

MAAK WONEN ÉCHT BETAALBAAR

VEROVER
DE STAD



gent.pvda.be



PVDA

SOCIAAL

RECHTVAARDIG

ACTIEF

2. WOONSTAD

Beeld je een stad in waar wonen écht betaalbaar is. Een stad die een prestigeproject maakt van 100% duurzame, ecologische én betaalbare woningen. Die leegstaande krotten omvormt tot gezonde, betaalbare woningen. En die eindelijk komaf maakt met de ellenlange wachtlijsten voor sociale woningen. Met behulp van een nieuwe stedelijke wooncoöperatie NEGENDUUST wil de PVDA tegen 2030 maar liefst 9000 nieuwe woningen bouwen. Gedaan met schimmige deals tussen politici en projectontwikkelaars. We nemen het woonbeleid terug in eigen handen, democratisch en transparant.

EEN. NULTOLERANTIE VOOR LEEGSTAND. FORM LEEGSTAANDE KROTTEN OM TOT BETAALBARE HUURWONINGEN

- Gentenaars die een leegstaand pand erven begeleiden we zodat het pand zo snel mogelijk terug bewoonbaar gemaakt kan worden.
- Woningen die langer dan vier jaar leeg staan geven we in handen van een sociale huisvestingsmaatschappij of de stedelijke wooncoöperatie.
- We actualiseren het leegstandsregister en geven de Dienst Toezicht de middelen om de leegstand in Gent volledig in kaart te brengen.
- We verdubbelen de leegstandheffing en de heffing op onbebouwde bouwgronden. De opbrengst gaat naar projecten voor betaalbaar wonen.
- We investeren in sociale tewerkstellingsprojecten om leegstaande woningen terug bewoonbaar te maken. Zo creëren we tewerkstelling voor laaggeschoolde jongeren.

TWEE. BOUW NEGENDUUST NIEUWE BETAALBARE WONINGEN

- We richten een Stedelijke Wooncoöperatie NEGENDUUST op om 9000 nieuwe betaalbare woningen te bouwen, waarvan één derde sociale woningen.
- We vormen het bestaande stadsontwikkelingsbedrijf sogent om van een ordinaire projectontwikkelaar die gericht is op dure prestigeprojecten tot een stedelijke wooncoöperatie die kiest voor 100% betaalbare woningen op mensenmaat.
- We stellen paal en perk aan schimmige deals tussen politici en vastgoedbedrijven achter de schermen. De Stedelijke Wooncoöperatie moet democratisch en transparant werken.
 - We geven huurders rechtstreeks inspraak en stemrecht in het bestuur van NEGENDUUST.
 - Alle vergaderingen van NEGENDUUST worden gelivestreamd en alle documenten worden openbaar gemaakt.
- We doen beroep op expertise van het middenveld en de academische wereld en kiezen consequent voor betaalbaar, duurzaam, ecologisch en vernieuwend wonen.

DRIE. 100% BETAALBARE EN ECOLOGISCHE WONINGEN. ALS WE DÁÁR NU EENS EEN PRESTIGEPROJECT VAN MAKEN?

- Elk nieuw bouwproject moet bestaan uit minstens een derde sociale woningen en twee derde betaalbare en ecologische woningen.
- De Stad Gent stopt met de uitverkoop van eigen gronden. Deze, alsook nieuw te ontwikkelen, gronden worden in eigendom gehouden om ervoor te zorgen dat sociale doelstellingen in het woonbeleid verwezenlijkt worden.
- Op de grond van het E-17 - viaduct boven Gentbrugge bouwt de Stedelijke wooncoöperatie samen met

burgerinitiatieven een eigen ecologische modelwijk voor de 21ste eeuw.

- We kiezen maximaal voor passiefbouw, om de energiefactuur en de uitstoot maximaal terug te dringen.
- We bouwen budgetwoningen op maat van de modale Gentenaar, niet van de happy few.
- We laten het voorkeurrecht van gronden in de eerste plaats gelden voor verwerving van gronden en gebouwen voor de huurmarkt.

VIER. WERK DE WACHTLIJSTEN WEG

- In alle grote bouwprojecten van private projectontwikkelaars waarbij de Stad Gent betrokken is (bijvoorbeeld door de inbreng van grond) voorzien we minimaal één derde sociale woningen.
- We zetten versneld in op de renovatie van leegstaande sociale woningen. Komende legislatuur willen we 1000 leegstaande sociale woningen renoveren.
- We voorzien één derde sociale woningen in alle projecten van de nieuwe stedelijke wooncoöperatie.
- We maken snel werk van een centraal inschrijvingsregister. Zo vermijden we dat mensen tussen de mazen van het net glippen.
- We slaan de handen in elkaar met de sociale huisvestingsmaatschappijen om meer sociale koopwoningen te realiseren.

VIJF. KRAAK DE HUURPRIJS. STOP DE WOEKER EN DE HUISJESMELKERIJ OP DE HUURMARKT

- Woonkosten zouden volgens de PVDA nooit meer dan 30% van het inkomen mogen bedragen. Tegen 2030 mag niemand in Gent meer dan 30% betalen.
- We streven naar maximumhuurprijzen. We vragen dat de Vlaams regering een raster van huurprijzen opstelt waarmee de huurprijzen begrensd worden aan de hand van objectieve criteria zoals de kwaliteit van de woning en het aantal kamers.
- In afwachting van maximumhuurprijzen lanceren we een observatorium van de huurprijzen in Gent, dat huurders inzage geeft in de richtprijs en kwaliteitsnormen van hun huurwoning.
- We leggen een standaardfiche op voor de affichering van huurprijzen, waarbij alle kosten duidelijk vermeld worden.
- De Stad Gent formuleert voorwaarden aan eigenaars/verhuurders die een beroep wensen te doen op Gentse renovatiepremies. De voorwaarden hebben betrekking op de maximale huurprijs, de minimale woonkwaliteit, de waarborg en de duur van het huurcontract.
- We maken kostendelend samenwonen mogelijk.
- We ondersteunen de verdere uitbouw van Sociale Verhuurkantoren en andere vormen van geconventioneerde huurprijzen.

ZES. GENT KNAPT OP. TIJD VOOR EEN RENOVATIEREVOLUTIE IN GENT

- We willen dat Gent een voorbeeld vormt voor Vlaanderen en een renovatierevolutie opstart. Collectieve wijkrenovaties worden het speerpunt van een echt sociaal stadsvernieuwingbeleid.
- We zetten prioritair in op de 1000 woningen die momenteel op de lijst niet-conforme woningen staan.
- De Stad Gent zorgt ervoor dat er bij onbewoonbaarverklaring verplichte herhuisvesting wordt voorzien in een kwaliteitsvolle woning.
- De Stad Gent stelt eigenaars die overgaan tot “wilde uithuiszettingen” financieel verantwoordelijk voor de herhuisvestingskosten van hun huurders.
- We verplichten een conformiteitsattest voor elke huurwoning. Zoals elk voertuig op de weg, moet ook elk pand dat verhuurd wordt aan een aantal kwaliteitsnormen voldoen.
- We voorzien voldoende buffercapaciteit aan noodwoningen, zodat het recht op een kwaliteitsvolle

woont voor elke huurder afgedwongen kan worden.

- We versterken de woonbegeleiding, woonwinkels en woonconsulenten die nu zwaar onderbemand zijn.
- We zetten in op wijkrenovatieprojecten, waarbij woonblok per woonblok alle woningen worden aangepakt op vlak van isolatie en woonkwaliteit.
- We richten een rollend renovatiefonds op. We geven gezinnen die geen verbouwingen kunnen betalen een renovatietoelage. Later, bij verkoop van de woning, komt de toelage terug naar het fonds om opnieuw mensen te helpen.
- Eigenaars die halsstarrig weigeren mee te werken om hun woningen conform te maken aan de Vlaamse Wooncode worden bestraft met hoge boetes.

ZEVEN. LEEFBARE SOCIALE WOONWIJKEN MET EEN GEZONDE SOCIALE MIX

- Sociale woningen zijn een thuis, geen doorgangshuis. De woonzekerheid van de huurders wordt versterkt in plaats van afgebouwd.
- We bevriezen de huidige sociale huurprijzen. De gemeenschappelijke kosten (de huurlasten) mogen maximum 10% van de huurprijs bedragen.
- We kiezen voor het volkshuisvestingsmodel. Om het recht op wonen te realiseren streven we naar een voldoende aanbod van sociale en publieke huisvesting, waarbij ook mensen met een modaal inkomen in aanmerking komen voor een sociale woning.
- In nieuwe wijken wil PVDA een gezonde sociale mix garanderen door één derde sociale woningen en twee derde betaalbare woningen te voorzien.
- We dringen aan bij de Vlaamse overheid om de inkomensgrenzen om toegang te krijgen tot sociale woningen op te trekken. We herzien de voorrangsregels om gettovorming in sociale woonwijken te vermijden.
- We investeren opnieuw in opbouwwerkers, conciërges en buurtwerkers, om de netheid, de veiligheid, de samenhang en de sociale controle in de wijken te verhogen.
- Sociale huurders die in slecht geïsoleerde woningen wonen moeten korting krijgen op hun energiefactuur.
- Géén gedwongen verhuis in sociale woningen. Bij grote renovatieprojecten moeten eerst de leegstaande woningen gerenoveerd worden.
- We kiezen prioritair voor “zachte renovaties”, waarbij de impact op de huurders tot een minimum beperkt wordt en bewoners in hun huis kunnen blijven wonen. Bij (gedwongen) verhuis moeten bewoners het recht krijgen om in hun eigen wijk te kunnen blijven wonen.
- We voorzien in doorschuifwoningen, in de wijk zelf, waar mensen tijdelijk kunnen wonen in afwachting van hun renovatie.

ACHT. STEUN BOTTOM-UP. ALS BURGERS HET HEFT IN EIGEN HANDEN NEMEN...

- We ondersteunen alle bewonersinitiatieven die stijgende huur- en woonprijzen aanpakken, en de woonkwaliteit in Gent willen verbeteren.
- We steunen het voorstel van de oprichting van de coöperatieve FairBnB en verzetten ons tegen de opkomst van AirBnB.
- De Stedelijke Wooncoöperatie en de Dienst Wonen van de Stad Gent krijgen als opdracht om Gentse wooninitiatieven van onderuit te ondersteunen. Woonexperimenten van onderuit voorzien we van structurele financiering, in plaats van hen elk jaar opnieuw naar projectsubsidies te laten hengelen.
- De Stad zit regelmatig aan tafel met de actoren uit het middenveld om expertise uit te wisselen en betreft hen bij de uitbouw van de Stedelijke Wooncoöperatie.
- We werven projectontwikkelaars en vastgoedmensen uit de GECORO, de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Zij zitten daar enkel om te kunnen handelen met voorkennis.

NEGEN. DURF TE INVESTEREN IN BETAALBAAR WONEN

- Van elke 10 euro die de Stad investeert, gaat er minstens 3 euro naar betaalbaar wonen. We investeren de komende legislatuur 180 miljoen euro in betaalbaar wonen.
- We maken jaarlijks 2 miljoen euro vrij voor een stedelijk rollend renovatiefonds. We geven gezinnen die geen verbouwingen kunnen betalen een renovatietoelage. Later, bij verkoop van de woning, komt de toelage terug naar het fonds om opnieuw mensen te helpen.
- We investeren het maatschappelijk kapitaal, de gronden en de know-how (architecten, planners, etc) van het bestaande stadsontwikkelingsbedrijf sogent in de nieuwe Gentse wooncoöperatie.
- We verdubbelen de leegstandsheffing, schaffen bestaande vrijstellingen af en investeren de opbrengst in projecten voor betaalbaar wonen.
- We pleiten voor een herfinanciering van de Vlaamse Centrumsteden door een versterking van het Stedenfonds.

VISIE

Vandaag kost een gemiddelde woning in Gent 285.291 euro. Onbetaalbaar voor drie op de vier Gentenaars, zo blijkt uit een woonstudie die werd uitgevoerd op vraag van het kabinet. Gent heeft dringend nood aan een groter aanbod betaalbare huur- en koopwoningen. De grootste woonnood stelt zich bij mensen met een laag inkomen, alleenstaanden en éénoudergezinnen. 50% van de Gentse gezinnen kan maar over één inkomen beschikken.

Vanuit een neoliberale visie op het woonbeleid ziet de Stad Gent haar rol in de Gentse woonmarkt als die van een “regisseur”, waarbij de uitwerking van projecten in handen gegeven wordt van een autonoom ‘Stadsontwikkelingsbedrijf’ en private projectontwikkelaars. De stad formuleert hierbij wel “ambitieniveaus” inzake sociale mix, klimaatneutraliteit en betaalbaar wonen, maar die zijn héél beperkt.... omdat het financieel rendement van de projectontwikkelaars uiteindelijk de ultieme toetssteen blijft. (Letterlijk staat er in de overeenkomsten dan: “Indien de private partner het commercieel mogelijk acht”). Omdat deze projectontwikkelaars naar maximale winst streven, is deze aanpak nefast voor de woonprijzen in Gent. De PVDA heeft een publieke visie op het stedelijke woonbeleid. Wij pleiten voor 100% betaalbare woningen in alle nieuwe projecten van de stad. Wij pleiten voor een “Stad op mensenmaat”. Wij willen dat de hefbomen van het stedelijke woonbeleid opnieuw in publieke handen komen.

De komende jaren zal de Gentse woonmarkt immers nog verder onder druk komen te staan. Op tien jaar kwamen er 20.000 Gentenaars bij. In 2030 zal Gent nog eens 20.000 inwoners meer hebben dan vandaag. En dus zijn er 9.000 extra woningen nodig. Hierbij stelt zich de vraag op welke manier het stadsbestuur deze grote uitdagingen wil aangaan. Door opnieuw te vertrouwen op de privéprojectontwikkelaars en de vrije markt?

Voor de PVDA is wonen een recht, geen luxe. In onze visie zouden de woonkosten voor een gezin (energiekosten en huurlasten inbegrepen) niet meer mogen bedragen dan 30 procent van het gezinsinkomen. Om dat te realiseren, moet de Stad paal en perk stellen aan de stijgende huur- en huizenprijzen, en opnieuw zélf investeren in een actief woonbeleid.

EEN. VORM LEEGSTAANDE KROTTEN OM TOT BETAALBARE HUURWONINGEN

Op vijf jaar tijd nam het aantal leegstaande woningen toe met 87%. Van 195 eind 2012 naar 365 begin 2018. Dat blijkt uit cijfers van de Dienst Toezicht van de Stad Gent. Daaruit blijkt bovendien dat 237 woningen

langer dan één jaar op die lijst staan. Een cijfer dat jaar na jaar stijgt. Er is dus een groot probleem van structurele leegstand. Eigenaars laten hun huizen jarenlang leeg staan, omdat ze onvoldoende middelen of niet de juiste vergunningen hebben om de woningen terug bewoonbaar te maken, of omdat ze speculeren op stijgende woonprijzen in een bepaalde buurt. Maar ondertussen zijn er wel vele duizenden jonge gezinnen die op zoek zijn naar een betaalbare gezinswoning in Gent.

Naast deze geregistreerde leegstand, is er ook nog veel “verborgen” leegstand in Gent. Eigenaars hangen gordijntjes voor het raam, maken af en toe de brievenbus leeg en laten zelfs regelmatig een lamp branden om de indruk te wekken dat het huis bewoond zou zijn. Op die manier ontlopen ze de leegstandsheffing van de Stad Gent.

De Stad Gent beschikt naast het leegstandsregister ook nog over een lijst “ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen”. Daarop staan vandaag bijna 1000 woningen. Twee derde staat al langer dan een jaar op die lijst.

In het Gentse bestuursakkoord (punt 5.29) worden een aantal maatregelen aangekondigd om de leegstand op de Gentse woonmarkt terug te dringen:

5.29 Om zoveel mogelijk leegstaande woningen te kunnen detecteren in de stad maken we het meldpunt voor leegstaande woningen beter bekend. We verhogen de leegstandsheffing en zorgen ervoor dat ze ook effectief geïnd wordt. Indien dit wettelijk mogelijk is, wordt voor langdurig leegstaande panden de onteigeningsprocedure opgestart met als einddoel die te vervangen door kwalitatieve stadswoningen voor jonge gezinnen. We oefenen druk uit op de sociale huisvestingsmaatschappijen om de leegstand in sociale woningen tot een minimum te herleiden.

Het stadsbestuur beloofde in 2012 in het bestuursakkoord om “de leegstandsheffing te verhogen” en “ervoor te zorgen dat ze ook effectief geïnd wordt”. De eerste jaren na het afsluiten van dit akkoord werd er een inhaalbeweging gedaan op het vlak van de inning van de leegstandsheffing, die steeg tot 649.000 euro in 2014. Die inspanningen hadden als resultaat een hoog aantal nieuwe en geschrapte leegstaande woningen op de lijst.

Maar de laatste jaren lijkt dit wat te slabakken. Het aantal geschrapte leegstaande woningen nam af en ook de opbrengsten uit de leegstandsheffing zakte weg tot 541.667 euro in 2015 en amper 350.000 euro in 2016. Terwijl de leegstand toeneemt, daalt de opbrengst jaar na jaar. Uit het meerjarenplan tot 2020 blijkt dat de Stad Gent niet van plan is om hier de komende jaren bijkomende inspanningen te doen. Het lijkt wel alsof de Stad Gent de strijd tegen de leegstand aan het opgeven is.

De leegstandsheffing in Gent ligt gevoelig lager dan in een aantal andere Vlaamse centrumsteden, zoals Leuven, Mechelen en Sint-Niklaas. Door een combinatie van hogere heffingen en een betere registratie van de leegstand, halen deze steden verhoudingsgewijs drie tot vier keer zoveel inkomsten op uit hun heffing op leegstand.

Het decreet grond- en pandenbeleid, dat de basis vormt voor deze heffingen, voorziet een minimumheffing van 1099 euro per leegstaande woning (geïndexeerd, 2016), maar geen maximumheffing. Zo bedraagt het basisbedrag in Gent 2.500 euro voor een volledige woning, hoewel deze in de stad Mechelen minimum 3.750 euro bedraagt. Dit knuffelbeleid voor speculanten is niet vol te houden.

Het sociaal beheersrecht voor langdurig leegstaande panden, waarvan sprake in het bestuursakkoord, bleef tot nu toe dode letter. Dat betekent dat het gemeentebestuur, het OCMW of een sociale huisvestingsmaatschappij de woning voor negen jaar in eigendom neemt en opknapt en de investering via verhuur als sociale woning terugverdient.

In 2013 kondigde burgemeester Daniël Termont aan daarvoor in de eerste plaats naar de Vlaamse overheid te kijken, maar de mogelijkheid om leegstaande woningen te onteigenen bestaat nu al in het kader van artikel 40 §4 van het Heffingsdecreet. Bij hoogdringendheid kan dit zelfs via een spoedprocedure bij de vrederechter:

“§ 4. Wanneer een woning en/of gebouw gedurende meer dan 4 periodes van twaalf maanden opgenomen blijft op de inventaris, bedoeld in artikel 28, kan de Vlaamse regering machtiging verlenen tot onteigening ten algemene nutte ten behoeve van het Vlaamse Gewest, een sociale woonorganisatie, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn en de gemeente.”

Momenteel is er geen enkele procedure lopende om gebruik te maken van het sociaal beheersrecht. De Stad Gent wacht al 5 jaar op een initiatief van de Vlaamse overheid om de Vlaamse Wooncode aan te passen. Om lange gerechtelijke procedures te vermijden is het inderdaad ook zinvol om een dergelijke onteigening te voorzien in de Vlaamse Wooncode. Maar vooralsnog is er niets dat de stad zou mogen weerhouden om nu al op basis van het Heffingsdecreet procedures op te starten tegen de 84 Gentse woningen die al meer dan 4 jaar op het leegstandsregister staan. Ondertussen past Borgerhout het sociaal beheersrecht wél al toe, sinds 2004. Het is vooral een politieke keuze om hier geen prioriteit van te maken. De Stad Gent kan hierin een voortrekkersrol opnemen en de druk op de Vlaamse Regering opvoeren om tot een meer coherente wetgeving te komen.

Daarnaast moet er dringend werk gemaakt worden van een actueel leegstandsregister. Daarom stellen wij voor om het aantal medewerkers van de dienst toezicht fors te verhogen en hen de prioritaire taak te geven om de leegstand in Gent volledig in kaart te brengen.

De leegstandsheffing en de heffing op onbebouwde bouwgronden dienen verdubbeld te worden. De opbrengst ervan geïnvesteerd in projecten voor betaalbaar wonen. De PVDA wil ook een her-evaluatie van de verschillende vrijstellingen die momenteel gelden op de leegstandsheffing. Hierbij maken we een onderscheid tussen vastgoedbedrijven enerzijds, en anderzijds mensen die een huis geërfd hebben en niet over de middelen of expertise beschikken om de nodige renovaties uit te voeren om de woning terug bewoonbaar te maken.

Eigenaars die hun woningen laten verkrotten en/of niet in orde zijn met de normen van de Vlaamse Wooncode, dienen verplicht te worden de woningen op eigen kosten terug in orde te maken. Indien eigenaars niet bereid zijn om hun woningen in orde te brengen, moeten zij onderworpen worden aan hoge boetes en verplicht worden om hun pand in handen te geven van de Stad Gent, het OCMW of een sociale huisvestingsmaatschappij of de Stedelijke Wooncoöperatie.

De Stad Gent en het OCMW dienen extra te investeren in sociale tewerkstellingsprojecten om deze woningen terug bewoonbaar te maken en moeten de nodige middelen voorzien om de activiteiten van het sociale verhuurkantoor gevoelig uit te breiden. Op deze manier creëren we tewerkstelling voor laaggeschoolde jongeren.

TWEE. BOUW 9.000 NIEUWE WONINGEN, WAARVAN ÉÉN DERDE SOCIALE WONINGEN

De PVDA wil tegen 2030 negenduist nieuwe woningen bouwen. Deze woningen worden gebouwd door de Stedelijke Wooncoöperatie NEGENDUUST die wij willen oprichten. Tegenover de winstmaximalisatie van de private projectontwikkelaars zetten wij een democratisch en participatief project, waarin Gentenaars het voor het zeggen hebben. De Stedelijke Wooncoöperatie heeft als doel om de alsmaar stijgende huurprijzen te kraken en massaal te investeren in betaalbaar, duurzaam, ecologisch en vernieuwend wonen.

Sociale duurzaamheid, moderne architectuur, ecologie en betaalbaarheid zijn de pijlers van deze woningen. Er wordt bewust gekozen voor duurzame passiefbouw met een minimale ecologische voetafdruk. Met een maximum aan ruimtelijke ervaring en modulaire inrichting, die kan gewijzigd worden naargelang de behoeften van verschillende gebruikersgroepen en generaties die in de woningen wonen.

De betaalbare woningen worden ontwikkeld door een commissie experts van de Gentse universiteit en hogeschool, aangevuld met experts uit het middenveld. De Stedelijke Wooncoöperatie moet democratisch en transparant werken. Gedaan met schimmige deals tussen politici en vastgoedbedrijven achter de schermen.

Alle vergaderingen van de Stedelijke Wooncoöperatie moeten integraal te volgen zijn via livestream. Alle documenten moeten openbaar zijn. Er wordt een publiek register bijgehouden van alle contacten met private ondernemingen. Bestuursleden van de stedelijke wooncoöperatie worden verkozen door de algemene vergadering. Directeurs en bestuursleden kunnen afgezet worden als er gesjoemel wordt vastgesteld.

Huurders in de Stedelijke Wooncoöperatie moeten stemrecht hebben in de Algemene Vergadering en vertegenwoordigd zijn in de Raad van Bestuur. Minstens de helft van de stemmen gaat naar sociale huurders en/of organisaties die de belangen van huurders vertegenwoordigen (bv. Huurdersbond en samenlevingsopbouw).

De inkomensgrens voor een betaalbare woning bedraagt maximaal €2000 euro netto per maand voor een alleenstaande. Dat wil zeggen dat ongeveer drie op de vier alleenstaanden toegang krijgt tot deze vorm van betaalbare huisvesting. De betaalbare woningen zijn prioritair bestemd voor eenoudergezinnen, ouderlingen, alleenstaanden, starters en jonge gezinnen, die vandaag al met de hoogste woonnood kampen.

DRIE. KIES VOOR 100% BETAALBARE EN ECOLOGISCHE WONINGEN IN NIEUWE BOUWPROJECTEN

Elk nieuw bouwproject moet bestaan uit minstens een derde sociale woningen en twee derde betaalbare en ecologische woningen. Op dit moment laat de stad het financieel belang van bouwpromotoren voorgaan op het belang van de mensen die nood hebben aan een betaalbare woning.

Het nieuwe project aan de Ecowijk (voormalige Ottenstadion) is daar een mooi voorbeeld van. 'Ecowijk Gantoise' is een samenwerking tussen het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf sogent en projectontwikkelaar Bopro van AA Gent-voorzitter Ivan De Witte. Het moet "een voorbeeldwijk op vlak van duurzaamheid" worden, een "modelwijk voor de 21ste eeuw", aldus de Stad. Helaas, de Ecowijk dreigt vooral... een Eurowijk te worden. Duurzaam, maar ook gewoon duur. Voor een appartement met 1 slaapkamer moet je minstens 240.000 euro neertellen, de prijs voor een gezinsappartement met 2 of 3 slaapkamers loopt op tot ver boven 300.000 euro. Aan een gezinswoning met 3 slaapkamers in de nieuwe Eurowijk hangt een prijskaartje van 422.000 euro, alle kosten inbegrepen. Wie kan dat betalen?

Sociale woningen zijn in de hippe Ecowijk niet gepland. De nv Bopro gaat voluit voor een "maximale realisatie van de grondwaarde" en in dat plan is geen plaats voor sociale huisvesting. Dat de Stad Gent, die zich graag als sociaalecologische stad van de toekomst profileert, zonder gêne meegaat in die liberale marktlogica is bijzonder pijnlijk. Het Gentse bestuursakkoord belooft nochtans uitdrukkelijk "een forse uitbreiding van het aantal sociale woningen. (...) Bij elk nieuwbouwproject met meer dan 20 wooneenheden eisen we dat 20% sociale huurwoningen voorzien worden." Niet dus. Bij het stadsbestuur is te horen dat "de bouw van sociale woningen niet meer verplicht kan worden." Maar ruim de helft van alle bouwgrond – 2,7 hectare om precies te zijn – heeft de Stad Gent zélf in bezit. Waarom bouwt Gent dáár geen sociale woningen?

In de Ecowijk zullen "naast marktconforme woningen ook budgetwoningen aangeboden worden voor gezinnen met een gemiddeld inkomen", belooft sogent. Het is maar wat je een budgetwoning noemt. Op de Tondelier-site, een vergelijkbaar stadsontwikkelingsproject, kost een 'budgetappartement' met drie slaapkamers tussen 266.309 en 301.937 euro, kosten inbegrepen. In de nieuwe stadswijk Oude Dokken betaal je 306.000 euro tot 348.000 euro voor een budgetappartement met twee slaapkamers, parkeerplaats inbegrepen. Begin er maar aan, met een doorsnee inkomen van 1.700 euro per maand.

De PVDA wil een eigen modelwijk van de 21e eeuw uitwerken, met 100% betaalbare woningen. Een échte ecowijk, met passiefbouw om de energiefactuur en de uitstoot maximaal terug te dringen. Een ecologische wijk die ontwikkeld wordt in samenspraak met de buurt, in plaats van de omwonenden voor voldongen feiten te stellen.

Natuurlijk moeten we energiezuinig en ecologisch duurzaam bouwen. Maar als dat privilege alleen voor de hogere inkomens blijkt weggelegd, maken we van Gent een exclusief eco-getto in plaats van een duurzame stad op mensenmaat

Luxeprojecten als de Ecowijk trekken hogere inkomens naar de stad, maar verdringen de gewone Gentenaars. Dure woonprojecten jagen bovendien de huizenprijzen in héél de stad de hoogte in, waardoor kwetsbare gezinnen maar ook steeds meer jonge tweeverdieners minder dan ooit een betaalbare woning vinden.

De stadsvernieuwingsprojecten lossen maar een héél klein deeltje van het woonprobleem op. Bovendien hebben de stadsvernieuwingsprojecten ook negatieve gevolgen. De huurprijzen in de wijk gaan snel de hoogte in, en de huidige bewoners in de 19e eeuwse gordel rond Gent worden verdrongen door meer koopkrachtige nieuwkomers. Dit proces wordt door maatschappijkritische sociologen en geografen geduid met de term 'gentrificatie'. De opwaardering van een buurt of stadsdeel op sociaal, cultureel en economisch gebied, gaat gepaard met een stijging van de prijzen voor onroerend goed en de verdringing van de lokale bevolking.

Als we écht werk willen maken van de belofte in het bestuursakkoord om elke Gentenaar een betaalbare woning te bezorgen, dan moeten we van koers veranderen. In plaats van in zee te gaan met private projectontwikkelaars die enkel geïnteresseerd zijn in het dure marktsegment, moeten we samen werk maken van publieke investeringen in innovatief, duurzaam en betaalbaar wonen voor alle Gentenaars. Ecowijken die geen eurowijken zijn, maar duurzame woonwijken op mensenmaat. Honderd procent betaalbaar, duurzaam wonen: als we dáár nu eens een prestigeproject van maken?

VIER. WERK DE WACHTLIJSTEN WEG

Sinds 2012 heeft het Gentse stadsbestuur niet één bijkomende sociale woning gerealiseerd. Integendeel, volgens officiële cijfers die de PVDA opvroeg bij de VMSW is het aantal sociale woningen in Gent doorheen deze legislatuur gedaald van 14.556 naar 14.116. Dat zijn er 440 minder. Daarmee is de Stad Gent de enige Vlaamse centrumstad waar het aantal sociale woningen gedaald is de voorbije legislatuur. Aan luxueuze bouwprojecten geen gebrek, maar het aantal sociale woningen is verminderd.

“Op termijn willen we in Gent naar 20% sociaal verhuurde woningen evolueren”, belooft het stadsbestuur in het bestuursakkoord. Maar uit het convenant tussen de Stad Gent en de Vlaamse overheid blijkt “tegen pakweg 2030 een groei van maximaal 1% ten opzichte van de huidige verhouding van 12,5% sociale huurwoningen.” Eén procent? Dat is 7 keer minder dan beloofd. De ambitie om de wooncrisis in onze stad aan te pakken wordt helemaal begraven.

De Stad Gent laat veel kansen liggen en voert een woonbeleid op maat van projectontwikkelaars. Het zijn de winstcijfers die op de eerste plaats komen, niet de mensen. Dat is geen sociaal beleid. Het is onbegrijpelijk dat de beloofde 20% sociale woningen in de Ecowijk door het stadsbestuur geschrapt worden. Nochtans gaat het om gronden van de stad. Ook in het nieuwe project in Meulestede komen er 0 sociale woningen. Nochtans “eist” het bestuursakkoord dat er “bij elk nieuwbouwproject met meer dan 20 wooneenheden 20% sociale huurwoningen voorzien worden.” Het stadsbestuur neemt haar eigen bestuursakkoord niet eens ernstig.

De PVDA wil dat het stadsbestuur het roer omgooit. We moeten resoluut kiezen voor de bouw van sociale woningen en betaalbare woningen voor modale gezinnen, in plaats van te investeren in prestigieuze vastgoedprojecten met dure appartementen en onbetaalbare gezinswoningen. Het woonbeleid moet in de eerste plaats de gewone Gentenaars vooruit helpen, in plaats van de projectontwikkelaars.

We schakelen ook een versnelling hoger om leegstaande sociale woningen versneld te renoveren. Vandaag staat in onze stad één op de tien sociale woningen leeg. Dat bouwen we af naar een leegstand van maximaal een op de dertig. We gaan voor kortstondige leegstand tussen twee verhuurbewegingen. We

stellen een masterplan op voor de renovatie van 1800 woningen in de komende legislatuur. We renoveren bij grote renovatieprojecten eerst de leegstaande woningen zodat bewoners die al tientallen jaren in een wijk wonen, daar ook kunnen blijven wonen. We maken vooral gebruik van ‘zachte’ renovaties met een beperkte impact op de huurders, zodat ze zo veel mogelijk in hun huis kunnen blijven wonen.

Concreet stelt de PVDA voor om de volgende legislatuur 3.000 bijkomende sociale woningen te bouwen in Gent. Aan dat tempo kan tegen 2040 de volledige wachtlijst weggewerkt worden en de doelstelling van 20% sociale woningen eindelijk gehaald worden. Deze doelstelling kan gehaald worden door, bovenop de 694 sociale woningen (hoofdzakelijk vervangbouw) die voorzien zijn tegen 2020:

1. In alle grote bouwprojecten van private projectontwikkelaars waarbij de Stad Gent betrokken is (bijvoorbeeld door de inbreng van grond) minimaal één derde sociale woningen te voorzien.
2. Versneld in te zetten op de renovatie van leegstaande sociale woningen. Vandaag staan er ongeveer 1400 sociale woningen leeg in Gent. Daarvan willen we er de komende legislatuur 1000 renoveren. Daarmee brengen we het aandeel leegstaande sociale woningen van 10% naar 3%. Deze renovaties kaderen bovendien in het halen van de klimaatdoelstellingen van de Stad Gent.
3. Eén derde sociale woningen te voorzien in de nieuwe bouwprojecten van de nieuw op te richten stedelijke wooncoöperatie. Het gaat daarbij om 3000 extra nieuwe sociale woningen tegen 2030, of 1500 tegen 2024.

Daarnaast wil de PVDA dat er snel werk gemaakt wordt van een centraal inschrijvingsregister. Veel mensen staan op verschillende wachtlijsten en riskeren rechten te verliezen als ze niet ingaan op alle vragen tot actualisatie. Een centraal inschrijvingsregister is gemakkelijk toe te passen, administratief veel eenvoudiger en klantvriendelijker. De Stad moet het Centraal Inschrijvingsregister opleggen aan alle Gentse huisvestingsmaatschappijen.

De PVDA wil ook dat er verder ingezet wordt op de bouw van sociale koopwoningen. De Stedelijke Wooncoöperatie kan hier de handen in elkaar slaan met de sociale huisvestingsmaatschappijen die al veel expertise terzake hebben opgebouwd.

VIJF. MAXIMUMHUURPRIJZEN

Gent is een mooie stad. Onbetaalbaar mooi zelfs, voor steeds meer Gentenaars. Jan Modaal krijgt het steeds moeilijker om een huis te kopen of te huren. Volgens de meest recente cijfers heeft 14,5% van de Gentse huishoudens betalingsmoeilijkheden: achterstallige betaling(en) voor huishuur/afbetaling van de woning, elektriciteit/water/gas/stookolie, aankopen op afbetaling of problemen met gezondheidsuitgaven het voorbije jaar. Eén op de vier van de Gentse huishoudens geeft meer dan 30% uit aan huur.

De grootste woonnood stelt zich bij alleenstaanden. Gent telt 42% alleenstaanden en daarnaast nog eens 8% eenoudergezinnen met één of meerdere kinderen. De armoedeval is het grootst voor alleenstaanden die (een deel van) hun beroepsinkomen verliezen.

Vijftig procent van de Gentenaars huurt. En de huurprijzen swingen soms echt de pan uit. Eigenaars mogen panden verhuren aan gelijk welke prijs die ze ervoor kunnen vragen. Maar als we de markt laten spelen, wonen heel wat Gentenaars in krotten, soms met meerdere mensen op een kamer. Dat moeten we inperken. Woonkosten zouden volgens de PVDA nooit meer dan 30% van het inkomen mogen bedragen.

Wij willen maximumhuurprijzen op basis van grootte, kwaliteit, ligging en nabijheid van voorzieningen. De PVDA stelt voor om een nieuwe huurwet in te voeren, naar Nederlands model. Daar bestaat vanaf 1979 de Huurcommissie die een “wooncode” oplegt en huurprijzen plafonneert op basis van objectieve criteria zoals de kwaliteit van de woning, de isolatie, de ligging, enz. Door het opleggen van objectieve criteria hebben verhuurders er baat bij dat de woningen onderhouden blijven, en kunnen huisjesmelkers geen krotten meer verhuren aan woekerprijzen. Wie iets wil verhuren moet een conformiteitsattest ondertekenen (garantie op kwaliteit, prijs in verhouding met kwaliteit).

De Stad Gent kan hiertoe de aanzet geven door werk te maken van een observatorium van de huurprijzen in Gent, dat huurders inzage geeft in welke mate hun huurprijs te hoog is. De PVDA wil ook dat er een standaardfiche wordt opgelegd voor de affichering van huurprijzen, waarbij alle kosten duidelijk vermeld worden.

ZES. GENT KNAPT OP

De helft van de private huurders woont in een woning van structureel onvoldoende kwaliteit. Uit een onderzoek naar de kwaliteit van de private huurwoningen in 9000 Gent bleek dat 33,9% van de onderzochte woningen een ernstig veiligheidsprobleem vertoont. 26,1% kent een ernstig kwaliteitsprobleem. Deze cijfers zouden alle alarmbellen moeten laten afgaan.

Huurwoningen moeten nu aan heel wat eisen voldoen, maar vaak is daar geen controle op. Het stadsbestuur moet prioritair inzetten op de 1000 woningen die momenteel op de lijst niet-conforme woningen staan. De huurders moeten nu aanvragen dat er controle komt, maar welke huurder wil het risico nemen daardoor uit zijn of haar woonst gezet te worden? De stad moet voldoende buffercapaciteit aan noodwoningen voorzien, om het recht op een kwaliteitsvolle woonst voor elke huurder te garanderen.

De Woonwinkels van de stad moeten meer nog dan vandaag de laagdrempelige plek bij uitstek worden waar elke Gentenaar terecht kan met woonvragen. Mijn woning is vochtig, kan er een controle komen? Welke premies krijg ik bij verbouwingen? Hoe schrijf ik me in bij de sociale huisvesting? De Woonwinkel als de eerste plek in de wijk waar je kan binnenwandelen en advies krijgen.

We maken een woonsite van de stad, een website waarop huurwoningen worden aangeboden, we geven een 'groen label' aan alle woningen met een conformiteitsattest. Dat is goed voor iedereen: voor mensen op zoek naar een goede huurwoning, en ook voor alle goedmenende eigenaars. Deze woonsite toont ook de richthuurprijs.

Vandaag zijn er slechts 6 controleurs actief op de Gentse huurmarkt. Zij staan in voor de controle van meer dan 55.000 huurwoningen. Hun voornaamste opdracht is het controleren van studentenhuishuizing en het reglement op kamerverhuur. Wij willen hun opdracht veranderen: zij moeten controleren op leegstand, verkrotting, (brand)veiligheid, instortingsgevaar en mensonterende situaties.

PVDA wil dat Gent een voorbeeld vormt voor Vlaanderen en een renovatierevolutie opstart. Collectieve wijkrenovaties worden het speerpunt van een echt sociaal stadsvernieuwingsbeleid. Daarbij moeten de meeste middelen en ondersteuning gaan naar de slechtste woningen en laagste inkomens. Het huidige beleid van subsidies schiet tekort en bereikt de meest kwetsbare groepen onvoldoende. Wij pleiten voor wijkrenovatieprojecten, waarbij woonblok per woonblok alle woningen (zowel huur- als koopwoningen) worden aangepakt op vlak van isolatie en woonkwaliteit. Eigenaars die halsstarrig weigeren mee te werken om hun woningen conform de Vlaamse Wooncode te stellen moeten hoge boetes opgelegd worden. De impact van de renovaties op de bewoners moet tot een minimum beperkt worden, door waar mogelijk gebruik te maken van "zachte renovaties" of tijdelijke herhuisvesting te voorzien.

De Stad moet ook bepaalde wijken aanpakken, en wel tot het woonprobleem er helemaal opgelost is, zonder door duurdere huizenprijzen bewoners weg te jagen. We kijken dan naar enkele wijken uit de zogenaamde 19de-eeuwse gordel. Ook degene waar de stadsvernieuwing zogezegd al is afgerond (zoals Ledeberg of de Brugse Poort). Maar ook in het centrum, in de 20ste-eeuwse gordel of zelfs in de kern van sommige randgemeenten is aandacht nodig.

Hiervoor moeten middelen op tafel komen. Het is tekenend dat één ongevraagde parkeertoren in Ledeberg meer zal gekost hebben (een kleine 8 miljoen euro) dan het hele bedrag dat de afgelopen twee legislaturen is gegaan naar wijkrenovatie voor lage inkomens. PVDA wil jaarlijks 2 miljoen extra vrijmaken voor een stedelijk rollend renovatiefonds (12 miljoen op 6 jaar tijd). De middelen uit dit fonds dienen om voor gezinnen

die geen verbouwingen kunnen betalen een renovatietoelage te voorzien. Later, bij verkoop van de woning, komt de toelage terug naar het fonds om opnieuw mensen te helpen. Stad Gent experimenteerde al met deze aanpak op kleine schaal. Maar het is dringend tijd om hier echt beleid van te maken.

Niet alleen kunnen we zo op 6 jaar tijd 360 gezinnen definitief uit de woonnood helpen. De extra capaciteit die de Stad hier opbouwt kan ook andere buurtbewoners ten goede komen. Bijvoorbeeld door mensen met meer middelen in dezelfde wijken te laten meeprofiteren van de begeleiding bij de renovatiewerken of van de voordelen bij samenaankopen van verbouwdiensten en materialen. Bovendien is een wijkrenovatie het gedroomde moment om het bestaande woonaanbod beter aan de man en vrouw te brengen. Bijvoorbeeld, een instrument zoals de energielening van de Energiecentrale verdient het om meer gebruikt te worden.

Er is de afgelopen jaren al heel wat kennis van zaken opgebouwd bij diverse stedelijke diensten en middenveldactoren (bv. stadsbrede renovatiebegeleiding en een paar wijkprojecten). Het is nu zaak deze beter gecoördineerd en langdurig in te zetten in de juiste wijken, gefocust op de mensen die er het meeste nood aan hebben. Daarom ook moet Stad Gent haar beleidsdomeinen wonen en energie beter op elkaar gaan afstemmen. Enkel zo kunnen we komen tot een stadsvernieuwingsbeleid, met goed wonen voor alle Gentenaars als belangrijkste doelstelling, dat de verdringing van stadsbewoners een halt toeroept.

Het stedelijke verhuurkantoor Huuringent is een duur instrument met weinig impact op de huurmarkt. Het gedraagt zich als een gewoon immokantoor dat 15% beheerskost vraagt op de in huur genomen panden. Daardoor zijn de huurprijzen bij Huuringent niet lager dan de gemiddelde huurprijzen op de markt. Bovendien komt de helft van de Gentse huurders niet in aanmerking door de gehanteerde inkomensgrenzen. De PVDA stelt voor om Huuringent mee in te kantelen in de Stedelijke Wooncoöperatie. De expertise van Huuringent moet ingezet worden om de verhuring van de nieuwe betaalbare huurwoningen in handen te nemen. Daarnaast wil de PVDA een verdere uitbouw van de Sociale Verhuurkantoren.

ZEVEN. KIES VOOR VOLKSHUISVESTING: GÉÉN GETTOVORMING IN DE SOCIALE WOONWIJKEN

13% van de Gentenaars woont in een sociale woning. De voorbije jaren is de leefbaarheid van de sociale woningen sterk achteruit gegaan. Bijna één op drie sociale woningen in Gent is aan dringende renovatie toe. Nog eens een derde zal de komende jaren moeten gerenoveerd worden in het kader van nieuwe normen inzake isolatie, woonkwaliteit, brandveiligheid, etc. Nochtans is er een budget voor renovaties voorzien in de (recent sterk verhoogde) huurprijzen. Grote groepen sociale huurders worden momenteel geconfronteerd, of zullen op korte termijn geconfronteerd worden, met de gevolgen van renovatieprojecten.

Minister Liesbeth Homans (N-VA) maakt sociale huur steeds meer tijdelijk en voorwaardelijk. Dit door de invoering van tijdelijke 3/6/9 – contracten, de nieuwe regel dat sociale huurders geen enkele vorm van onroerend eigendom mogen hebben en geplande renovatiewerken in het kader van de 2020-norm. Hoewel er meer dan 1300 sociale woningen leegstaan in Gent, horen wij steeds meer verhalen van mensen die uit hun sociale woning gezet worden. Mensen die soms al tientallen jaren in die woning wonen en een hechte band hebben ontwikkeld met hun wijk. Dat kunnen wij niet aanvaarden.

Volgens de PVDA is het cruciaal voor de leefbaarheid van de sociale woonwijken dat er een gezonde sociale mix aanwezig is in de wijken. Het doel van sociale huisvesting is altijd geweest: betaalbare huurwoningen voor iedereen mogelijk maken. In 1961, toen voor het eerst inkomensgrenzen voor een sociale huurwoning vastgelegd werden, kwam nog 60 procent van de bevolking in aanmerking voor een sociale woning. Wij willen de sociale huisvesting veel ruimer uitbouwen. Dan kunnen we ook de inkomensgrenzen weer optrekken. Mensen met een modaal inkomen vinden dan weer een plaats in ons moderne sociale huisvestingsbeleid. Door hogere inkomenscategorieën toe te laten, zullen op termijn ook de huurinkomsten voor de sociale huisvestingsmaatschappijen stijgen.

Als je alle mensen met een beetje spaargeld of die een huis erven wegduwt uit de sociale woonwijken, dan krijg je een nog sterkere gettovorming. Voor ons zijn sociale woningen géén tijdelijke noodoplossing. Wij willen terug naar het volkshuisvestingsmodel, waarbij ook werkende mensen met een modaal inkomen een plaats krijgen in een sociale woning. In nieuwe wijken wil PVDA een gezonde sociale mix garanderen door één derde sociale woningen en twee derde betaalbare woningen te voorzien. De PVDA wil ook de inkomensgrenzen om toegang te krijgen tot sociale woningen optrekken en de voorrangregeling herzien om gettovorming in de bestaande sociale woonwijken te vermijden. De PVDA wil ook dat er terug geïnvesteerd wordt in opbouwwerkers, conciërges en buurtwerkers, dit om de sociale cohesie en de sociale controle in de wijken te verhogen.

De PVDA wil dat de Stad Gent een moratorium uitvaardigt op gedwongen verhuis in sociale woningen. Bij grote renovatieprojecten moeten eerst de leegstaande woningen gerenoveerd worden. Bewoners die al tientallen jaren in een wijk wonen moeten het recht hebben om in de wijk te blijven wonen. Bij voorkeur wordt er gebruik gemaakt van “zachte renovaties”, waarbij de impact op de huurders tot een minimum beperkt wordt en bewoners in hun huis kunnen blijven wonen.

De Vlaamse regering laat 84 procent van de woonsubsidies naar eigenaars vloeien. Niet meer dan 14 procent gaat naar sociale huisvesting en maar 2 procent gaat naar de private huurmarkt. Zo'n scheefftrekking bestaat in geen enkel ander land. Wij willen hier een ommekeer en geven sociale huisvestingsmaatschappijen meer middelen voor de bouw en renovatie van sociale woningen. De PVDA wil 3000 nieuwe sociale woningen bouwen en leegstaande woningen renoveren, zodat sociale woonwijken terug zuurstof krijgen.

Ook voor veel sociale huurders neemt de huur een flinke hap uit het budget. De bijkomende gemeenschappelijke kosten – de huurlasten – maken de factuur dikwijls te zwaar. We bevriezen daarom de huidige huur van sociale woningen en plafonneren de huurlasten op 10 procent van de huurprijs. Sociale huurders die in slecht geïsoleerde woningen wonen zouden korting moeten krijgen op hun energiefactuur.

ACHT. STEUN BOTTOM-UP

Geef bewoners de ruimte. Waar de overheid faalt om de wooncrisis aan te pakken, nemen steeds meer bewoners het heft in eigen handen. De PVDA steunt alle bewonersinitiatieven die stijgende huur- en woonprijzen aanpakken, en de woonkwaliteit in Gent willen verbeteren. Kleinschalige wooncoöperaties zoals Wooncoop bijvoorbeeld, initiatieven rond noodopvang zoals Woonbox of cohousing-initiatieven, het Pandschap, Labland en de Community Land Trust. De Stad Gent moet dergelijke woonexperimenten stimuleren en helpen ontwikkelen.

De PVDA steunt het voorstel van de oprichting van de coöperatieve FairBnB en verzet zich tegen de opkomst van AirBnB, een Amerikaanse multinational die in verschillende Europese Steden zoals Amsterdam en Barcelona tot verdringing van lokale bewoners uit het historische stadscentrum heeft geleid. Volgens de PVDA mag er per woning en per eigenaar maximaal één kamer verhuurd worden, voor een maximum van € 3000 per jaar. Ontduiking van de regelgeving rond tijdelijke kamerverhuur moet gestraft worden met hoge boetes. Alle vormen van schijnzelfstandigheid die hierrond georganiseerd worden moeten actief bestreden worden.

De Stedelijke Wooncoöperatie en de Dienst Wonen van de Stad Gent krijgen als opdracht om Gentse initiatieven van onderuit te ondersteunen. Zij moeten beroep kunnen doen op structurele financiering van de Stad Gent, in plaats van elk jaar opnieuw naar projectsubsidies te moeten hengelen. De Stad Gent moet bovendien regelmatig aan tafel zitten met de actoren uit het middenveld om expertise uit te wisselen. Zij moeten ook betrokken worden bij de uitbouw van de Stedelijke Wooncoöperatie.

NEGEN. DURF INVESTEREN IN BETAALBAAR WONEN

Onze ambitie is om tegen 2030 een totaal van 9000 nieuwe woningen te realiseren, waarvan 3000 sociale woningen en 6000 betaalbare woningen.

Uit een analyse van het investeringsbudget blijkt echter dat de Stad Gent tussen 2014 en 2022 amper 26,5 miljoen euro investeert in betaalbaar wonen. Dat is slechts 13 euro per Gentenaar per jaar. Of slechts 3,2% van het totale investeringsbudget van 833 miljoen euro. Dat getuigt van weinig ambitie.

Een goed voorbeeld is het stadsontwikkelingsproject Ledeberg Leeft, goed voor een totaal van 22,5 miljoen euro. Daarvan gaat minder dan 1 miljoen euro (of 4,18%) naar woonprojecten. Er wordt ondertussen wél fors geïnvesteerd in een nieuwe parkeertoren, maar daarin kun je natuurlijk niet wonen.

De PVDA wil de komende legislatuur 300 miljoen investeren in betaalbaar wonen. Deze investering wordt mogelijk gemaakt door:

- 1) betaalbaar wonen écht prioritair te stellen in de investeringsbudgetten van de Stad Gent, dat wil zeggen dat andere prestigeprojecten geschrapt of uitgesteld zullen moeten worden. Wij willen dat de Stad Gent tussen nu en 2030 minimaal 30% van haar totale investeringsbudget besteed aan betaalbaar wonen. Als de Stad Gent jaarlijks 100 miljoen investeert, willen wij dat er daarvan minstens 30 miljoen naar betaalbaar wonen gaat. Dat is ongeveer 60 euro per jaar per Gentenaar.
- 2) het maatschappelijk kapitaal en de know-how (architecten, planners, etc) van het bestaande stadsontwikkelingsbedrijf sogent te investeren in de nieuwe Gentse wooncoöperatie. Het eigen vermogen van sogent bedraagt ongeveer 150 miljoen euro.
- 3) de leegstandsheffing te verdubbelen, meer panden op het leegstandsregister te zetten, bestaande vrijstellingen af te schaffen, en de opbrengst ervan te investeren in de bouw en renovatie van betaalbare huur- en koopwoningen.

Daarnaast pleit de PVDA voor een herfinanciering van de Vlaamse Centrumsteden door een versterking van het Stedenfonds.