



Stedelijke Woonraad

adviesraad

28 oktober 2025

Entiteit

Departement Stedelijke Ontwikkeling

Dienst Wonen, secretariaat

Advies gericht aan

Bevoegde schepenen

Contactpersoon

College van Burgemeester en Schepenen

Filip Watteeuw

Farah Mohamadi

WORA-ADVIES 2026-08 over de Beleidsverklaring

Aard van het advies

- Gunstig
- Gunstig onder voorwaarden
- Ongunstig
- Onthouding

De leden van de stedelijke woonraad kunnen geen gunstig advies geven over de Beleidsverklaring omwille van volgende redenen:

- De Beleidsverklaring is algemeen en te vaag;
- Concrete ambities en acties ontbreken;
- Er is geen indicatie van het financiële kader en de voorziene budgetten (incl. tijdspad)
- Zonder kennis van budget is niet in te schatten hoe groot de ambities zijn en waar de prioriteiten van het stadsbestuur liggen;
- Er is onvoldoende info over die prioritering en meer bepaald de haalbaarheid van de ambities;
- De concrete planning ontbreekt voor de uitvoering van de ambities;
- Het is niet duidelijk waarom een aantal items uit het bestuursakkoord verdwenen zijn.
- Er is te weinig info over de meet-indicatoren die zullen gehanteerd worden ifv armoedebestrijding via wonen en via ruimtelijke ordening;
- Er zijn onvoldoende concrete acties ifv de binding en wisselwerking tussen Wonen en Ruimtelijke ordening
- De principiële koppeling van de woon-ambities met het Woonpact met de private projectontwikkelingssector ontbreekt alsook aantallen die vooropgesteld worden om te behalen.

Er zijn bijkomende elementen en er is concretere info nodig om een goed advies te kunnen formuleren.

Onderstaand advies is dan ook niet volledig. Bij dit advies hoort een bijlage met een aantal concrete voorstellen om de doelstellingen te behalen.

De leden van de stedelijke woonraad vragen meer tijd om samen met het stadsbestuur de concrete uitwerking van het hoofdstuk “wonen” vorm te geven.

Soort advies

- Verplicht, op vraag van het stadsbestuur
- Spontaan

Reglement, wet of decreet op basis waarvan advies werd verleend

De Stedelijke Woonraad is een door de Gemeenteraad van 20 oktober 1997 ingerichte lokale adviesraad. Hij kan advies verlenen op vraag van het stadsbestuur en spontaan advies verlenen op eigen initiatief. Hier verleent de adviesraad een advies op vraag van het stadsbestuur.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

De Stad Gent vraagt advies op de ontwerpversie van de Beleidsverklaring. Deze tekst bundelt de ambities en prioriteiten van het college van burgemeester en schepenen voor deze legislatuur en vormt de basis voor het beleid dat Stad Gent de komende jaren wil realiseren.

Aan de adviesraden wordt advies gevraagd om te kunnen meenemen in het verdere proces van goedkeuring van de beleidsverklaring.

Bij het formuleren van het advies vraagt de stad om bijzondere aandacht te hebben voor:

- De inhoud en prioriteiten in de Beleidsverklaring, in het licht van het memorandum dat de adviesraad eerder heeft ingediend.
- Suggesties voor thema's of prioriteiten die volgens u verdere dialoog verdienen in de komende jaren. Naast de Beleidsverklaring zullen er immers ook actieplannen volgen voor specifieke beleidsacties.

Advies en motivering van het advies

De leden waarderen dat het college van burgemeester en schepenen de adviesraden wil betrekken in haar beleidsintenties.

Er wordt advies gevraagd over de inhoud en prioriteiten in de Beleidsverklaring, in het licht van het memorandum dat de adviesraad eerder heeft ingediend.

In de eerste plaats willen de leden van de stedelijke woonraad hun waardering uitdrukken voor de algemene beleidslijnen:

- Versterken van het aanbod aan betaalbare, duurzame (huur-)woningen via een stedelijk woonpact met de bouw- en vastgoedsector.

- Doelen met 20% sociale woningen en 20% budgethuurwoningen zijn richtinggevend.
- Doelgroepgericht: huurders, betaalbare studentenhuysvesting, dak- en thuislozen, senioren, gezinnen en personen met beperkingen krijgen expliciete aandacht.
- Integrale aanpak: Nieuwbouw, renovatie, begeleiding van huurders en private sectorparticipatie worden gecombineerd.
- Duurzaamheid en kwaliteit: Renovatieprogramma's en energie-efficiënt bouwen sluiten aan bij maatschappelijke en ecologische ambities.
- Integratie van betaalbaar wonen ook in ruimtelijke planning.
- Versterken van innovatieve woonconcepten.
- Inzet van andere aanbestedingsvormen (dan de klassieke, standaard vormen) bv. CBO-oproepen

De leden kunnen zich evenwel niet uitspreken over de prioriteiten in deze Beleidsverklaring omdat die niet voldoende gespecificeerd zijn. Zonder budget, noch gekwantificeerde ambities is het onmogelijk om in te schatten hoe prioritair het oplossen van de wooncrisis op stedelijk niveau voor dit stadsbestuur is. Bijvoorbeeld: hoeveel sociale woningen zullen er deze legislatuur gebouwd worden? Hoeveel dak- en thuislozen zullen permanente huisvesting krijgen? Wélke incentives zal Stad Gent met het Woonpact geven aan private actoren om betaalbare woningen te bouwen?

Er worden suggesties gevraagd voor thema's of prioriteiten die volgens de adviesraad verdere dialoog verdienen in de komende jaren. Naast de Beleidsverklaring zullen er immers ook actieplannen volgen voor specifieke beleidsacties.

De leden van de Stedelijke Woonraad formuleert volgend advies over thema's en prioriteiten die niet enkel dialoog maar onmiddellijke beleidsactie verdienen.

- **Geef absolute prioriteit aan het oplossen van de wooncrisis**

De leden waarderen de aandacht voor woonbeleid in de Beleidsverklaring en vragen dat de wooncrisis absolute prioritaire aandacht krijgt bij het stadsbestuur en vooral met specifieke aandacht voor kwetsbare huurders en dak- en thuisloze huishoudens. Een woningmarkt die dermate onder druk staat, is een bedreiging voor het maatschappelijk evenwicht van een stad. De stad Gent heeft zijn kwaliteiten en groei van de afgelopen decennia ten dele te danken aan stedelijke visies op stadsniveau. We denken hierbij aan de grote stedelijke ontwikkelingen, het lichtplan, de mobiliteitsplannen... De wooncrisis is de keerzijde dus maak van deze keerzijde een nieuw stedelijk project waar beleid, ambtenaren en burgers zich in kunnen herkennen en achter scharen.

- **Maak een woonplan**

De adviesraad vraagt om de ambities scherp te stellen in een stedelijk project voor wonen én voor ruimte. In uitvoering van de aanbevelingen van de woonstudie is er een alomvattend woonplan nodig waarin ruimtelijke visie én masterplanning een onmiskenbaar grote rol hebben. Hou in het woonplan rekening met zowel de bestaande woonmarkt als nieuw te

bouwen aanbod. Integreer in een lange termijn visie op de groei van de stad zeker de toekomstige planning van studentenhuisvesting en gespreide sociale huisvesting. Betrek de stedelijke woonraad bij de uitwerking van een woonplan: maak gebruik van de expertise van alle stakeholders die deel uitmaken van de stedelijke woonraad.

- **Concretiseer de woonambities**

Een woonplan heeft ambities nodig die vertaald zijn in typologie, doelgroepen, locatie en aantallen. Concretiseer wijkpaspoorten met meetbare doelstellingen voor betaalbaar wonen, sociale huur, budgethuur, kind- en jeugd vriendelijk wonen, compact wonen voor senioren, studentenhuisvesting. Vergelijk de realistische woonvraag met de groei van het aanbod en beslis de noodzakelijke stappen om de druk van de woningmarkt te halen.

Er zijn concrete doelstellingen nodig, voorstellen en voorbeelden hiervan zijn terug te vinden als bijlage.

Vermijd een nóg grotere crisis op de huurmarkt

De leden wijzen erop dat de problematiek op de woninghuurmarkt zienderogen toeneemt en dat het beleid dringend moet bijgestuurd worden. Het aanbod aan huurwoningen daalt snel en de vraag naar huurwoningen blijft stijgen. De huurprijzen stegen sneller dan wat gezinnen kunnen betalen. Neem de huurcrisis ernstig en zet alles op alles om terug een huurmarkt te creëren, toegankelijk voor élk inkomen en élk huishoudtype in alle levensfasen.

Inzetten op de uitbreiding van een kwalitatief en betaalbaar aanbod aan huurwoningen (met klemtoon op sociale huurwoningen) is uiteraard essentieel.

De leden van de stedelijke woonraad vragen om concrete stappen te zetten die de huursituatie van bestaande huurders verbeteren. Terwijl er ingezet wordt op uitbreiding van het aanbod, bevinden zich ondertussen heel wat huurders (private en sociale huurders) in een preciaire en/of moeilijke woonsituatie.

Er is dus eveneens een grote nood aan ondersteunende maatregelen voor de huurders zelf zoals: rechtenopname, preventie dakloosheid, noodwoningen, herhuisvesting na een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, huisjesmelkerij, huurwaarborg, info en advies, hulp bij het zoeken naar een woonst, acties voor specifieke doelgroepen zoals nieuwkomers, dienstverlening woonmaatschappij

Dit luik verdient expliciete aandacht en de nodige middelen. Het gaat immers niet om het voorkomen van de wooncrisis, het gaat over een bestaande wooncrisis waardoor duizenden Gentse gezinnen getroffen zijn en voor wie noodzakelijke beleidsacties nodig zijn om menswaardig te kunnen leven.

- **Maak snelheid**

De leden wijzen op de **dringende nood** aan korte én lange termijn oplossingen en het belang van duidelijke beslissingen om de tendens van de toenemende wooncrisis te keren. Vandaag vinden gezinnen géén huurwoning meer. Wat morgen gebouwd wordt, moet vandaag gepland worden. Gent heeft nu nood aan een versnelling in directe (ook tijdelijke) woonoplossingen om het wegzakken naar een nog grotere kloof, nog meer armoede en

daklozen te voorkomen. Zowel de feitelijke als de maatschappelijke kostprijs voor de Stad zal stijgen naarmate geen snelheid gemaakt wordt.

- **Voorzie de nodige personeelscapaciteit voor cruciale beleidskeuzes**

Het is niet duidelijk wat de impact is van de besparingen op de uitvoering van het woonbeleid. Zal de vraag van de stedelijke woonraad gehonoreerd worden om voldoende personeel in te zetten voor het verplichte conformiteitsattest? Is er voldoende capaciteit om een versnelling in het woonbeleid te bereiken? Zijn er voldoende medewerkers om voor woonbegeleiding in te staan...?

- **Aligneer andere beleidsdomeinen aan woonbeleid**

Tot slot maar niet in het minst wensen we de bekommernis meegeven mbt de relatie tussen de verschillende hoofdstukken in de beleidsverklaring. Die relatie moet uitgewerkt worden: zodat de linken tussen hoofdstuk 1. Wonen, 2. Ruimte én 5. Armoedebestrijding zichtbaar en concreet zijn.

Hoe kwam dit advies tot stand? Wie werd betrokken bij het advies?

De Beleidsverklaring werd vooraf aan de leden bezorgd. Op de plenaire vergadering van 28 oktober 2025 werd door de schepenen bevoegd voor wonen een uitvoerige toelichting gegeven over het woonbeleid van de stad de komende jaren.

Hoogachtend



Jimmy Eeckhout
Ondervoorzitter Stedelijke Woonraad

Bijlage

Voorbeelden en voorstellen van het concretiseren van de doelstellingen:

De ambitie voor concrete tussenstappen in lijn met de ambitie van de Stad Gent om te komen tot 20% sociale woningen in een mix van eigen en ingehuurde woningen door Thuispunt Gent.

Vlotte en rechtszekerheid mbt vergunningsprocedures.

Concrete uitwerking van het woonpact met de bouw- en vastgoedsector en effectieve engagementen vanuit de stad.

Realisme & uitvoerbaarheid: Het ambitieuze groeipad vereist continue opvolging, voldoende bouwcapaciteit en financiering.

Focus op bouwinnovatie & renovatiecapaciteit.

Hoe het gemengd gebruik van de zgn. VMSW ontwerprichtlijnen als niet belemmerd en niet te strikt kunnen toegepast worden.

Voorzie in flexibele, modulaire en doelgroepgerichte woningen die vlot aanpasbaar zijn. Hoe realiseer je ook betaalbaarheid voor alle inkomensgroepen (ook voor inkomensgroep Q3).

Versnel de bouw en renovatie: prefab- en modulair bouwen voor sociale en budgethuurwoningen, projectmatige renovaties van bestaande woningen met focus op energie-efficiëntie en woonkwaliteit, circulaire materialen en energiezuinige oplossingen toepassen.

Integratie van betaalbaar wonen ook in ruimtelijke planning (lees: ruimte om te bouwen, niet enkel plannen).

Monitoring en kwaliteitscontrole om doelstellingen te volgen en te evalueren – zoals: hoe kunnen alle stakeholders bijdragen aan de uitvoering van het woonbeleid?

De (financiële) oplossing voor de overdracht van het sociaal Dimensa-patrimonium.

De visie op wat kan gebeuren met sociaal patrimonium dat wordt afgestoten.

De ondersteuning voor de verplichte verhuis van sociale huurders.

Een alternatief voor het nooddorp.

De ambitie van Gent om in te tekenen op de Vlaamse subsidieoproep voor de bouw van bijkomende noodwoningen.

Een concreet plan voor de versnelde oplossing voor ca 3.000 dak- en thuisloze Gentenaren.

De opschaling van het project leegstand waarbij leegstaande woningen van Thuispunt Gent via CAW ingezet worden.

Oplossingen voor opvang van jongeren en volwassenen uit de bijzondere zorg.

Aantal units die beoogd worden met opschaling van initiatieven waar Gent in uitblinkt: CLT, sociaal en technische ontzorging in het project Gent Knapt Op enz.

Plannen voor verkoop of behoud van stadseigendommen en/of inzet voor betaalbaar wonen.

Al dan niet opzetten van een rollend fonds voor betaalbaar wonen.

Wat wordt precies afgebouwd in de ondersteuning van de Stedelijke Woonraad?

Aandacht voor betaalbaar gemeenschappelijk wonen met de inzet van gemeenschapsgronden.

De wijze waarop geijverd wordt voor een verhoging van de versnelde toewijs van sociale woningen aan dak- en thuisloze Gentenaars.