

‘Masterplan Wonen’ – 2019-2024: eerste contouren

Sp.a-Groen wil de Gentse woningmarkt een serieuze boost geven met een masterplan wonen 2019-2024 waarbij we in de volgende legislatuur 90 miljoen euro willen investeren. Dat is verdrievoudiging van wat tot nu toe werd ingezet. De eerste contouren van dit masterplan zijn uitgewerkt in 6 pijlers. Daarbij worden een aantal nieuwe wegen ingeslagen en/of wordt de inzet fors opgetrokken. Meer dan ooit wordt daarbij gekeken naar de laagste inkomensgroepen die het moeilijk hebben om de huidige woningmarktprijzen op te hoesten en die zich overwegend situeren op de huurmarkt, zowel privaat als sociaal.

1. We verlaten de pistes die eigendomsverwerving centraal stellen (budgetkoopwoningen) en maken in eigen stadsontwikkelingsprojecten de ommezwaai van koop naar huur, waarbij we inzetten op een hoger aanbod aan betaalbare en kwalitatieve huurwoningen. We doen dit door fors in te zetten op het stedelijk huurkantoor huuringent op twee vlakken:
 - De realisatie van stadsontwikkelingsprojecten waarin telkens een contingent is voorzien van modale degelijke woningen die tegen vooraf bepaalde huurprijzen voor minstens 18 jaar via huuringent worden gerealiseerd. Dat gebeurt door 250 woningen die voorzien waren als budgetkoopwoningen om te vormen naar budgethuurwoningen (budget 9,2 miljoen euro).
 - Het verdrievoudigen van de ‘reguliere’ verhuringen via huuringent: we mikken hierbij dus op een stijging van 200 naar 600 verhuringen

2. Sociale woningen zijn er voor de allerlaagste inkomens, voor mensen die een te laag inkomen hebben om marktconforme huurprijzen te betalen. We hebben er niet genoeg en daarom blijven we fors inzetten op de ondersteuning van de renovatie en ook de bouw van nieuwe sociale woningen:
 - Om een bouwstop door de sociale huisvestingsmaatschappijen omwille van de onvoldoende financiering van nieuwe sociale woningen af te wenden, voorzien we in een investeringssubsidie van 10.000 euro voor elke nieuw gebouwde sociale woning. A rato van 250 woningen per jaar betekent dit een extra steun voor de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen van 15 miljoen euro in de periode 2019-2024;
 - De ondersteuning van sociale huisvestingsmaatschappijen om sociale woningen versneld en grondiger te renoveren op energetisch vlak wordt opgetrokken van 2 naar 4 miljoen euro en via energiestudies ondersteunen we de SHM's om de juiste keuzes te kunnen maken bij nieuwbouw/grondige renovatie;
 - De ondersteuning van sociale huisvestingsmaatschappijen in de verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningen en het versneld wegwerken van leegstand. De ondersteuning wordt opgetrokken van 5 naar 10 miljoen euro;

- Eigen gronden (groep Gent) voor nieuwe projecten worden niet langer verkocht maar tegen een symbolische euro ter beschikking worden gesteld wat de kostprijs van de woningen zal verlagen (budget 5 miljoen euro).
 - Specifiek voor de groep senioren die ook vaak met betaalbaarheidsproblemen geconfronteerd wordt, willen we 5 miljoen investeren voor betaalbaar wonen, onder meer via betaalbare assistentiewoningen in een huursysteem
3. Binnen stadsvernieuwingsgebieden zoeken we naar nieuwe structurele oplossingen in de vorm van doorschuifprojecten, in samenwerking met de private sector. Nieuwe woningen in stadsvernieuwingsprojecten worden gebouwd voor bewoners van slechte woningen in de buurt. Die slechte woningen komen dan vrij en kunnen dan in een volgende fase ofwel worden gerenoveerd ofwel ook vervangen worden door nieuwe goede woningen.

We maken daarvoor 15 miljoen vrij om te investeren in een of meerdere van de potentiële stadsvernieuwingsgebieden in de komende legislatuur: En Route Sint-Amandsberg, Muide Meulestede Morgen, Bloemekenswijk en het deel van de Brugsepoort tegen de Rooigemlaan tussen de Bevrijdingslaan en de Zuidkaai.

4. We zetten een rollend fonds op voor de duurzame renovatie van woningen van noodkopers (*eigenaars-bewoners die financieel niet in staat zijn hun woning in slechte staat te renoveren*). Daarmee rollen we een experiment van de huidige legislatuur (Dampoort Knapt Op) uit tot een structurele aanpak die 50 woningen per jaar omvat. Het gaat om een subsidie van 30.000 euro per woning die later bij eigendomsoverdracht wordt terugbetaald en dan opnieuw inzetbaar is voor andere soortgelijke woningen. De kostprijs voor deze 300 woningen is 9 miljoen euro.
5. Via gerichte premies (4 miljoen), advies en begeleiding zetten we in om de basiswoonkwaliteit van woningen te garanderen. Deze premies zijn bedoeld om de kwaliteit te verhogen van de woningen waar kwetsbare gezinnen in gehuisvest zijn. Minstens 400 woningen worden op die manier structureel opgeknapt.

Daarnaast blijven we het eenvoudiger en betaalbaarder maken voor alle Gentenaars om te investeren in het verminderen van het energieverbruik. We zetten daarom nog meer in op de begeleiding van eigenaars, huurders en verhuurders om hun woning energiezuinig te maken: we doen dit met gratis energie-audits, energiepremies, het verder inzetten op energieleningen, specifieke ondersteuning voor appartementen, energierenovatieadvies en projecten voor collectieve renovatie (in totaal 8,8 miljoen euro). Alle Gentenaars kunnen beroep doen op die begeleiding, maar uiteraard worden de financiële middelen prioritair ingezet voor zij die het meest nodig hebben. Met 7,2 miljoen energiepremies kunnen we

12.000 gezinnen ondersteunen bij hun energie-renovatie. Twee derde van het bedrag focussen we op mensen met de laagste inkomens.

6. Om acute crisissituaties zoals dakloosheid, slachtoffers van huisjesmelkerij of vluchtelingen te kunnen aanpakken investeren we fors in een aanbod aan woningen die daar een rol in spelen:
- Het aantal SVK-woningen wordt verdubbeld (250 bijkomende particuliere woningen die via het Sociaal verhuurkantoor Gent sociaal verhuurd worden)
 - We voorzien in 40 bijkomende nood- en transitwoningen, voor bewoners die als gevolg van een brand of slechte woonkwaliteit hun woning moeten verlaten (budget 4 miljoen euro)
 - We trekken het aantal instapwoningen op van 3 naar 10, om Oost-Europese gezinnen die reeds geruime tijd in Gent verblijven te helpen integreren in onze samenleving (budget 1 miljoen euro)
 - We breiden het project leegstand via het CAW (Centrum Algemeen Welzijnswerk) verder uit ; hierbij worden 300 'structureel' leegstaande sociale woningen ingezet om directe precaire woonnoden op te vangen