

# Het Gents woonbeleid: meer en betere woningen, in het bijzonder voor de laagste inkomens

*Interview met Tine Heyse, in Gent Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid voor Groen.*

**Oikos** Als we de kranten mogen geloven, is het belangrijkste aandachtspunt op vlak van wonen de stijgende kostprijs van een koopwoning. In uw Beleidsnota stelt u echter, vanuit de vaststelling dat de private markt voor veel Gentenaars geen antwoord biedt op de behoefte aan betaalbaar wonen, dat er in de eerste plaats geïnvesteerd moet worden in de huurmarkt, met de focus op mensen met een laag inkomen en grote gezinnen.

**Heyse** Dat klopt en dat is de duidelijke shift die we maken: bijvoorbeeld niet meer werken met budgetkoopwoningen maar vooral inzetten op de huurmarkt. Die keuze werd trouwens ook niet gecontesteerd in de bevoegde gemeenteraadscommissie. Als je kijkt naar de concrete cijfers over welke groep mensen te weinig overhoudt van hun inkomen na de woonuitgaven, dan zie je dat het de mensen met de laagste inkomens zijn, en dat het probleem op de huurmarkt zit.

Aangezien het betaalbaarheidsprobleem dus in de eerste plaats op de huurmarkt zit en de helft van de huishoudens in Gent huurt, is het logisch dat we op vlak van aanbod onze investeringen volledig op de huurmarkt én op de laagste inkomens inzetten. We zetten 92 miljoen euro in op wonen. Daarvan gaat 39 miljoen alleen al naar sociale huurwoningen. Dat gaat zowel over woningen bij sociale huurmaatschappijen als sociale verhuurkantoren, de zogenaamde svk's. Die laatste zijn bijvoorbeeld een belangrijke oplossing voor veel daklozen. Daarnaast gaat er nog een aanzienlijk bedrag naar budgethuren. Woonbeleid is dan ook echt een sociaal beleid, om de mensen met de laagste inkomens hun recht op wonen te laten realiseren.

Mijn indruk is dat nog niet alle partijen doorhebben dat we echt moeten inzetten op die huurmarkt. Ik heb bijvoorbeeld niets tegen formules aangeboden door de private sector zoals hamsterhuren, waarbij je huur wordt afgetrokken als je later je woonst koopt. Maar dat richt zich opnieuw op een groep die finaal wel weer gaat kunnen kopen, en die heeft in feite geen overheidssteun nodig. Ook budgetkoopwoningen, zoals gezegd, ondersteunen we niet meer, dat is geen goed spoor. De gelden die je erin steekt ben je kwijt, de focus ligt nu echt op de huurmarkt.

**Oikos** Het Gentse beleid is ook heel duidelijk in het belang dat het hecht aan sociale woningen, en mikt op een forse stijging.

**Heyse** Dit is een belangrijke ambitie die we willen waarmaken: 1.200 sociale nieuwbouwwoningen. Daarbovenop gaan we ook nog voor 2.200 keer vervangbouw en renovatie. Dat zijn heel veel bouwkranen. Dat betekent dat we bijvoorbeeld gebouwen

gaan afbreken zodat het beschikbaar aantal sociale woningen tijdelijk zal dalen tot dat de vervangbouw er staat. In die zin is het uitkijken met cijfers die wat op en neer kunnen gaan, maar het doel is er: 1.200 extra woningen, bovenop het bestaande patrimonium. Het blijft uiteraard zo dat de financiering via leningen voor sociale woningen van de Vlaamse overheid komt. Maar wij willen met subsidies twee sporen bewandelen om sneller nieuwe woningen te kunnen bouwen. Ten eerste gaat de stad een subsidie verlenen bij de gunning van de werken, zodat de huisvestingsmaatschappijen er baat bij hebben om het te laten opschieten. Ten tweede — maar dat is letterlijk werken aan het beleid van mijn opvolgster — zal de stad grond kopen voor sociale huisvestingsmaatschappen. Deze kunnen nu nog enkele jaren verder, maar hun grondvoorraad zal uitgeput geraken als we die niet aanvullen. Groen beleid is dan ook werken met een langetermijnperspectief. Dat moet mogelijk maken dat we tijdens de volgende legislatuur verder kunnen stijgen tot een totaal van 17.500 huurwoningen in Gent.

Verder geven we nog tien miljoen renteloze leningen aan het Gentse Stedelijk Ontwikkelingsbedrijf Sogent om zestig sociale woningen te bouwen. Dat is een extra initiatief om de bouwcapaciteit verder op te drijven. Dit gaat om prefinanciering. Zodra de woonsten klaar zijn, zal Woningent ze overkopen, met financiering van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Samengevat: we zetten alles op alles om zo snel mogelijk heel veel extra sociale woningen te realiseren.

**Oikos** Werken via het sociaal verhuurkantoor blijft belangrijk?

**Heyse** Ook hier is de ambitie duidelijk: het sociaal verhuurkantoor verdubbelt zijn aanbod tot 532 woningen. Daarom gaat van het budget ook zeven miljoen naar svk-woningen. Die verdubbeling zal deels via de klassieke wijze verlopen, onder meer via de campagne 'verhuren met een hart'. Maar daarmee gaan we waarschijnlijk niet aan die verdubbeling geraken. Daarom willen we innovatief werken met de erfpachtrenovatie. Een voorbeeld om dit duidelijk te maken: SoGent koopt krotten op. Je zou die kunnen afbreken, of renoveren en dan verkopen. Wij bewandelen een andere weg: we laten die krotten — als dit mogelijk is — verbeteren en dan gedurende 27 jaar als svk-woning verhuren via erfpachtrenovatie. Zo zijn die krotten weg en krijg je meer svk-woningen.

Met svk-woningen bied je een oplossing voor andere groepen dan de huurders van sociale woningen, want svk-woningen worden toegekend volgens woonneed. Dat betekent dat ongeveer 75 procent daklozen of mensen die dakloos dreigen te worden, in deze woningen terecht kunnen.

Verschillende groepen vereisen een specifieke aanpak. Als je bijvoorbeeld kijkt naar de inkomens van mensen op de wachtlijsten voor sociale woningen, dan heeft een derde daarvan een gezinsinkomen van minder dan 7.000 euro per jaar. We beseffen te weinig dat het hier om de allerlaagste inkomens gaat. Voor de groep met een wat hoger, maar nog steeds laag, inkomen, zetten we in op budgethuurwoningen. De zaken lopen onvermijdelijk wel wat door elkaar:

***Samengevat: we zetten alles op alles om zo snel mogelijk heel veel extra sociale woningen te realiseren.***

mensen die te lang moeten wachten op een sociale of een svk-woning, komen soms ook terecht in een budgethuurwoning.

**Oikos** De Beleidsnota maakt een duidelijke, zo te zeggen ideologische keuze door te stellen: we nemen de woonregie stevig in handen. Zeg je dan eigenlijk: de woonmarkt niet?

**Heyse** De woonmarkt werkt alleszins niet voor bepaalde groepen. De huurmarkt werkt bijvoorbeeld wel voor starters en mensen die in de middenklasse zitten en bewust kiezen om te huren. Noodgedwongen zitten echter een aantal mensen op de private huurmarkt omdat er te weinig sociale woningen zijn, waardoor er een krapte is die maakt dat alles, ook zaken in slechte staat, verhuurd geraakt. En dan heb je ook nog het fenomeen van de studenten, die soms andere groepen in de verdrukking brengen. Dat valt niet zomaar een twee drie op te lossen. Er is immers te weinig aanbod voor studentenhuusvesting. Je moet eerst een alternatief hebben dat gericht is op de huidige,

meer diverse studentenpopulatie. Op termijn moeten we de gezinswoningen waar nu nog studenten in zitten, opnieuw vrijmaken voor gezinnen.

***Hoekwoningen, die meestal niet interessant zijn voor gezinnen, kunnen verspreid over de stad erg geschikt zijn voor studenten***

---

De Stad Gent heeft in het verleden te traag de impact van de snelle groei van studenten op de woonmarkt ingeschat. Er is waarschijnlijk ook

te veel gerekend op hogescholen en universiteiten om zelf meer te doen en extra studentenhomes te bouwen. Maar ook zij hebben beperkte financiële middelen. Naast de grotere nieuwe projecten voor studentenhuusvesting vanuit de private sector, moeten we kijken naar mogelijkheden voor kleinschalige projecten in het stedelijk weefsel. Hoekwoningen, die meestal niet interessant zijn voor gezinnen, kunnen verspreid over de stad erg geschikt zijn voor studenten.

**Oikos** In de Beleidsnota wordt de stadsvlucht genuanceerd. Het feit blijft dat gezinnen met kinderen nog steeds de stad verlaten.

**Heyse** Wat je ziet is de zogenaamde vergentsing van de rand van de stad: gezinnen die zich vestigen in randgemeenten buiten Gent. Dat geeft ook bijzondere fenomenen: mensen die zich Gentenaar voelen maar bijvoorbeeld in Destelbergen wonen en daar geen enkele connectie mee hebben. Je moet als stad sowieso de ambitie hebben om die gezinnen te behouden — het kan toch niet dat er wijken in onze stad zijn die de indruk geven dat gezinnen met kinderen daar niet goed kunnen wonen. Maar natuurlijk is dat niet eenvoudig. Je staat in concurrentie met het aanbod van de randgemeenten.

Wat nodig is — en daar zit nog een serieuze opdracht — is het ontwikkelen van stedelijke woontypes die geschikt zijn voor gezinnen met kinderen. Van de nieuwe woningen in Gent zijn drie vierde appartementen en er zijn amper eengezinswoningen bijgekomen. Dat is echt een probleem, omdat er te weinig wordt ingezet op tussenvormen zoals de schakelwoningen. Die stedelijke woonvormen, die aantrekkelijk zijn voor gezinnen met kinderen, moeten veel meer gestimuleerd worden.

De bouwsector bouwt veel te weinig gezinsvriendelijk, zeker voor grote gezinnen is er amper een aanbod. De bouwsector speelt niet automatisch in op die behoefte: gezinswoningen met meer slaapkamers willen ze niet bouwen, ze geven de voorkeur aan appartementen, liefst met een of maximum twee slaapkamers, want daarop maken ze de meeste winst.

**Oikos** Hoe duw je de bouwsector in de juiste richting?

**Heyse** Dat is geen eenvoudige opdracht. Als stad kunnen we in eigen projecten bijvoorbeeld grondgebonden woningen opleggen. Verder bestaan er al een aantal kaders zoals de woningtypetoets, die tot nu toe gebruikt wordt als richtlijn voor kleinere percelen om te kijken of in plaats van appartementen de bouw van grondgebonden woningen niet geschikter is. Die toets gaan we herzien om mogelijks open te trekken naar grotere ontwikkelingen. Voor alle duidelijkheid: het gaat hier om een richtinggevend kader.

Daarnaast staat in *Ruimte voor Gent*, het ruimtelijk structuurplan voor Gent, dat vanaf projecten met vijftig of meer woningen, vijftientwintig tot een derde van de woningen grondgebonden moeten zijn. Het komt er nu op aan die twee kaders op elkaar af te stemmen.

**Oikos** Wat kunnen hogere overheden doen om het Gents woonbeleid te versterken?

**Heyse** Federaal is het de evidentie zelve om de woonbonus voor een tweede woning af te schaffen. Vlaanderen zou dan weer meer autonomie moeten geven aan steden. De Vlaamse Regering zegt wel dat de steden de woonregie in handen moeten nemen, maar ze leggen ons gewoon op wat we moeten doen. Zo zie je duidelijk dat zij eerder voorstander is van svk-woningen, maar eigenlijk is dat een *second best*-oplossing. Svk-woningen kosten meer aan de overheid dan sociale woningen. Dat is dus allesbehalve efficiënt.

Kijk ook naar de huurprijsstijging voor sociale woningen, die is opgelegd door de Vlaamse Regering. Ten dele terecht, omdat in het verleden niet alle inkomsten van huurders werden meegerekend. Maar het blijkt ondertussen dat bijna alle mensen meer moeten betalen. Als je dan ziet dat een belangrijk aantal van de mensen in een sociale huurwoning te weinig inkomen overhoudt om menswaardig leven, dan was het nefast om voor hen de huurprijs op te drijven. En het structureel probleem van de sociale huisvestingsmaatschappijen, namelijk dat ze moeten rondkomen met de huurgelden die ze van arme mensen ontvangen, wordt maar niet opgelost. Daar blijft een grote verantwoordelijkheid bij de Vlaamse Regering liggen.

***Federaal is het de evidentie zelve om de woonbonus voor een tweede woning af te schaffen.***

**Oikos** In de Beleidsnota staat ook een stevig punt over de kwaliteit van de eigenaarswoningen.

**Heyse** Uiteraard moeten we de kwaliteit van alle woningen aanpakken, dus ook van de eigenaarswoningen, waarvan 21 procent niet voldoet aan de basiswoonkwaliteit. Er zijn de voorbije jaren al heel wat stappen gezet om eigenaars aan te zetten tot renoveren. Maar nog te veel eigenaars, zeker zij met een laag inkomen, bezitten een woning met ondermaatse basiswoonkwaliteit en energiezuinigheid. We hebben dus nog veel werk op dat vlak. Maar onze Energiecentrale doet hier goed werk. Ze werkt alle barrières weg die mensen tegenkomen om hun woonst energiezuinig te maken. De Energiecentrale is ondertussen een performante organisatie die nog extra slagkracht krijgt. Zo slagen we er nu in om naast individuele eigenaars ook eigenaarsverenigingen van appartementsblokken te bereiken.

**Oikos** Een opmerkelijk voorstel in de Beleidsnota is de zogenaamde *woonswap*.

**Heyse** In feite is dat een heel oud idee, dat teruggaat op oudere stadsvernieuwingsprojecten zoals 'Zuurstof in de Brugse Poort', waar oude woningen in heel slechte staat werden afgebroken. We hebben dat vanuit de oppositie gesteund, en we zouden dat meer moeten durven : gaan voor vervangbouw voor woningen in heel slechte staat. Maar het probleem was destijds wel dat zo'n projecten deels via onteigening verliepen en mensen uit hun woningen werden gezet. Wat dan ontbrak was nieuwbouw in die wijken zelf. De oplossing daarvoor kan de woonswap zijn. Dat betekent dat we in de wijk zelf eerst nieuwe woningen realiseren, waar mensen naar kunnen doorschuiwen. Dus eerst mensen uit een slecht woonblok naar de nieuwbouw laten verhuizen, zodat het woonblok kan worden afgebroken zonder dat ze hun wijk moeten verlaten. Zo kan renovatie of vervangbouw efficiënter worden uitgerold.

**Oikos** Ondertussen zie je ook wooncoöperaties verschijnen op het terrein.

**Heyse** Ik bekijk dat met een wat kritische bril. Belangrijk hierbij is hoe laag de instapprijs is als je daar gebruik van wilt maken. Die instapprijs is momenteel te hoog voor mensen met een laag inkomen. Let wel, initiatieven zoals Wooncoop zijn we genegen, maar dat betekent niet dat we daar als overheid geld in moeten steken. Het is goed dat burgers zelf initiatief nemen, we kunnen die projecten faciliteren, maar zeker niet overnemen. Daarin verschillen ecologen van socialisten.

**Oikos** Een laatste ambitie uit de Beleidsnota: omdat de grootste problemen zich situeren op de huurmarkt, wil je onderzoeken of huurprijsregulering mogelijk is.

**Heyse** De vaststelling is dat door het tekort aan betaalbare en bescheiden huurpanden, verhuurders momenteel weinig prikkels hebben om een pand van slechte kwaliteit te renoveren. De slechte panden raken immers toch verhuurd, zelfs tegen marktconforme en eigenlijk veel te hoge prijzen. Om echte huurprijsregulering mogelijk te maken, heb je een Vlaams kader nodig. Wat we al wel kunnen doen als we renovaties financieel ondersteunen, is opleggen dat de huurprijs negen jaar dezelfde blijft. Maar zoals gezegd hebben we op Vlaams niveau een kader nodig, wat kan bestaan uit de invoering van geobjectiveerde huurprijzen. Die houden rekening met zowel de kwaliteiten als de gebreken van een woning. Die kunnen huurders helpen om in te schatten of ze niet te veel huur betalen. Voor woningen in slechte staat kan je dan zo'n geobjectiveerde

huurprijs verplichten als de verhuurder de gebreken niet wegwerkt. Dergelijke Vlaamse kaders zouden steden als Gent enorm kunnen helpen om nog meer en ook sneller stappen te zetten naar een ecologisch en sociaal woonbeleid.