



Stedelijke Woonraad

Datum  
18 november 2025

## Antwoord aan Woonraad over advies beleidsverklaring

Beste leden van de Gentse Woonraad,

Het college dankt u hartelijk voor uw zorgvuldig en goed onderbouwd advies over de beleidsverklaring. Wij waarderen de tijd en inzet die u, ondanks de krappe termijnen, in het advies heeft gestoken. Wij begrijpen dat de strakke planning extra inspanning van u vroeg en bieden daarvoor onze excuses aan.

Naar aanleiding van uw opmerkingen werden enkele tekstuele en soms inhoudelijke aanpassingen in de beleidsverklaring doorgevoerd. In der bijlage kan je in de rechterkolom lezen hoe we tegemoetkwamen aan jullie suggesties en welke afwegingen we daarbij maakten.

Zoals jullie weten, staan we steeds open om in gesprek te gaan over het beleid. Jullie vele aanbevelingen en suggesties vormen waardevolle input voor de verdere uitwerking van het beleid in de komende maanden. Jullie zijn alvast van harte uitgenodigd op het Dialoogmoment met de Adviesraden en het College op 27 november, waar we deze vervolgstappen graag samen bespreken.

En ik ben zeker dat we elkaar de komende jaren nog vaak zullen zien en spreken, om de stem van het Gentse Woonbeleid te laten klinken.

Namens het college

Met vriendelijke groeten,

Mieke Hullebroeck  
Algemeen directeur

Filip Watteeuw  
Schepenen van Wonen, Milieu, Klimaat en  
Energie

## Bijlage

### Beleidsverklaring – Adviezen Woonraad

Hfdst	Advies, opmerking of suggestie van de Adviesraad	Verwerking advies, opmerking of suggestie
<b>Woonraad; advies</b>	<p>De leden van de stedelijke woonraad kunnen geen gunstig advies geven over de Beleidsverklaring omwille van volgende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De Beleidsverklaring is algemeen en te vaag;</li><li>- Concrete ambities en acties ontbreken;</li><li>- Er is geen indicatie van het financiële kader en de voorziene budgetten (incl. tijdspad)</li><li>- Zonder kennis van budget is niet in te schatten hoe groot de ambities zijn en waar de prioriteiten van het stadsbestuur liggen;</li><li>- Er is onvoldoende info over die prioritering en meer bepaald de haalbaarheid van de ambities;</li><li>- De concrete planning ontbreekt voor de uitvoering van de ambities;</li><li>- Het is niet duidelijk waarom een aantal items uit het bestuursakkoord verdwenen zijn.</li></ul>	<p>Het meerjarenplan is een strategisch document van zes jaar dat de beleidsdoelstellingen en financiële planning van een lokaal bestuur vastlegt. De beleidsverklaring is een onderdeel van de strategische nota van het meerjarenplan en geeft een beknopte synthese van het geplande beleid. De beleidsverklaring wordt best samen gelezen met de budgettabellen uit het meerjarenplan. Aangezien beide documenten geagendeerd worden voor de gemeenteraad van december kan nu enkel de beleidsverklaring – als beknopte synthese – voorgelegd worden ter advies.</p> <p>De beleidsverklaring bevat de hoofdlijnen van het te voeren beleid. Dit zal duidelijker worden in het meerjarenplan en verder uitgewerkt worden doorheen de legislatuur.</p> <p>De beleidsverklaring is daarom geen eindpunt maar eerder een startpunt. Bij de uitwerking en uitvoering van het beleid zullen wij de Woonraad ook verder betrekken.</p>

---

- 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.

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

---

**Woonraad;  
advies**

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.

Steun en bevestiging van deel inhoud. Geen aanpassing noodzakelijk.

---

- 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

**Woonraad;  
advies**

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

(zie hieronder punctueel antwoord).

**Woonraad;  
advies**

- 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

In het bestuursakkoord is het thema wonen benoemd als topprioriteit. Dit wordt opnieuw bevestigd in de beleidsverklaring. Het is een bewuste keuze van dit stadsbestuur om het beleidsthema wonen te verduidelijken in het eerste hoofdstuk van deze beleidsverklaring. Het oplossen van de wooncrisis is binnen de mogelijkheden van het meerjarenplan absoluut een prioriteit.

---

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.

---

**Woonraad;  
advies**

- 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 termijnvisie 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.

In navolging van de woonstudie zullen de verschillende doelstellingen, instrumenten, acties en budgetten voor het woonbeleid uitgewerkt worden. We gieten onze visie in een coherent Woonplan dat helder formuleert waar we naartoe willen als woonstad en welke acties, projecten en programma's we uitrollen om onze doelstelling te bereiken. Dit Woonplan beslaat het hele spectrum van maatregelen: zowel kleine concrete ingrepen als aanpassingen op systeemniveau.

Zoals alle plannen en projecten zal dit samen met de woonraad worden uitgewerkt.

---

**Woonraad;  
advies**

- Concretiseer de woonambities

Een woonplan heeft ambities nodig die vertaald zijn in typologie, doelgroepen, locatie en aantallen. Concretiseer wijkaspoorten met meetbare doelstellingen voor betaalbaar wonen, sociale huur, budgethuur, kind- en jeugd vriendelijk wonen, compact wonen voor senioren, studentenhuisvesting. Vergelijk de realistische woonvraag met

Het woonplan zal concreet zijn, met een differentiatie van woonambities naar typologie, doelgroepen en wijken.

---

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.

---

**Woonraad;  
advies**

- 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 precare 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,

In de beleidsverklaring is heel duidelijk opgenomen om in te zetten op de meest doelmatige oplossingen: o.m. inzetten op de (sociale) huurmarkt.

Het inzetten op de huurmarkt toont zich in vele punten. Het uitbreiden van het aanbod in het algemeen, en vooral het fors uitbreiden van het aantal sociale woningen. Daarnaast ook verder werken aan de betaalbaarheid van de huurmarkt via budgethuurwoningen. Met het verderzetten van het Verhuurderspunt wordt er ook voor gezorgd dat de bestaande huurmarkt overeind blijft, kwalitatiever en duurzamer wordt én betaalbaar wordt.

Voorzien van voldoende duurzame kwalitatieve woning voor de meest kwetsbaren is essentieel. Maar ook de situatie van bestaande huurders verbeteren is noodzakelijk.

Er wordt dan ook nu al ingezet onder andere via de Woonwyzers en de begeleiding van de dienst Sociale woonbegeleiding op de punten die gevraagd worden.

Ook met de blijvende ondersteuning van de woningzoekers voor een Hart voor Vluchtelingen bewandelen we die weg verder.

Deze legislatuur voorzien we via onze Dienst Sociale Woonbegeleiding, waar vandaag al een 40-tal begeleiders aan het werk zijn, extra woonbegeleiders die kwetsbare Gentenaars ondersteunen bij (dreigende) woonproblemen om

---

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.

uithuiszetting te vermijden. De preventieve werking wordt met andere woorden opgedreven. Dit wordt benoemd in de beleidsverklaring.

---

**Woonraad;  
advies**

- 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.

Op het vlak van sociaal wonen maken we snelheid: de komende jaren zullen er meer nieuwe woningen gebouwd en gerenoveerd worden als ooit tevoren. We willen met het Woonpact ook de private sector overtuigen om mee te surfen op deze golf van betaalbaar wonen. Er zullen ook meer budgethuurwoningen bijkomen. Hetzelfde geldt voor Housing Firstwoningen, transitwoningen en voor een zorghostel.

---

**Woonraad;  
advies**

- 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

Er is amper bespaard op personeelscapaciteit bij de dienst Wonen. De versnelling van een betaalbaar woonbeleid gaat onverminderd verder. Ook op de woonbegeleiding is niet bespaard. Ook voor het verplichte conformiteitsattest is er voldoende personeelscapaciteit voorzien. Bovendien zal de tweede hercontrole in het proces van het krijgen van een conformiteitsattest betalend worden, wat de werkdruk zal laten dalen.

---

conformiteitsattest? Is er voldoende capaciteit om een versnelling in het woonbeleid te bereiken? Zijn er voldoende medewerkers om voor woonbegeleiding in te staan...?

---

**Woonraad;  
advies**

- 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.

We werken, net als in de vorige jaren, beleidsoverschrijdend. Dat zullen we blijven doen. Er wordt regelmatig zowel politiek als ambtelijk overlegd om zaken zo efficiënt mogelijk aan te pakken. Ook het Woonpact wordt beleidsoverschrijdend aangepakt vanuit de bevoegdheid Wonen, Stadsvernieuwing en Stedenbouw.

---

**Woonraad -  
bijlage**

In een bijlage zijn nog toegevoegd: *Voorbeelden en voorstellen van het concretiseren van de doelstellingen*

In de bijlage worden nog heel wat suggesties en aanbevelingen gedaan onder de vorm van voorbeelden en voorstellen voor een verdere uitwerking of verdieping.

De beleidsverklaring is een beknopte synthese van het geplande beleid. De suggesties en aanbevelingen zijn zeer waardevol om verder te gebruiken in de uitwerking van het woonbeleid en in overleg te gaan met de Woonraad. Het is echter niet mogelijk om die allemaal binnen de beperkte ruimte van deze beleidsverklaring verder uit te werken.

---