

Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad Gent
Botermarkt 1
9000 Gent

Advies gericht aan:
College van Burgemeester en Schepenen
Schepenen van Wonen Tine Heyse

17/09/2020

**WORA-ADVIES 2020-12 over WOONSTUDIE-OVERHEIDSOPDRACHT VAN DIENSTEN-
ONTWERPBESTEK-inhoudelijke technische bepalingen**

Aard van het advies

- Gunstig
- Gunstig onder voorwaarden
- Ongunstig
- Onthouding

Soort advies

- Verplicht
- Spontaan
- Op vraag van stadsbestuur

Reglement, wet of decreet op basis waarvan advies werd verleend

De Stedelijke Woonraad is een door de Gemeenteraad van 20/10/1997 ingerichte lokale adviesraad. Hij kan advies geven op vraag van het stadsbestuur en spontaan advies verlenen op eigen initiatief.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

Het Bestuursakkoord *Ambitie en durf voor Gent* van 30 november 2018 geeft het aan: het stadsbestuur maakt van wonen een prioriteit. Gent heeft objectieve inzichten en prognoses nodig om het lokaal woonbeleid af te stemmen op de werkelijke woonnoden. Daarom is een nieuwe grondige woonstudie een must. De vorige Gentse Woonstudie dateert van voor tien jaar: het is hoog tijd voor een actualisering.

De statuten van de Stedelijke Woonraad bepalen dat de adviesraad een advies formuleert over 'de resultaten van Woonstudies'. In dit licht is het logisch dat de adviesraad ook advies verleent over het opzet van deze Woonstudies (WORA-statuten, artikel 2, § 1,3°). Hier verleent de Stedelijke Woonraad advies over het ontwerpbestek voor een overheidsopdracht van diensten met het oog op het uitvoeren van een Woonstudie.

Motivering van het advies

De Stedelijke Woonraad geeft een GUNSTIG advies met de vraag om twee bijkomende ontwerp vragen in het bestek op te nemen:

- 1) Hoe verloopt het proces van vergunningverlening met bijhorende doorlooptijden voor grootschalige nieuwbouwprojecten enerzijds en renovatieprojecten anderzijds?

- 2) Welke inzet wat betreft personeel en middelen heeft Stad Gent nodig om zelf een jaarlijkse datamonitoring te doen?

De woonraad vraagt om de onderzoeksvraag over gentrificatie explicieter te formuleren: welke impact hebben nieuwe woonprojecten (bv. Tondelier, Oude Dokken) op een wijk en op de sociale samenstelling van die wijk?

Motivering:

De leden van de woonraad drukken hun waardering uit over de uitgebreide en goede technische bepalingen en de volledigheid van de onderzoeksvragen. De bepalingen betreffen zowel kwantitatieve als kwalitatieve gegevens. De studie is ambitieus opgevat.

De leden van de woonraad uiten hun bezorgdheid over de realisatie van bijkomend aanbod gelet op de huidige doorlooptijden van vergunningen. Ontwikkelaars vinden moeilijk gehoor om een project te bespreken en dienen de tijd die daarnaar gaat in te calculeren in hun planning en (pre)financiering. Dit vormt een rem op de realisatie van de doelstellingen.

Is de Stad Gent met haar interne organisatiestructuur en -performantie voldoende uitgerust om haar ambitieuze beleidsdoelstellingen inzake woonbeleid te realiseren?

De leden van de woonraad willen graag een analyse over het behoud of onder druk staan van de sociale cohesie bij de realisatie van nieuwe woonprojecten en vragen zich af of dit niet scherper dient geformuleerd te worden bij de onderzoeksvragen.

Een bezorgdheid van de woonraad is of de stedelijke organisatie voldoende tools zal hebben om permanent te monitoren door de eigen stadsdiensten dan wel of er telkens een externe opdracht dient uitgeschreven te worden om te komen tot bijkomend inzicht.

De stedelijke woonraad betreurt dat een studentenstad als Gent, in tegenstelling tot Antwerpen die slechts een vijfde aantal kotstudenten heeft in vergelijking tot Gent, over weinig data beschikt inzake studentenhuysvesting en vraagt om de onderzoeksresultaten uit de studieopdracht inzake studentenhuysvesting te koppelen aan de resultaten van deze woonstudie. Studentenhuysvesting heeft een grote impact op de woonmarkt en haar betaalbaarheid voor gezinnen en alleenstaanden.

De woonraad erkent en benadrukt de belangrijke link tussen ruimtelijk beleid en woonbeleid.

De woonraad stelt voor om in het bestek coördinaten te vermelden waar potentiële indieners met hun vragen terecht kunnen. Wat wordt bijvoorbeeld bedoeld met sociaal draagkrachtige stadswijken? Over sommige inhoudelijke punten zal bijkomende verduidelijking aan de kandidaten opdrachtnemer(s) moeten gegeven worden.

Hoe kwam dit advies tot stand? Wie werd betrokken bij het advies?

Het WORA-advies werd geformuleerd in de plenaire WORA-vergadering van 17/09/2020. De adviesraad kreeg, vooraf en ter voorbereiding van het advies, de inhoudelijke Technische bepalingen van het ontwerpbestek. Dienst Wonen verleende tijdens de vergadering een aanvullende toelichting over de principes van het ontwerpbestek.

Hoogachtend

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Willy Du Bois
Voorzitter Stedelijke Woonraad