

BULLETIN

VAN MONDELINGE VRAGEN EN ANTWOORDEN

VRAGENUURTJE VAN JULI 2014

2014/016 Stand van zaken projecten kwalitatief en betaalbaar wonen

07/2014

2014/016 Stand van zaken projecten kwalitatief en betaalbaar wonen

Mevrouw Emilie Peeters, OCMW-raadslid

Geachte Voorzitter,

Recentelijk lasen we in de pers opnieuw dat in Gent meer dan 2 gezinnen per dag uit hun huis worden gezet. Vaak omwille van betalingsproblemen. Het VVSG wees er dan weer op dat het minimuminkomen te laag is. Van een leefloon van 820 euro kan men inderdaad geen vier tot vijfhonderd euro huur betalen.

De nood aan betaalbare woningen blijft groot en groeit zelfs nog. De oplossing is lang niet simpel. Blijven bijbouwen kan niet in een dichtbevolkte stad als Gent die ook (en gelukkig maar) inzet op groene rustpunten. We moeten dus opzoek gaan naar andere alternatieven. Het Sociaal Verhuur Kantoor (SVK) dat op de private markt opzoek gaat naar woningen is een mooi alternatief, maar ook naar andere innoverende projecten zoals we laatst nog het "noodkopers"-project goedkeurden die inzetten op betaalbaar wonen in Gent zonder per se bij te bouwen zijn essentieel.

In het bestuursakkoord werd deze woonproblematiek duidelijk erkend en werd het opdrijven van het aantal betaalbare en kwaliteitsvolle woningen als prioriteit naar voor geschoven. Waarbij op termijn geopteerd wordt voor 20% sociale huurwoningen in Gent. Maar het ook het aantal woningen onder de SVK's moet stelselmatig uitgebreid worden.

We zijn nu ongeveer een jaar en een half verder in de nieuwe legislatuur. Zou het mogelijk zijn een overzicht te geven van de vooruitgang die tot nu toe geboekt werd qua:

- Aantal sociale woningen
- Vinden van private woningen die via het SVK aan een sociaal tarief worden verhuurd
- Innoverende projecten die betaalbaar en kwalitatief wonen mogelijk maken

En vooral welke projecten u hieromtrent nog in petto hebt in de komende maanden.

De heer Rudy Coddens, OCMW-voorzitter

Beste raadslid Peeters
Beste Emilie

Wij delen uw bezorgdheid omtrent de toegang tot betaalbare en kwalitatieve huisvesting voor de Gentse burgers en streven naar een uitbreiding van dit beschikbaar aanbod.

- Wat is de vooruitgang in het aantal sociale woningen in Gent?

We merken momenteel geen verhoging van het aantal sociale woningen aangeboden door de Sociale Huisvestingsmaatschappijen in Gent. In 2012 en 2013 schommelde het aantal sociale woningen rond de 14 500.

Jaarlijks komen er gemiddeld tussen de 80 en 120 nieuwe sociale woningen in het Gentse patrimonium. De vele inspanningen rond het verhogen van het aantal sociale woningen zijn momenteel nog niet zichtbaar in de cijfers als gevolg van de vele renovaties die momenteel bezig zijn aan het deels verouderde patrimonium van de sociale woningen. Tevens verdwijnen een aantal woningen door sloop enige jaren uit het patrimonium maar brengen op termijn ook vaak een verminderd aantal woningen op de site met zich mee als gevolg van hogere kwaliteitsnormen.

- Welke vooruitgang is er in het vinden van private woningen die door het SVK kunnen verhuurd worden?

De doelstelling tot uitbreiding van het SVK patrimonium werd opgenomen in het bestuursakkoord stad Gent 2013-2018. **Deze doelstelling werd reeds gedeeltelijk behaald.**

Heden beheert het SVK 117 woningen verspreid over grondgebied Gent. Dit is reeds een stijging van 12 woningen (start in 2013 met 105 woningen, heden 117 woningen). Om het streefdoel te behalen en de vooropgestelde uitbreiding te voorzien werd een nieuw actieplan voorgelegd op 3 juni in Bijzonder comité wonen. Hierin tonen we welke concrete plannen wij vooropstellen en welke hindernissen nog te nemen zijn.

Concreet zetten we extra in op

- een actieplan via kandidaat huurders die een brief meekrijgen om verhuurders te informeren over verhuring via SVK
- een actieplan gericht naar eigenaars waarin eigenaars meer proactief geïnformeerd en opgevolgd worden
- een promotiecampagne van het SVK via affiche, folders en artikels in de OCMW-communicatiekanalen.

Is er vooruitgang in innoverende projecten die betaalbaar en kwalitatief wonen mogelijk maken? Zijn er nog nieuwe projecten die de komende maanden van start gaan?

Het OCMW is betrokken in verschillende innovatieve projecten rond huisvesting zoals het housing first project, instapwonen, de noodkopers/dampoort knapt op en hospitawonen. Naar de toekomst evalueren we deze innoverende projecten en bekijken we waar we (extra) stappen vooruit kunnen zetten.

Woordelijk verslag van het debat

Mevrouw Emilie Peeters:

Geachte Voorzitter,

Recentelijk lasen we in de pers opnieuw dat in Gent meer dan 2 gezinnen per dag uit hun huis worden gezet. Vaak omwille van betalingsproblemen. Het VVSG wees er dan weer op dat het minimuminkomen te laag is. Van een leefloon van 820 euro kan men inderdaad geen vier tot vijfhonderd euro huur betalen.

De nood aan betaalbare woningen blijft groot en groeit zelfs nog. De oplossing is lang niet simpel. Blijven bijbouwen kan niet in een dichtbevolkte stad als Gent die ook (en gelukkig maar) inzet op groene rustpunten. We moeten dus opzoek gaan naar andere alternatieven.

BULLETIN VAN MONDELINGE VRAGEN EN ANTWOORDEN

Het Sociaal Verhuur Kantoor (SVK) dat op de private markt opzoek gaat naar woningen is een mooi alternatief, maar ook naar andere innoverende projecten zoals we laatst nog het "noodkopers"-project goedkeurden die inzetten op betaalbaar wonen in Gent zonder per se bij te bouwen zijn essentieel.

In het bestuursakkoord werd deze woonproblematiek duidelijk erkend en werd het opdrijven van het aantal betaalbare en kwaliteitsvolle woningen als prioriteit naar voor geschoven. Waarbij op termijn geopteerd wordt voor 20% sociale huurwoningen in Gent. Maar het ook het aantal woningen onder de SVK's moet stelselmatig uitgebreid worden.

We zijn nu ongeveer een jaar en een half verder in de nieuwe legislatuur. Zou het mogelijk zijn een overzicht te geven van de vooruitgang die tot nu toe geboekt werd qua aantal sociale woningen, het vinden van private woningen die via het SVK aan een sociaal tarief worden verhuurd en de innoverende projecten die betaalbaar en kwalitatief wonen mogelijk maken en vooral welke projecten u hieromtrent nog in petto hebt in de komende maanden.

De heer voorzitter:

*Collega Peeters
Beste Emilie*

Ik denk dat we, laat ons zeggen er geen geheim over moeten maken en dat wij zeker uw bezorgdheid delen - en ik denk de meeste mensen hier in de raad - dat dit een ernstig probleem is. Daarenboven merken we ook, we hebben dat al een paar keer aan bod laten komen, dat "het verzeild geraken in armoede" dikwijls te maken heeft met het al dan niet kunnen hebben van een sociale woning of er niet kunnen over beschikken, dat dat eigenlijk voor de mensen een hemelsbreed verschil maakt. Nu, het is zo, om concreet op uw vraag te antwoorden, welke vooruitgang in Gent geboekt is? Ik heb daar natuurlijk ook even te rade gegaan bij collega, Tom Balthazar, die de bevoegde schepen is voor Wonen.

We merken momenteel geen verhoging van het aantal sociale woningen aangeboden door de Sociale Huisvestingsmaatschappijen. Dus op dit moment is dat niet het geval. In 2012 en 2013 schommelde het aantal sociale woningen in Gent rond de 14 500. Ik moet daar wel bijzeggen dat Gent al bij al, als je het op Vlaams niveau bekijkt, procentueel eigenlijk een hoog aantal sociale woningen heeft, wat niet betekent dat er geen tekorten zijn. Er is echt nog veel meer vraag of dat er op dit moment aanbod is maar procentueel scoren we eigenlijk wel behoorlijk goed.

BULLETIN VAN MONDELINGE VRAGEN EN ANTWOORDEN

Jaarlijks komen er gemiddeld tussen de 80 en 120 nieuwe sociale woningen in het Gentse patrimonium. Dat zijn eigenlijk nu de vooruitzichten naar de toekomst toe. De vele inspanningen rond het verhogen van het aantal sociale woningen zijn momenteel nog niet zichtbaar in de cijfers, ook als gevolg van de vele renovaties. Er is op een gegeven moment een ... gebeurd in sociale woningen eigenlijk waardoor dat (ge ziet de verschillende voorbeelden voor u) er eigenlijk ook heel wat verouderde zijn en dat er heel wat renovatieprojecten zijn. Met andere woorden er worden woningen leeggemaakt om nadien nieuwbouw te zetten, vernieuwbouw of volledig vernieuwde woningen te bouwen, gerenoveerde woningen te bouwen.

Wat het Sociaal Verhuurkantoor betreft ... De doelstelling tot uitbreiding van het Sociaal Verhuurkantoor patrimonium werd opgenomen in het bestuursakkoord, u heeft er al naar verwezen. Deze doelstelling werden gedeeltelijk, eerder beperkt behaald. Heden beheert het Sociaal Verhuurkantoor 117 woningen verspreid over grondgebied Gent. Dit is een stijging van 12 woningen (start in 2013 met 105 woningen, heden 117 woningen). Daar moet ik wel zeggen dat we daar inderdaad met een aantal woningen zitten die in het patrimonium zitten van Woningent en dat die er weer zullen uit gaan omdat heel dat complex eigenlijk ook zal verbouwd worden. Dus in die zin is het een stijging maar zal er waarschijnlijk opnieuw een daling komen maar dat mag niet de bedoeling zijn. We moeten vooruitgaan. Dus ons streefdoel is het behalen van de vooropgestelde uitbreiding voorzien en er is eigenlijk ook een actieplan in voorbereiding. Het is eigenlijk ook voorgelegd op 3 juni in Bijzonder comité wonen, waarbij dat u ook aanwezig was, en er zijn een aantal verschillende zaken dat we willen doen. Een actieplan via kandidaat huurders die een brief meekrijgen om verhuurders te informeren over verhuring via Sociaal Verhuurkantoor omdat nog altijd privaat verhuurders een beetje argwanend kijken naar mensen met een vervangingsinkomen of leefloon of met mensen van vreemde origine waarbij dat men dat niet altijd vertrouwd en waarbij dat hier ook, mevrouw Geraldine Serras, duidelijk heeft gezegd van kijk, als die mensen dan via een organisatie of toch via een schrijven meekrijgen dat er een Sociaal Verhuurkantoor is en wat dat de voordelen zijn om via een Sociaal Verhuurkantoor te gaan dat dat mogelijk vertrouwen kan wekken en zo het aantal woningen kan verhogen. Het zal ook zo zijn dat er een actieplan zal komen waarbij dat de eigenaars positief geïnformeerd zullen worden. 't Is ook de bedoeling dat in één van de volgende nummers van "t zal wel zijn" (het OCMW Informatieblad, dat daar ook echt een extra oproep zal gebeuren naar de Gentenaar om inderdaad het Sociaal Verhuurkantoor wat extra in de kijker te plaatsen en om ook de voordelen van verhuren via Sociaal Verhuurkantoor zal naar voor gebracht worden. Dan is er eigenlijk ook een zeer positieve (hij is hier niet) maar een zeer positief voorstel gekomen van collega Cengiz Cetinkaya en eigenlijk onmiddellijk bijgetreden door mevrouw Yeliz Güner waarbij dat er ook gesteld werd van ... er is een hele groep mensen van Turkse origine die meerdere woningen hebben, die dikwijls ook voor een paar maanden naar hun thuisland gaan en eigenlijk niet veel kopzorgen willen hebben bij het verhuren van woningen en dat ook in orde houden

BULLETTIN VAN MONDELINGE VRAGEN EN ANTWOORDEN

enzovoort ... Dus dat is eigenlijk toch wel een potentiële groep waar misschien toch wel ook muziek in zit om het aantal sociale woningen uit te bouwen. En er is dan eigenlijk ook tegemoet gekomen aan deze vrij positieve hint die we kregen van onze beide raadsleden en er zal daar ook op verder gewerkt worden waarbij dat er dan een hele actie zal gebeuren, specifiek naar de doelgroep om, laat ons zeggen, te proberen om daar misschien extra sociale verhuurwoningen, kantoorwoningen te kunnen krijgen. Dus een promotiecampagne, affiches, folders en artikels in de OCMW-communicatiekanalen en dan ook heel gericht naar die doelgroep. Dus zodanig dat we inderdaad extra kunnen uitbouwen. Nu, andere innovatieve projecten rond huisvesting, ik denk hierbij aan het housing first project, die laat ons zeggen toch wel goed is. "Instapwonen" die een evaluatie verdient en dan moet gekeken worden of we daar inderdaad naar kunnen uitbreiden. Dat is ook iets dat toch wel belangrijk is. En dan, zoals je gezegd hebt, de noodkopers van de Dampoort wijk. Ook hospitawonen. Ik denk dat dat ook iets is dat belangrijk is en ik kan u daar ook medelen dat ik in Rome vernomen heb dat dit project eigenlijk door de provincie goed bevonden is en eigenlijk ook een stuk financieel ondersteund zal worden. Ik denk dat dat ook goed is dat we daar verder aan de slag kunnen. Dus we gaan daar zeker op terugkeren. Gaan we met al die acties 'het' verschil maken? Neen, ik denk het niet maar ik denk dat alle beetjes goed zijn om inderdaad de problematiek, die u hebt aangehaald, om daar aan tegemoet te komen.