



ADVIES

Beleidsnota Wonen

Datum: **26 oktober 2020**

Advies-nr. **JR/20/24**

Strekking van het advies: Positief mits enkele grote opmerkingen
Reglement/decreet: Artikel I van de afsprakennota tussen stadsbestuur Gent en de Jeugd Raad, goedgekeurd op de gemeenteraad van 23/09/2013
Verplicht advies / spontaan advies / advies op vraag van college van burgemeester en schepenen
Hoe kwam dit advies tot stand? Het advies werd besproken door de leden van het bestuur van de Jeugd Raad
Wie werd betrokken? Revolte (HOGENT) en de Gentse studentenraad (UGent)
Betrokken dienst en/of contactpersoon van de Stad Gent Dienst Wonen
Omkadering (situering, achtergrondinformatie) Nvt
Minderheidsstandpunt (indien nodig) Nvt

De Jeugd Raad, Revolte (HOGENT) en de Gentse studentenraad (UGent) namen het ontwerp van de beleidsnota Wonen met veel interesse door en formuleren hieronder hun opmerkingen en bedenkingen.

➤ **Algemeen**

We vinden het noodzakelijk dat Stad Gent ambitieus investeert in (sociaal) wonen. Het is een grote uitdaging in onze groeiende stad. We staan helemaal achter deze keuze, maar maken de volgende bedenking: **meer sociale woningen zijn een hoogst nodige pleister op de wonde. Maar wat veroorzaakt de wonde?** Wordt er bijvoorbeeld ambitieus genoeg ingezet op het aanpakken van armoede? In dat opzicht verwijzen wij ook graag naar het advies dat wij schreven op de beleidsnota Armoede (zie bijlage). En het reguleren van de private huur- en koopmarkt, kan daar niet nóg prominenter op worden ingezet?

We vinden deze ontwerp tekst ook eerder **vaag geformuleerd**. Er staat dikwijls 'we nemen initiatieven om' en 'we werken aan', maar **concrete acties blijven wat ons betreft al te vaak uit**.



De facebookgroep Samenhuizen/Co-housing in Gent telt momenteel 33.100 leden. Dat komt overeen met 8 procent van de Gentse bevolking. Dat is meer dan de inwoners van de wijken Sint-Amandsberg (19.516) en Dampoort (12.588) samen! We vinden het **zeer jammer dat nergens in de nota 'co-housen' vermeld** staat. Nergens! **Voor Tiny houses hetzelfde**, staat nergens in de nota vermeld. Eerlijk: We zijn toch een beetje teleurgesteld.

Dan wat de Gentse jeugd betreft: we zijn hier geboren en getogen of we zijn hier blijven plakken na het studeren. Hoedanook, we zijn **vaak niet in staat een huis te kopen in Gent**. Dat voelt onrechtvaardig! **De aandacht voor jongeren ontbreekt overigens ook volledig** in deze ontwerpnota. Het gaat hier immers niet enkel over (kansarme) (grote) gezinnen, maar ook over middel- en hoogopgeleide jonge Gentenaars die met spijt in het hart hun stad moeten verlaten uit financiële overwegingen. **Gent heeft duidelijk een probleem van gentrificatie**: vastgoedmakelaars kopen op, drijven de prijzen naar omhoog en verkopen aan de lucky few. Gent verliest zo stilletjes aan zijn jonge, energetische, rebelse eigenheid en karakter. Gent moet een stad zijn waar *alle* lagen van de bevolking door elkaar wonen in alle verschillende wijken. We vrezen dat (het centrum van) Gent disproportioneel aan het vergrijzen is, waardoor wij ons niet meer in onze stad herkennen. Wij voelen dit effect nu al en hopen dat de Stad het tij zal keren voor het te laat is.

Betaalbaar wonen en huren is super belangrijk, **een wettelijk kader en ondersteuning voor de verschillende soorten van co-housing** (vb. samenwonen met eigenaars en huurders of samenwonen met verschillende huurders) **is dringend nodig, alsook een wettelijk kader en ondersteuning voor tiny houses en woonwagens**. Dit laatste staat in sterk contrast met de huidige situatie waaronder het verhaal van Bianca en Daniel (Tiny house bewoners) die officieel hun statuut als Gentenaar dreigen te verliezen doordat hun referentieadres wordt ingetrokken door de stad... **Alternatieve woonvormen stimuleren? Ze worden blijkbaar eerder ontmoedigd. Geen trots moment voor Gent.**

➤ **Andere opmerkingen (per hoofdstuk)**

2. Feiten en cijfers

Op p.8 komt de (selectieve) stadsvlucht de eerste keer ter sprake. We lezen: *“Uit de verhuisbewegingen van dertigers en kleine kinderen kunnen we afleiden dat jonge gezinnen (dertigers en kinderen) vaak naar de rand van Gent zelf of naar de buurgemeenten rond Gent verhuizen”*.

Laat ons hier duidelijk zijn: dit is in de meeste gevallen het **gevolg van financiële noodzaak. Er zijn geen of niet genoeg betaalbare huizen of appartementen die aan de noden van een jong gezin voldoen**. De realiteit is dat je als jonge Gentenaar, als je een huis wilt kopen, je de postcode 9000 moet verlaten. Laat ons het dus geen stadsvlucht noemen: wij vluchten niet! De stelling dat voor de hoogste inkomensgroep de private huur- en woonmarkt dus wel werkt (p.12) stellen wij dan ook in vraag: **voor de top 1 procent waarschijnlijk wel, maar de globale jonge Gentenaar die niet op de steun van ouders kan rekenen, kan enkel dromen van een huis te bezitten in de buurt van het centrum.**



Het is goed én nodig dat de stad vooral wilt inzetten op zij die het meeste steun nodig hebben, maar dat betekent niet dat de woon- en huurmarkt in Gent 'OK' is voor al de anderen. Noem een kat een kat: **de markt is catastrofaal over de hele lijn!**

3. Fundamenten voor een duurzaam woonbeleid

Goed dat er deze legislatuur extra wordt geïnvesteerd in sociale woningbouw. Wat dat betreft, hernemen we graag nog eens onze opmerking uit ons advies op BN Armoede:

*“Het inzetten op duurzame en kwaliteitsvolle woningen die langdurig kunnen worden gebruikt lijkt ons heel belangrijk. Daarnaast vinden wij het **jammer hoe bepaalde woonvormen stigmatiserend aanvoelen puur op basis van de gekozen vorm, kleur of uitzicht.** Wordt daar ook over nagedacht zodat elke woning er ‘normaal’ uitziet?”*

We moeten immers opletten voor **sociale ghettovorming**. Zo is het uiterst belangrijk om een **goede mix te hebben van mensen met verschillende achtergronden**. Zo hoeft sociale huisvesting bv. ook niet altijd hoogbouw te betekenen. Dat werkt de vooroordelen waarvan sprake op p.25 alleen maar in de hand...

Op pp.13-14 staat er over de private huurmarkt te lezen dat Stad Gent initiatief zal nemen om: (1) het aanbod uit te breiden, en (2) het aanbod betaalbare woningen voor de laagste inkomens in het bijzonder uit te breiden. **We vinden het jammer dat hier nog geen concrete indicatie is hoe de stad denkt dat te kunnen verwezenlijken.** Een mogelijke oplossing vinden we bij 5.2.7: Huurprijnsregulering. Dit klinkt zeer interessant, maar **hoe worden de doelgroepen bepaald die hiervoor in aanmerking komen? Nemen jullie zeker kwetsbare en arme jongeren mee als doelgroepen?** Een huurprijnsregulering enkel onderzoeken vinden we trouwens niet ambitieus genoeg. We zouden in de beleidsnota graag een **engagementsverklaring zien om dit tegen het einde van de legislatuur effectief uit te rollen.**

Op p.16 gaat het over een groeiend aantal mensen die dak- en thuisloos zijn of dreigen te worden. Wij kunnen de aandacht voor deze doelgroep alleen maar toejuichen, doch **missen we specifieke aandacht voor de steeds groter wordende groep dak- en/of thuisloze jongeren.** Bovendien vinden we de tekst eerder vaag. Zo lezen we: *“We kiezen voor een aanpak waarbij we mensen in dakloosheid in eerste instantie een stabiele thuis (vaak een huurwoning) geven met daaraan gekoppelde begeleiding”*. Wat houdt die begeleiding juist in? Verder staat: *“Kwetsbare doelgroepen hebben vaak nog extra aandacht, begeleiding, toeleiding of specifieke huisvesting nodig. **We werken aan een meer toegankelijke en meer evenwichtige woonmarkt met woonoplossingen op maat**”*. Kan dit wat concreter worden gemaakt?

Ook hier verwijzen we graag terug naar een opmerking uit ons advies op BN Armoede:

*“Misschien kan er in dit opzicht wat meer worden ingezet op ‘**veilige plekken**’ waar ze even de tijd krijgen om tot rust te komen. Housing first lijkt ons daarbij inderdaad een essentieel uitgangspunt!*



Ook het **koppelen van wonen aan werken/zinnvolle vrijetijdsbesteding** door de jongeren bv. in te zetten bij een renovatietraject (renoveren van leegstaande woningen waar ze ook tijdelijk kunnen wonen) biedt volgens ons heel wat opportuniteiten op het vlak van zelfredzaamheid en het empoweren van de jongeren zelf”.

4. Sociaal huren

Goed dat er binnen het geheel van stadsontwikkelingsprojecten 20% sociale woningen worden voorzien (p.22). **We zijn immers de mening toegedaan dat sociale woningen inderdaad het best worden verspreid over de stad (i.p.v. in bepaalde buurten/wijken).** Als we willen vechten tegen kansarmoede moeten we dus ook sociale woningen voorzien in de ‘betere’ wijken van de stad. Ook **de integrale benadering (p.24) bij het vernieuwen/bouwen van sociale woningen vinden wij een uiterst positieve zaak!**

Punt 4.2.5 (Erfpachrenovatie) klinkt zeer interessant. **We vragen ons wel af of er niet meer dan 24 woningen via erfpachrenovatie aangepakt kunnen worden? En zo zijn er nog wel wat zaken die volgens ons ambitieuzer kunnen/moeten.** Zo zullen er 11 robuuste woningen (p.23) worden gebouwd, 1 extra flatwachter (p.25) worden aangesteld, etc. Op wat zijn deze cijfers gebaseerd?

5. Privaat huren

Stedenbouwkundige last (p.30)? Gebruik begrijpbare taal aub. Wij begrijpen niet wat dit betekent! We merken overigens op dat koten volgens de gehanteerde redenering ook een marktversturende functie kunnen spelen op de Gentse markt. Dit zijn ook panden die tot een gezinswoning kunnen worden omgevormd. Naar ons gevoel wordt de hete aardappel gewoon doorgeschoven. Door te stellen dat de schuld bij de samenhuizers ligt, wordt geen antwoord geboden op de problematiek rond de huurprijzen, de kwaliteit én de woningnood.

Wat de praktijktesten betreft (p.32): Helemaal top. Goed bezig. Alleen wijzen we ook hier op onze opmerking uit advies BN Armoede:

*“We juichen de praktijktesten op de huisvestingsmarkt alleen maar toe. Maar stellen ons (net zoals bij de praktijktesten op de arbeidsmarkt) evenwel **de vraag welke negatieve gevolgen hieraan verbonden worden?**”* Niet alleen huurders hebben immers verplichtingen, maar zeker ook verhuurders!

5.2.10. Betaalbaar wonen door verschillende soorten van samenwonen.

Co-housing, in al zijn variëteit, is dé woonoplossing die jongeren (waaronder studenten én pas afgestudeerden) zelf initiëren om in Gent te kunnen (blijven) wonen. We zijn teleurgesteld dat deze kaart niet volop getrokken wordt. Onze Gentse jeugd is creatief en doet er alles aan om via dergelijke systemen betaalbaar in Gent te kunnen blijven wonen. Ondersteun ons, wij verdienen dat!



Het voorstel rond 'Kostendelend samenwonen' is een prima initiatief! Alleen dekt het **enkel mensen die samen willen huren. Wat met jonge eigenaars die wel met enkele vrienden in hun huis willen wonen? Wat met ouders en kinderen die apart samen willen wonen in een huis?** De regeling rond de hospitaalkamer is te rigide (slechts 1 kamer kan verhuurd worden aan slechts 1 persoon) om de noden van co-housers legaal te dekken. Graag oplossingen. Liever nu dan morgen. Dit wordt weliswaar vaag aangehaald op p.42 onder 'Experimenteren met nieuwe woon- eigendoms- en beheervormen'. Maar **wat betekent 'we experimenteren met nieuwe woon-, eigendoms-en beheervormen' juist? Dat kan alles en niets betekenen.** Graag concrete voorbeelden van wat de stad zal doen om deze legaal te maken en drempels weg te werken. Graag een echt engagement dat verder reikt dan enkele experimenten.

5.4. Een plaats voor studentenhuysvesting

Op pp.38-39 wijzen jullie op de steeds groter wordende populatie studenten. We lezen: *"Het aanbod kan de vraag aan studentenhuysvesting echter niet volgen. De voorbije 20 jaar kwamen er ongeveer 40.000 studenten bij, waarvan vermoedelijk de helft op kot zit. Terwijl er in diezelfde periode slechts 3.800 vergunde studentenkamers extra bij kwamen. Dat zorgt voor een verhoogde druk op de reguliere woonmarkt. We blijven daarbij het standpunt aanhouden dat gezinswoningen en appartementen moeten voorbehouden blijven voor vaste inwoners. Om het tekort aan studentenhuysvesting weg te werken, is op korte termijn een inhaalbeweging nodig"*. Tegelijk lezen we in de volgende paragraaf evenwel dat er eerst nog een studieopdracht moeten worden gedaan om meer inzicht te krijgen op studentenhuysvesting en dat de resultaten van die studie dan zullen dienen als basis voor het studentenhuysvestingsbeleid van de komende jaren. **Het lijkt een omgekeerd traject: eerst een beleidsnota opmaken en daarna pas een bevraging houden... Had die studieopdracht al niet veel eerder moeten zijn uitgevoerd?**

De Gentse Studentenraad merkt overigens op dat hoewel ze verheugd zijn met de samenwerking omtrent de studieopdracht studentenhuysvesting; zij evenwel niet de bedoeling onderschrijven om de verkregen gegevens te gebruiken voor de aangegeven doelstelling: *"hoe kunnen we weten op welke adressen studenten wonen en met hoeveel ze zijn"*. De Gentse Studentenraad heeft zich hier altijd tegen verzet en zal dit in de toekomst ook blijven doen. Ze zijn echter wel blij dat er rekening zal worden gehouden met de bevindingen van de enquête voor het toekomstige beleid rond studentenhuysvesting. Daarnaast pleiten ze om een **uitbreiding van de werking/gebruik/bekendheid van kot@gent.**

Hoewel er begrip is voor de insteek van stad Gent om de markt betaalbaar te houden voor gezinnen die wonen en werken in de stad, vragen de Jeugdraad en de studenten zich daarnaast af of het geen **én/én verhaal** kan zijn? **Zeker ook omdat we in de bijlagen lezen dat bijna 1 op 2 van de nieuwe Gentenaren in Gent op kot zat (p.56);** wat maakt dat de studenten van nu dus vaak uitgroeien tot die doelgroep waarvoor de eengezinswoningen en appartementen worden voorbehouden. We zijn dan ook vragende partij voor **keuzevrijheid!** Willen studenten met vrienden samenhuizen in het centrum, dan moet dat volgens ons kunnen. Verkiezen ze een woonblok uit het centrum, dan moet dat ook kunnen.



Misschien moeten we ook even stilstaan bij het waarom van het samenhuizen door studenten (en pas afgestudeerden, dan wel jongeren in het algemeen). **Betaalbaarheid én comfort vormen hier 2 essentiële randvoorwaarden.** Kostendelend samenwonen van studenten/jonge Gentenaars in appartementen/eengezinswoningen biedt nu eenmaal meer mogelijkheden, zowel op vlak van betaalbaar- (en gezellig)heid als op vlak van comfort. Dit in tegenstelling tot (sommige) koten die vaak héél duur zijn én beperkt blijven tot een zeer kleine studiokamer.

7. Verhogen woonzekerheid en toegankelijkheid woningmarkt

Op p.48 lezen we: **“van de sociale woningen is slechts 1,6% aangepast voor rolstoelgebruikers”**. En vervolgens op p.49: **“We ondersteunen vastgoedpartners en organisaties, zoals sociale huisvestingsmaatschappijen en sogent, om in hun bestaande en/of nieuwbouwwoningen hun aanbod op maat van personen met een beperking uit te breiden, volgens het GOLLDprincipe/Universal design”**. Dit blijft naar onze mening **té vrijblijvend!**

8. Bijlagen

Op pp.61-62 lezen we: *“Om tegemoet te komen aan de nood aan huisvesting voor studenten, kunnen private ontwikkelaars sinds 2010 ook grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten bouwen. Zo zijn er reeds een 3.000 units bijgekomen”*. En verder: *“Om een mix van aanbod te creëren in deze grootschalige collectieve verblijfsaccommodaties kunnen sinds juni 2018 naast de gewone studentenkamers ook studentenappartementen voorzien worden. Vandaag is grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten de enige manier om bijkomend aanbod te creëren”*.

We vragen ons af **waarom er hier specifiek wordt ingezet op nieuwbouwprojecten specifiek gericht op studenten en niet wordt gekozen voor een mix van verschillende bevolkingsgroepen?** Gezien de toenemende vergrijzing zou dit weleens kansen kunnen bieden om de afstand tussen de verschillende bevolkingsgroepen te overbruggen. Onbekend=onbeminde.

Ook het woord **‘grootschalige’** roept vragen op. De schaalgrootte van de projecten waarvan sprake kan wel degelijk ook mensen afschrikken. We denken hierbij bv. aan mogelijke vrees voor nachtlawaai en overlast in het algemeen.

Daarnaast klopt het misschien dat studenten minder kritisch zijn, maar zoals gezegd ligt dit volgens ons vooral aan het aspect “betaalbaarheid”. We zijn dan ook **voorstanders van het aanreiken van randinformatie opdat studenten kritischer te werk zouden kunnen gaan in hun zoektocht naar studentenhuysvesting (gemiddelde huurprijzen, modelcontract, ...)**. Deze rol lijkt ons weggelegd voor kot@gent!

Tot slot willen wij in dit advies ook even de aandacht vestigen op de **geruchten die wij opvangen over het optrekken van studentenhuysvesting in de rand**. Op zich zien we er geen graten in dat er ook accommodaties in de rand worden voorzien, maar toch mag dit niet de regel worden!



Het geografische aspect heeft immers ook implicaties op vlak van bv. mobiliteit en verdere ontsluiting van de site (bijv. cultuur, sport, uitgaan). En als studentenhuisvesting voortaan vooral in de rand zal worden gebouwd, formuleren we hieronder graag enkele bedenkingen:

o blijf het openbaar vervoer dan betaalbaar? Wat loont het om naar de rand te verhuizen en misschien wat goedkoper te wonen als die winst weer wordt kwijt gespeeld aan een duur abonnement?

o blijft er dan ook in de rand een mogelijkheid om 'student te zijn' in al haar facetten?

o zal stad Gent dan ook middelen voorzien om die rand uit te bouwen tot 'small cities' zodat studenten er effectief naartoe worden getrokken? En hoe zorgt de stad er dan voor dat dit niet kunstmatig aanvoelt?

Alle hierboven geformuleerde opmerkingen en bedenkingen in beschouwing genomen, adviseren wij deze ontwerp tekst **positief maar dringen we tegelijk toch aan op enkele uiterst noodzakelijke aanpassingen.**

We kijken alvast uit naar jullie antwoord.

Jeugdige groeten en tot binnenkort.

Namens de Jeugdraad,

Maité Coppens
Voorzitter

Lieselot Depredomme
Voorzitter