

**1 april 2015 – Sint Jozefskerk - Wondelgemstraat**

**1. Welkom – door Natan Hertogen**

**2. Zes Woonsalons – impressies en uitspraken**

**2.1. Sociale renovatie “Dampoort Knapt Op!” Noodkoopproject OCMW (An Van Hoof van SIVI en KUL-Domus Mundi Alexis Versele)**

Tijdens het woonsalon sociale innovatie stelden de sprekers de projecten Dampoort knapT OP! en RenoseeC voor. Beide projecten hebben een aantal gelijkenissen. Zo situeren ze zich in Sint-Amandsberg; trachten ze een oplossing te bieden voor (onder andere) noodkopers en voorzien ze hiervoor de nodige begeleiding. Noodkopers zijn mensen met een eigen woning, maar zonder de middelen om die eigendom ook afdoende te renoveren. Het verschil is dat elk project andere middelen hanteert om deze noodkopers ook effectief hun woning te laten renoveren.

In beide woonsalons was er veel lof voor de projecten. Mensen zijn opgetogen dat er op creatieve manieren gezocht wordt naar oplossingen voor deze doelgroep. Er is ook veel interesse voor de manier waarop je een gewone subsidie tot een rollend fonds kan omvormen en welke voordelen dit genereert. Verder komen er ook enkele vragen over de soort begeleiding die beide projecten voorzien, de eerste resultaten, enzovoort.

Tegen het einde volgden nog enkele kritische bedenkingen. Bereiken de initiatiefnemers met dit soort projecten wel effectief de meeste kwetsbare groepen? Bij de laatste bel moesten we afsluiten, vroeg iemand zich nog snel af waarom dit soort voorbeeldprojecten niet meer uitgewerkt worden in kader van stadsvernieuwing. Een vraag waar we in de toekomst zeker op willen terugkomen.

**2.2. CLT “Meulestede Kop” (Erwin Provoost, kandidaat bewoner en Emma Van Mullem, CLT-team)**

Emma en Erwin stelden CLT voor. Samengevat kan je stellen dat CLT staat voor “een woning kopen op gemeenschapsgrond”. Belangrijke aspecten bij iedere CLT zijn :

- Community: er is een gemeenschapswerking. De toekomstige bewoners organiseren zich in een werking en er worden elementen van gemeenschappelijk wonen geïntegreerd. Samenlevingsopbouw Gent omkadert deze werkingen momenteel in Gent. De groep die eerst werd opgericht bestaat uit 13 geïnteresseerden die momenteel een spaargroep hebben opgericht om tot aankoop tot kunnen overgaan. Dan zijn er nog 13 geïnteresseerden in een nieuwe groep die startende is.
- Land: CLT vertrekt vanuit het idee dat grond steeds in gemeenschapsbezit dient te zijn. De bewoners betalen de bouwkosten van de woning en betalen ongeveer 25€ /maand huur voor de grond.
- Trust: er is een juridische structuur die gronden in gemeenschapsbezit financiert en beheert. Eigenaars kunnen de woning wel laten erven door kinderen maar bij verkoop kan men enkel aan de Trust verkopen. Dit gebeurt niet aan marktvoorwaarden en op die manier kan de Trust opnieuw een woning ter beschikking stellen aan lage inkomensgroepen en verder investeren

In Gent is er nu een concreet project dat in de pilootfase zit. Er wordt een grond voorzien door SOGent. Er moeten nog een aantal juridische problemen opgelost worden om alle CLT principes te

realiseren. Een woning via CLT zou tussen de 80 000 en 145 000 € kunnen kosten. Men mikt op de doelgroep van sociale huurders, niet op de groep die momenteel een woning verwerft door sociale koop of een sociale lening.

Voordeel CLT t.o.v. sociale koop: publieke investering in sociale koop rolt niet zoals CLT. Na verkoop komt dit terug op de private woningmarkt. Voordeel CLT t.o.v. sociale huur: men bouwt iets op, woning op termijn afbetaald waardoor woonkosten wegvallen. Men kan ook een kapitaal(woning) doorgeven aan de kinderen.

Vervolgens ontstond er een hele discussie met een tegenstander van de CLT formule. Hij vindt dat kwetsbare groepen niet naar een koopformule mogen toegeleid worden.

Zijn argumenten:

- Voor een heel grote categorie van sociale huurders is een dergelijke investering sowieso onhaalbaar.
- Voor diegenen voor wie het net haalbaar is blijft het een groot risico, men moet een lening aangaan en wat als het gezinsinkomen terugvalt zodat de lening niet meer betaalbaar is? Dan komt men bovenop het lage inkomen in een uitzichtloze schuld.
- Met dezelfde publieke investering die nu gebruikt wordt om CLT te omkaderen kan men evengoed sociale huurwoningen bouwen.
- Aantal woningen te beperkt om een invloed uit te oefenen op de woningmarkt.

Tegenargumenten:

- Afbetalingen zal bij de meeste deelnemers lager zijn dan de huur die ze nu betalen want deelnemers zitten meestal op privé markt.
- In sociale huur bouwt men geen kapitaal op.
- Men moet het experiment een kans geven.

### 2.3. Co-housing (Koenraad Depauw, bewoner van Co-housingproject in Vinderhoute en Hilde Maelstaf, vzw Samenhuizen)

Koenraad Depauw leidde het woonsalon in en vertelde enthousiast over het Cohousing project in Vinderhoute, een alternatieve woonvorm waarbij 17 gezinnen (waaronder 32 kinderen) beschikken over een eigen woonruimte met alle voorzieningen, maar daarnaast ook over onder meer een gemeenschappelijke tuin en een gedeelde ontmoetingsruimte.

De aanloop en voorbereiding van het project kostte bijna 10 jaar, meer dan 1000 overlegmomenten en veel bloed zweet en tranen, maar na drie jaar is de balans van de ervaringen overwegend positief. Dergelijke vorm van samenleven biedt niet alleen op financieel vlak voordelen (bv. voor de gezinnen zijn er 5 wasmachines in de gemeenschappelijke wasplek in plaats voor elk gezin een aparte wasmachine), maar heeft ook positieve impact op het sociaal netwerk, binnen de gemeenschap, maar ook voor de buurt. Zo ontstaan geleidelijk nieuwe initiatieven als bv. autodelen en wordt de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte ook opengesteld voor buurtinitiatieven.

Hilde Maelstaf engageert zich in de vzw Samenhuizen. De vereniging wil allerlei vormen van gemeenschappelijk wonen (gemeenschapshuizen, kangoeroe wonen, Cohousing, ...) bekend maken en ondersteunen, ook die vormen van wonen die zich richten naar meer kwetsbare doelgroepen: mensen met een laag inkomen en/of met een specifieke zorgbehoefte.

De diverse projecten voor solidair samenwonen zijn interessant, maar om deze woonvormen verder te kunnen ondersteunen, zijn er nog heel wat uitdagingen: op juridisch vlak (bestaande stedenbouwkundige reglementen, erfrecht, ...), op financieel vlak (betaalbaarheid en toegankelijkheid voor gezinnen met een laag inkomen), op stedenbouwkundig vlak (meer beperkingen in een stad dan op het platteland, ... ) en op sociaal vlak (grotere woongemeenschappen blijken op langere termijn een sterkere buffer te bieden voor de opvang van 'spanningen' dan wanneer de groep beperkter is qua grootte). Vooralsnog blijft het ook nog wachten op een wettelijk kader dat mensen met een uitkering in staat stelt om een woning te delen zonder inkomensverlies.

De fundamentele vraag is echter of deze gemeenschappelijke woonvormen de oplossing zijn voor de zeer grote woonnood, in het bijzonder voor mensen onderaan de 'woonladder'. In het debat later op de avond werd de link gelegd met het jarenlange falende Vlaamse (en federale) woonbeleid waar nooit fundamenteel is ingezet op de realisatie van voldoende sociale woningen en prijsregulering op de private huurmarkt.

*Gehoord tijdens het 'salon'*

- 'Slechts 1 op de 100 co-housingprojecten wordt effectief gerealiseerd. Dankzij begeleiding stijgt dat snel naar 1 op de 10.'
- 'Een gemiddeld co-housingproject duurt tien jaar eer het gerealiseerd is.'
- 'Ik ben een betere partner geworden voor mijn vrouw sinds ik co-hous. Veel werkfrustratie ben ik al kwijt – door burens tegen te komen – alvorens ik de deur van mijn huis opendoe.'
- 'Ons co-housingproject had geen sociaal doel. Maar de realiteit speelt ook bij ons. Verschillende mensen in onze groep werden ondertussen werkloos, of ziek, wat een directe impact heeft op het inkomen. We denken er nu over na om de 'gemeenschappelijke kosten voor het paviljoen' ook deels via een sociale kas te laten spekken. Zo komen we uiteindelijk ook op 'solidair wonen' uit.'

#### 2.4. Housing First (Anika Depraetere over 'Leeggoed' een project van Samenlevingsopbouw Brussel)

Enkele belangrijke punten die naar voor kwamen uit de twee gesprekken.

Leeggoed:

- Inspraak in de vormgeving van de woonomgeving verhoogt de betrokkenheid. Mensen nemen mee verantwoordelijkheid op.
- Selectiecriteria voor toekomstige bewoners worden bepaald i.s.m. de bestaande groep. Zo kom je tot een 'neutrale selectie': de juiste mensen betrekken.
- Fundamentele discussie gaat over 'solidariteit' tussen mensen.
- 'Leeggoed' is eerder een co-housing project dan een 'housing first' project.

Housing First:

- Housing First geeft een periode van stabiliteit die kan gebruikt worden om te werken aan andere fundamentele zaken als papieren in orde brengen, opstarten hulpverlening, enz.
- De kosten van kraken zijn enorm – in vergelijking hiermee is Housing First een besparing voor de samenleving.
- Het debat rond Housing First leeft in Gent (er zijn projecten met straathoekwerk, met de 4 vzw's, overeenkomst met CAW, ...). Het bewustzijn groeit.

*Gehoord tijdens het 'salon':*

- 'Solidair wonen tussen mensen met een inkomen en zonder inkomen, lag niet zo simpel. Wat we zien is dat mensen zonder inkomen veel meer inzet hebben binnen het groepswonen, dat ze meer instaan voor de collectiviteit, wat dan weer compenseert voor de werkenden die dat niet zoveel kunnen.'

## 2.5. Solidair sociaal wonen (Jana Verstraete over "wijkopwaardering in Sledderlo" en de mensen van de blokken in Nieuw Gent)

Bewonersparticipatie is een cruciaal element in solidair sociaal wonen. In Nieuw Gent spelen volkstuintjes een belangrijke rol om mensen samen te brengen. Initiatieven van bewoners worden vaak afgeblokt door hiërarchische structuur van huisvestingsmaatschappij. Het feit dat de stad de grond bezit, moet garanderen dat we duurzame initiatieven kunnen forceren.

## 2.6. Boerenhof: bewegende woonbuurten (Tomas Luypaert over het project 'Boerenhof' en kwalitatief wonen in de ruimte- upgrading naar noden en behoeften)

Tomas: Het 'Boerenhof' in het Rabot is een project waarbij de bestemming van het binnengedeelte van een bouwblok veranderde van garageboxen naar groen. Aanvankelijk wilde de stad er parkeergelegenheid voorzien. Samen met de mensen van het project hebben we de bestemming gewijzigd. Er was een grote vraag, gesteund door veel volk, naar tuinuitbreiding. Dat zorgde al voor een serieus verkleind binnengebied. Hoe is de 'stadsakker' er dan toch gekomen?

- We zijn blijven onderhandelen.
- We konden aantonen dat de parkeerdruk erg beperkt zou dalen. Extra parkeerplaatsen in het binnengebied zou maar een klein beetje aan het probleem verhelpen.
- Inname – actie: zichtbaar maken dat het alternatief werkt: de andere invulling tastbaar maken
- Vraag naar meer groen wordt zeer breed gedragen.

Het onderhoud gebeurt vandaag i.s.m. Samenlevingsopbouw Gent en een stuk via het systeem van de complementaire munt: de Torekes.

### **3. Filmpje – De Woonladder**

#### 4. Debat

**Moderator:** Pascal Debruyne (PD)

**Deelnemers:** Pascal De Decker (Sint Lucas KULeuven, afgekort als PDD), Tom Balthazar (Stad Gent Schepen, afgekort als TB), Trui Maes (CLT Gent, Samenhuizen, afgekort als TM), Anika Depraetere (UA, afgekort als AD)

➤ **Stelling 1: Op welke manier kan stadsvernieuwing een hefboom zijn om tot solidair en rechtvaardig wonen te komen? Kan een stad experimenteren met mensen die onderaan of zelfs onder de woonladder gepositioneerd zijn?**

TB: Wat kan stadsvernieuwing betekenen voor een wijk? Voor de stad is het alleszins de uitdaging om voor zoveel mogelijk mensen iets te betekenen. Dus ook, maar zeker niet exclusief voor lage inkomensgroepen. Stadsvernieuwing moet naast het verhaal van stenen en straten, ook een sociaal, een economisch en een cultureel verhaal zijn. We moeten niet verhullen dat het voor een stad belangrijk is dat tweeverdieners de stad niet verlaten, dat ze in de stad blijven, ook door stadsvernieuwing. Dit is belangrijk voor de economische leefbaarheid van een stad. Maar we moeten ons daar terzelfdertijd niet op verkijken: als de motivatie is: 'we zijn op zoek naar huisje, tuintje, boompje, ...', dan kan je dit toch niet op een gelijkaardige manier aanbieden als de randgemeenten. In die zin moet de stad inzetten op tweeverdieners, maar mag en kan het ook nooit het enige doel zijn van het beleid.

PDD: De race om de sub urbane bewoner kan je niet winnen. Hoe hou je gezinnen in de stad? Dat is heel moeilijk, 70 % vertrekt! Wat vragen gezinnen: een goede betaalbare woning. De concurrentiepositie van de stad qua prijs/kwaliteitsverhouding is de laatste jaren zeker niet verbeterd t.a.v. het sub urbane. Het bevolkingsaantal in de steden is inderdaad toegenomen, maar het saldo voor autochtonen is nog altijd negatief. De tweedeling stad-platteland diept zelfs verder uit.

In essentie moet je een beleid voeren voor de mensen die nu in de stad wonen.

Mochten gemeenten op een andere manier gefinancierd worden (nvdr: a.d.h.v. inkomen van bewoners) dan zou je een ander beleid kunnen voeren.

PD: Onderzoek m.b.t. sociale stadsvernieuwing toont evengoed de nood aan van mensen tot erkenning en waardering. Zo'n groep als 'de Site' speelt daar vooral op in en geeft de mensen een plaats binnen zo'n stadsvernieuwingsverhaal.

Een uitspraak als 'ik heb al heel veel inburgeringscursussen gevolgd maar heb al meer geleerd door samen te werken hier (De Site) dan in de klas.' Is dit ook een manier om een brug te slaan tussen de mensen? Hoe creëer je solidariteit tussen diverse groepen in de samenleving? Welke boodschap geef je mee aan sterkere groepen?

AD: Voor een stuk slaat men wel een brug tussen mensen. We merken vooral solidariteit tussen mensen met een laag sociaal economisch profiel (bv. tussen leefloners en Iraanse asielzoekers). Waar zitten de middenklassers? Misschien moet niet alles en iedereen overall gecombineerd worden.

Al is zoiets als 'Rabot op je bord' dan weer wel een actie waar die connectie wél gemaakt wordt. Stadstuiniers zorgen voor producten die middenklassers kunnen aankopen via 'Rabot op je bord'.

PD: Er komen heel wat nieuwe bewoners op de Tondelier, hoe zie je dat samengaan met de bestaande bewonersgroepen en initiatieven?

AD: Dit is heel moeilijk in te schatten. Er komen ook tuintjes op de Tondelier, maar voor wie? De kracht van de Site zit hem voornamelijk in het collectieve, in de gemeenschappelijke grond, die zorgt voor samenwerking. Bij privé volkstuinen zal dit minder het geval zijn.

PD: Als je aan stadsvernieuwing doet, zie je vaak sociale verdringing optreden. Hoe ga je daar als beleid mee om?

TB: Dit is voer voor een groots debat. Het mag alleszins geen taboe zijn om wijken beter te maken. De huidige bewoners van die wijken willen ook dat het verbeterd. Je moet daar bijgevolg op inspelen. Maar je hebt ook corrigerende elementen in de hand. Zo voorzien we op de Tondelier 20 % nieuwe sociale woningen en 20 % budgetwoningen, komt er een sporthal én gaat er een bijkomend renovatieprogramma van de bestaande Rabotwijk uitgevoerd worden.

➤ **Stelling 2: Steden en gemeenten hebben een grote rol te spelen t.a.v. hun inwoners die (nog) niet op de woonladder geraken. In hoeverre kan een stad inzetten op experimenten voor die groepen die de eerste sport op de woonladder niet opraken (housing first)**

TB: De Stad Gent zet in op deze bewoners. Zo is er een convenant met het OCMW en de 5 huisvestingsmaatschappijen die toelaat dat er jaarlijks 52 daklozen prioritair doorstromen naar de sociale huisvesting en er begeleiding krijgen. Daarnaast is er de acute nachtopvang. Dat neemt niet weg dat er nog altijd mensen dak- en thuisloos zijn. En dat beroert ons.

Maar ... ik vind ook dat we niet kunnen toelaten dat mensen gratis wonen. Dat zou problematisch zijn.

Onlangs werd ook een convenant afgesloten met CAW om begeleiding te voorzien bij ingebruikname van leegstaande sociale woningen. Dit is nu gestart voor 12 woningen en wordt uitgebreid tot 40 woningen. Tenslotte is er ook het project van OCMW Gent, i.s.m. straathoekwerk waarbij 2 gezinnen in een Housing First project ondersteund worden, op weg naar zelfstandigheid.

AD: In Brussel onderzocht ik het project Leeggoed. O.a. middenveldorganisaties zoals Samenlevingsopbouw hadden er genoeg van mensen enkel maar te kunnen toeleiden naar wachtlijsten, terwijl er geen woningen zijn en de wachtlijsten enkel aangroeien. Daarom zijn ze beginnen woningen te kraken. Vandaaruit werden onderhandelingen opgestart met de sociale huisvestingsmaatschappij. In ruil voor de (eigen) renovatie van de woning werd een akkoord gesloten omtrent tijdelijke bezetting. Je ziet dat dit mensen versterkt en hen motiveert. Ondanks heel diverse profielen, is bijna iedereen er na een tijd behoorlijk op vooruit gegaan.

PDD: Dit soort projecten flirt met de interpretatie van begrippen als woningkwaliteit. Eigenlijk illustreren ze perfect het falen van het woonbeleid. De cijfers m.b.t. wonen zijn nog altijd aan het verslechteren. Hoe moet je dit soort kleinschalige projecten inschatten? Ze tonen aan dat er

creatieve mogelijkheden zijn, maar hierdoor verandert er niets structureels. En bovendien boet je in op kwaliteit.

AD: Grond van de zaak is dat wonen een basisbehoefte is, maar dat deze behoefte via de 'markt' moet bevredigd worden.

PDD: Politiek is er geen belangstelling voor wonen. Er is te weinig visie over welk beleid we op welke termijn willen. Ook niet bij de SP-A.

TB: Ik zal je toch eens onze Beleidsnota Wonen doorsturen Pascal. Dat er te veel mensen te weinig aan bod komen is waar, maar dat wil niet zeggen dat je – zelfs als lokaal bestuur – niets kan doen. Zo is het sociaal objectief (aantal sociale woningen) in Gent veel hoger dan gemiddeld in Vlaanderen en willen we dit vanuit het stadsbestuur nog verhogen. We willen dit doen, zelfs op het moment dat er een grote inhaalbeweging moet gebeuren van bestaande te renoveren sociale woningen.

PD: Een aantal mensen uit Nieuw Gent signaleerden tijdens de gespreksalons veel leegstand bij de sociale woningen aldaar.

TB: Ik weet dat. Ik vind ook dat daar iets moet gebeuren. We moeten mensen daarrond proberen te activeren, mensen inschakelen om bij renovatie te helpen. Ik probeer WoninGent te overtuigen om vrijwilligerswerk in te zetten in sociale huisvesting, bv. via een complementaire munt. Maar de complexiteit van de regelgeving van sociale huisvesting houdt heel veel tegen. Hierrond zijn zeker experimenten nodig.

PD: Zie je projecten als Leeggoed mogelijk in Gent?

TB: Ik wil daar wel over spreken en over nadenken, maar ik wil nogmaals benadrukken dat we niet het 'gratis wonen' mogelijk willen maken. Bovendien blijft het dilemma: van wanneer is iets voldoende slecht of goed om voor welk gebruik in aanmerking te kunnen komen? Dit is een heel moeilijk juridische kwestie.

PD: Is er in de toekomst een uitbreiding mogelijk van het bestaande Housing First project?

TB: Dit is een goed project. Ik vraag me wél af of er niet te veel centen gestoken wordt in begeleiding, in vergelijking met de middelen die gestoken worden in het effectief huisvesten van mensen. Ik stel dit misschien wat provocatief, maar ... dit project kan misschien wat uitgebreid worden, maar het zal toch nooit over grote aantallen gaan.

➤ **Stelling 3: Community Land Trusts kunnen als nieuwe woonactor het aanbod voor mensen onderaan de woonladder vergroten, verbeteren. Wat biedt CLT als mogelijkheid tot opklimmen op de sociale ladder?**

TM: Via CLT streven we naar betaalbaar wonen op gemeenschapsgronden. We zijn ervan overtuigd dat er anders over eigendomsrechten moet nagedacht worden: waarom moet iedereen zijn eigen stuk grond hebben. Is grond geen gemeenschappelijk goed? Door een scheiding te maken tussen het

eigenaarschap van de grond en de woning die er op komt te staan, kan het systeem voorzien in goedkopere huisvesting. Bovendien willen we zowel koop als huurwoningen mogelijk maken. Bij het kopen of verkopen van een CLT woning is het de bedoeling om meerwaardes te laten terugvloeien naar de CLT Trust, om net een volgend gezin te kunnen helpen. We proberen ook via een 'betaalbaarheidstoelage' toe te laten dat ook lage inkomensgroepen toegang krijgen tot deze woningen. CLT staat ook voor gemeenschapsopbouw, samen wonen en zorgen in gemeenschap. Tot slot pleiten we ook voor een driedelige en gezamenlijke beheersstructuur, waarbij overheid, bewoners en middenveld schouder aan schouder staan.

Om in te gaan op de vraag van Pascal: leidt dit systeem tot een klim op de sociale ladder? We denken van wel. We denken met minder middelen voor meer mensen iets te kunnen betekenen, zowel via huursystemen, bij noodkopers als nieuwbouwkopers. Voor noodkopers werken we nu in het project Dampoort KnapT OP! via een rollend fonds systeem dat de passieve grond, actief gebruikt. Dit systeem biedt alleszins ook voordelen voor de overheid: je verleent geen subsidie, maar een 'tussenkost' die na gebruik teruggegeven wordt.

Grond is nu een speculatief gegeven en daar biedt CLT een antwoord op. CLT is een derde weg, het gaat uit van capaciteiten van mensen. Het gaat uit van wederkerigheid, van diensten en wederdiensten. De groep L'Espoir in Brussel is daar een heel goed voorbeeld van. Bij aanvang was dat een groep mensen die alle van vervangingsinkomens leefden. Deze mensen slaagden erin een ecologisch groepswoningbouwproject te realiseren, een voorloper van CLT. De huidige bewoners doen ondertussen heel veel in de wijk. Ze stellen: 'we hadden nooit in zo'n mooie woning kunnen wonen zonder hulp, en vinden dat we iets moeten terugdoen aan de gemeenschap.' Ondertussen zijn er sommigen energie-ambassadeur, anderen betrokken op een buurttuinproject, nog anderen actief bij huiswerkbegeleiding en buurtfeesten.

PDD: Ik ben fundamenteel tegen stimulansen voor eigendomsverwerving, in het bijzonder voor lage inkomensgroepen. Ik vind het een strategische fout van Samenlevingsopbouw dat daarop ingezet wordt.

TM: Heb je wel gehoord dat dit een anti-speculatief verhaal is, dat het gaat over gemeenschapsopbouw, over een breed spectrum van 'woonmogelijkheden'?

PDD: Ik ben er principieel tegen om mensen met een laag inkomen te betrekken in een koopverhaal. Als het fout loopt is dit dubbel zo erg.

TM: Onderzoek uit de Verenigde Staten wijst nochtans uit dat CLT bewoners veel beter de vastgoedcrisis hebben doorgekomen dan traditionele woningbezitters.

TB: CLT is niet dé ultieme oplossing, maar wel een stimulerend, motiverend verhaal voor de mensen die er wonen en de ruimere omgeving. Het is interessant in zijn beginsel van splitsing van eigendom van de grond en eigendom van gebouw, is anti-speculatief. Het zou wel eens kunnen dat de afbetaling van de lening niet zoveel hoger zal zijn dan een sociale huurprijs.

Ik denk dat we terug in een haal ander debat terecht komen als het gaat of je eigendomsverwerving enkel moet voorbehouden voor welbepaalde groepen.



De stad helpt ook bij dit project, o.a. door het ter beschikking stellen van grond aan boekwaarde. Er breekt een cruciale periode aan waaruit zal moeten blijken of we dit rond krijgen.

➤ **Stelling 4: De Stad Gent heeft de ambitie om een extra aanbod sociale huurwoningen te creëren. Nochtans zijn er ook heel veel middelen nodig om bestaande sociale huurwoningen te renoveren. Gaan we bijgevolg eerder naar een stagnatie, mits kwalitatieve stijging of zit er toch een effectieve stijging van het aantal sociale huurwoningen in?**

TB: Het klopt dat we met een heel groot traject bezig zijn met het oog op de kwalitatieve renovatie van bestaande sociale woningen. De komende maanden moet nochtans ook duidelijk worden welke mogelijkheden er zijn voor bijkomende projecten en hun invloed op de 'groei' van sociale huurwoningen. Dus ja, er zullen nieuwe sociale huurwoningen gebouwd worden. Maar zal dat effectief tot meer sociale verhuringen leiden? Dat valt nog af te wachten.

Ik wil toch ook opmerken dat er nog altijd te veel leegstand is in de sociale huisvesting. Als stad zitten we daar ook mee verveeld. Daarom werd er extra personeel toegevoegd aan de technische diensten van WoninGent. Er moeten eerstkomende een 800-tal grote renovaties uitgevoerd worden aan bestaand patrimonium. Bovendien wil ik hier ook eens gezegd hebben, dat de 'achterstand' van een aantal renovaties ook te maken heeft met de soms abominabele staat waarin sommige panden achtergelaten worden.

Werd er in het verleden te negligent omgegaan met renovatienoden?

Er is alleszins een tijd geweest waarin meer aandacht ging naar nieuwbouw i.p.v. onderhoud en renovatie van bestaand patrimonium. Het is bovendien perfect normaal dat er grote renovatiewerken moeten gedaan worden, na 40 à 50 jaar verhuur.

PD: Ik hoor geen concreet cijfer. Bent u nu niet te voorzichtig?

TB: Ik wil geen te grote of onrealistische verwachtingen scheppen. Ik vermoed dat de nieuwe sociale woningen in de eerste plaats zullen gebruikt worden om de renovatie van andere complexen (en de daarmee gepaard gaande verhuisbewegingen) mogelijk te maken.

PDD: Een stad heeft sleutels tot woonbeleid, maar de grote speler is hoe dan ook Vlaanderen. Hoe kun je Vlaanderen stimuleren om meer te investeren in sociale woningen?

Ik zou het bij god niet weten. De debatten in het Vlaams parlement zijn inriest. Er was de mogelijkheid om een aantal zaken op scherp te zetten bij de overdracht van het gigantisch budget van de woonbonus van federaal naar Vlaams. Maar in Vlaanderen is hier geen discussie over gevoerd.

TM: Eigenlijk zou gebruikt overheidsgeld, na gebruik gewoon moeten terugkeren en opnieuw kunnen gebruikt worden. Dit is hoe het CLT verhaal werkt en dat kun je eigenlijk ook doortrekken naar andere vormen van overheidssteun.

## Vragen vanuit het publiek?

Mevrouw: Door de gigantisch hoge huurprijzen ontstaan er drama's op de woningmarkt. Kan de stad daar geen rem op zetten? In Duitsland kan dat wel.

PDD: De situatie in Duitsland is helemaal anders. Duitsland is een huurdersland: huurders hebben woonzekerheid door levenslange huurcontracten, er bestaan huurpremies, er is fiscale korting op verhuur, ... Hoe de kwaliteit vorm krijgt, heeft te maken met het soort ordeningskader waarbinnen je werkt. In Duitsland is er een veel strakker beleid op alle vlak. Er vallen bijvoorbeeld ook nooit CO-doden omdat er jaarlijkse controle gebeurt op alle installaties die er zouden kunnen veroorzaken.

We hebben in Gent een groot sociaal passief vanuit de 19<sup>e</sup> eeuwse gordelwijken. In Gent zou er massaal moeten geïnvesteerd worden in bouwen in die gordel. En dan is er straks ook nog de renovatie van de 20<sup>e</sup> eeuwse gordel.

Meneer: Waarom kan er niet aan prijzenregulering gedaan worden, een koppeling gemaakt worden tussen woningkwaliteit en huurprijs?

TB: Daar moet een politieke meerderheid voor gevormd worden en die hebben we momenteel niet. Wij zijn daarvoor. De woningmarkt is gebaat met een goede privé sector, maar die kan ook geregeld worden. De kwaliteitsnormen die uitgewerkt werden binnen de Vlaamse Wooncode is goed, maar de toepassing kan nog verbeterd worden.

Meneer: Moeten we met z'n allen ook niet gewoon kleiner gaan wonen?

PDD: Als je internationaal vergelijkt, wonen we in België op zich niet te groot. Wel is er meestal een gebrek aan kwalitatieve omgeving rond de woning.

TM: Ik denk wél dat we te groot wonen, cijfers tonen dat ook aan. Wonen onder één dak, het verdelen van woningen, zorg wonen, ruimte delen, ... zijn allemaal modellen die in Vlaanderen nog in de kinderschoenen staan. We hebben nood aan meer experimenten en creativiteit op dat vlak, minder regels.

Jeroen sluit de avond met een dankwoord aan alle aanwezigen, de panelleden en de salongespreksmensen. Blijf de toekomstfabriek en haar activiteiten volgen!