge woonkosten dragen. Bovendien steunde Stad Gent voluit de klacht van Woonzaak tegen het Vlaamse woonbeleid bij het Europees Comité voor Sociale Rechten (ECSR). Inmiddels is de uitspraak bekend. Het Comité ziet een gebrek aan inspanningen voor de bouw van sociale woningen, terwijl ook de nodige ondersteuning op de private huurmarkt uitblijft.

De Gentse gemeenteraad erkent wonen als een basisrecht voor elke inwoner. De voortdurende stijging van de huurprijzen, die in centrumsteden zoals Gent een aanzienlijke escalatie kent, staat in schril contrast met de realiteit dat steeds meer mensen moeite hebben om de eindjes aan elkaar te knopen. Zonder tussenkomst van hogere overheden dreigen nóg meer Gentenaars in armoede te belanden of gedwongen te worden om Gent te verlaten omdat zij de huur niet langer kunnen betalen.

Huurprijsregulering kan een doeltreffende maatregel zijn om de huurprijzen onder controle te houden en om speculatie op de woonmarkt aan banden te leggen. Op die manier blijft de stad leefbaar voor diverse inkomensgroepen en wordt het recht op betaalbaar wonen in de praktijk gebracht.

Tegelijkertijd is een sterke uitbreiding van het sociale en betaalbare woonpatrimonium in centrumsteden zoals Gent cruciaal om de private vastgoedsector te responsabiliseren. Dit is mogelijk via het invoeren van een nieuwe 'sociale last', waarbij private vastgoedontwikkelaars verplicht worden om steeds een vooropgesteld aandeel sociale en betaalbare woningen te voorzien.

Beslissing

Beslist het volgende:

- 2 stem(men) voor: Tom De Meester; Julie Steendam
- 46 stem(men) tegen: Dilek Arici; Veerle Baert; Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Sofie Bracke; Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Rudy Coddens; Charlotte Coucke; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Stijn De Roo; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Isabelle Heyndrickx; Bruno Matthys; Bert Mispion; Jonas Naeyaert; Burak Nalli; Christophe Peeters; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Laura Schuyesmans; Frederik Sioen; Simon Smaghe; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Sarah Van Acker; Anneleen Van Bossuyt; Bram Van Braeckvelt; Filip Van Laecke; Freya Van den Bossche; Joris Vandenbroucke; Sophie Vanonckelen; Lies Vanpeperstraete; Pascal Vlaeminck; Filip Watteuw; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 onthoudingen(en):

Artikel 1:

De Gentse gemeenteraad stelt vast dat het woonbeleid in Vlaanderen, en meer bepaald het gebrek aan regulering van de huurmarkt, onvoldoende garanties biedt om de stijgende huurprijzen te beperken. De recente uitspraak van het Europees Comité voor Sociale Rechten (ECSR) bevestigt deze stelling door te wijzen op zowel een gebrek aan inspanningen voor de

bouw van sociale woningen, als op het uitblijven van structurele maatregelen op de private huurmarkt.

Artikel 2:

De Gentse gemeenteraad drukt zijn bezorgdheid uit over de toenemende onbetaalbaarheid van huren in Gent en wijst op de dringende noodzaak van structurele maatregelen, waaronder huurprijsregulering met maximale huurprijzen o.b.v. objectieve criteria, om de wooncrisis aan te pakken.

Artikel 3:

De Gentse gemeenteraad vraagt de Vlaamse Regering:

1. Een kader te ontwikkelen om huurprijsstijgingen te beperken en buitensporige huurprijzen te voorkomen, met inbegrip van de mogelijkheid tot het vastleggen van maximale huurprijzen op basis van objectieve criteria.
2. In afwachting van deze wetgeving op Vlaams niveau, zorgt Vlaanderen voor de nodige instrumenten zodat de Stad Gent, en andere centrumsteden die kampen met een ontsprende wooncrisis, zelf de huurprijzen actief kan reguleren en controleren, bij wijze van pilootproject.
3. Regels in te voeren zodat elk nieuw vanaf een bepaalde omvang vastgoedproject voor minstens een derde bestaat uit sociale woningen en voor een derde uit betaalbare woningen.
4. De huurwaarborg opnieuw terug te brengen van drie maanden huur naar twee.

Artikel 4:

De Gentse gemeenteraad besluit deze motie over te maken aan de Vlaamse Regering, het Vlaams Parlement en alle betrokken instanties, met de oproep dringend werk te maken van een structureel beleid dat betaalbaar wonen in Gent en in heel Vlaanderen waarborgt.