

Verslag Minaraad - Werkgroep Wonen 4/12/2019

Locatie: Vredeshuis

Aanwezig: Trui Maes, Anne Mertens, Marie-Jeanne Depauw, Lieve Mertens, Lieven Demolder, Marnix Aerssens, Joyca Leplae, Eva Naessens, Joris Gansemans, Arthur Depuydt

Begeleiding : Leen Van Lindt (Levuur)

Methodiek

Wegens het beperkte aantal deelnemers wordt er gewerkt in 1 groep.

Eerst wordt 'breed' gegaan:

Opdracht: *"Als Gent in 2030 hét voorbeeld is geworden op vlak van klimaatadaptatie, welke elementen zien we dan? Wat is er veranderd?"*

Deelnemers brengen beurt post-its in met ideeën die in groep besproken worden. De ideeën worden plenair gedeeld en samen gehangen aan een muur, waardoor ideeënwolken rond verschillende thema's ontstaan:

- Private huurmarkt → kwalitatieve betaalbare huurwoningen
- Gent onafhankelijk van energiemarkt
- Financiële hefboomen
- Sociale druk
- Bedrijven
- Woonomgeving
- Hernieuwbare (collectieve) energie
- Duurzame vormen van woningen (efficiëntie woonruimte) → wonen op maat
- Sociale huisvesting

In de tweede ronde wordt er in de 'diepte' gewerkt en worden 2 thema's uitgewerkt aan de hand van volgende richtvragen:

1. Waarom is dit thema/speerpunt belangrijk?
2. Welke resultaat willen we bereiken?
3. Hoe gaan we dat doen? Welke stappen moeten we zetten om dat te bereiken?
4. Waar of op welke plaatsen? Wie?
5. Wat doen we nu al goed? Welke projecten ken je? Waar zie je kansen of opportuniteiten?
6. Wat is prioritair voor het beleidsplan klimaat? Waar kan de stad mee aan de slag?
7. Wat kunnen andere actoren doen (middenveld, kennisinstellingen, bedrijven, ...)? Hoe kunnen we hen motiveren?

Hieronder een weerslag van deze verdieping per thema.

Thema kwalitatieve betaalbare huurwoningen

-waarom is dit belangrijk?

- 50% is huurwoningen in Gent en die bereiken we nu amper. Er is een inhaalbeweging nodig.
- Huismelkerij bestraffen → gezond, veilig, energiezuinig en betaalbaar wonen

-resultaat?

- Huuraanbod moet minstens gelijk blijven en stijgen gezien de bevolkingstoename

-wie?

- Privé-investeerders-ruime verhuursector-private ontwikkelaars-...

-hoe?

- Een financiële aanpak: belastingskorting voor eigenaars die dit aanpakken, bijvoorbeeld opcentiemen in schalen die zich verhouden ten opzichte van de huurprijs en de waarde van het huis
- Financiering voor de werken die ze doen: bijvoorbeeld een rollend fonds bij de Stad of bijvoorbeeld prefinanciering door de netbeheerder. Winst op de energiefactuur omzetten in terugbetaling of andere financiering
- Slooppremie of renovatie? Onderzoeken
- Conformiteitsattest plus handhaving bij verhuur (niet alleen voor energie)
- Aantrekkelijk investeringsfonds via banken
- Stimuleren coöperatief wonen
- Ontzorgen van verhuurders die het niet zien zitten om te renoveren
- Substantiële premie en voorkom stijgen van de huurprijs (zie ook kleine en vermoeide verhuurders die we best als verhuurder houden)

-prioriteiten voor beleidsplan

- Woonenergie en basiswoonkwaliteit geïntegreerd aanpakken
- Inspiratienota en aanbevelingen

Thema 'Wonen op maat'

1. WAAROM IS DIT THEMA/SPEERPUNT BELANGRIJK?

optimaler gebruik van de woonruimte

2. WELKE RESULTAAT WILLEN WE BEREIKEN?

80% woont te ruim → kleiner gemiddelde oppervlakte per persoon

3. HOE GAAN WE DAT DOEN? WELKE STAPPEN MOETEN WE ZETTEN OM DAT TE BEREIKEN?

1. Ontzorgingstraject:

- huis opdelen → huisdelen

- verhuizen
2. aanpassingen nodig in juridisch instrument (algemeen bouwreglement)
 3. buurtgerichte oplossing:
 - woonregister
 - divers patrimonium in de buurten
 - huis & ruimte delen → collectieve voorzieningen
 4. verkopen woning (=aanbod) → energiezuinig maken (tussenstap, door wie ?) → aankoop (=vraag)

4. WAAR OF OP WELKE PLAATSEN? WIE?

Vooral 20^e-eeuwse wijken + specifieke buurten in het stadscentrum; maar komt eigenlijk overal aan bod

5. WAT DOEN WE NU AL GOED? WELKE PROJECTEN KEN JE? WAAR ZIE JE KANSEN OF OPPORTUNITEITEN?

Hospita wonen → 1 kamer aan alleenstaande verhuren ('huisdelen') → verder uitbreiden

Woningen vanaf 220m² woonoppervlakte mag je opsplitsen

6. WAT IS PRIORITAIR VOOR HET BELEIDSPLAN KLIMAAT? WAAR KAN DE STAD MEE AAN DE SLAG?

Potentieel in beeld brengen

Overzicht van alle ideeën per thema:

Woonomgeving

Biodiversiteitsdoelstellingen voor privé-tuinen

Alle huizen hebben een groendak

Ontharden opritten en voortuinen

Waar mogelijk wordt regenwater hergebruikt en geïnfiltreerd in eigen tuin

Fiets- en voetgangerszone breder dan autozone in 75% van lokale wegen

Elke wijk heeft minstens 5 permanente leefstraten

Iedereen kijkt op een boom

Leefbare groene 19^e-eeuwse gordel

Regenwaterbuizen ontkoppelen en infiltreren in eigen tuin

Hernieuwbare (collectieve) energie

Iedere straat heeft een energiewerkgroep in verband met wonen

Circulaire (afval)water- systemen in woningen

Geen fossiele brandstoffen meer nodig, elk huis heeft een laag verbruik

Alle woningen zijn geïsoleerd, ook huurwoningen en sociale woningen

Elk goed georiënteerd dak heeft PV staan (na isolatie) in Dampoort, met uitbreiding 50% andere wijken

Verwarmen met geothermie waar mogelijk

Elke wijk heeft eigen stroomvoorziening

Met wijkbatterijen worden pieken in stroomproductie en verbruik gebufferd

Elke Gentenaar woont in een goed geïsoleerd huis

Collectieve energie (zonnepanelen op dak burens, windenergie)

Energie van zonnepanelen wordt opgeslaan in batterijen

Alle buurten klimaatneutraal

Duurzame vormen van woningen (efficiënte woonruimte)

Samen bouwen is meer ingeburgerd

Groepsaankopen isolatie

Levenslang wonen per buurt

Meer cohousing

Leegstand in bestaand woonbestand is gedaald, meer huisnummers per woning mits kwaliteitscontrole

Stad faciliteert als mensen kleiner willen gaan wonen in hun buurt

In onderbezette woningen in 2019 wordt in 2030 op maat gewoond (juridische oplossing - Bouwreglement of

Creatiever omgaan met leegstand. Bvb. stadslandbouw in parkeergarages

20^e -eeuwse villa's worden gerenoveerd en herverdeeld

Verdichting van naoorlogse verkavelingen is toegestaan voor gemeenschappelijk wonen

Alle huur- en kamerwoningen en studentenunits zijn geregistreerd

Financiële hefboomen

Alle premies worden terugbetaald bij verkoop → rollend fonds

'Gent knapt op' is gerealiseerd → ondertussen budget voor uitbreiding in kernstad en 19^e -eeuwse gordel

Gent heeft geen noodkopers en noodeigenaars meer

Technische begeleiding gaat gepaard met sociale begeleiding voor kansengroepen

Bedrijven

Bedrijven mee op het groene pad

Ieder bedrijf moet een energieplan hebben voor het gebouw met een verplicht percentage daling energieverbruik

Sociale druk

Energiezuinig wonen is begerenswaardig geworden.

Huiseigenaars zonder dakisolatie (maar met geld) zijn sociale paria's geworden

Gent energieonafhankelijk

Elke Gentenaar is lid/coöperant bij Energent en deelt in lokaal E-systeem

Sociale huisvesting

Sociale huisvestingsmaatschappijen hebben op industriële schaal gerenoveerd

Sociale huisvesting met vervangbouw heeft de sprong voorwaarts gemaakt

Zon en wind is er voor iedereen: verdeelmechanisme energie

Alle sociale woningen hebben een laag energieverbruik (nul op de meter)

Sociale huisvesting en renovatieprojecten hebben 100 E-peil

Ook huurwoningen en sociale woningen energiezuinig

Private huurmarkt

Verhuurders zijn gemotiveerde trekkers

Gezonde en bewoonbare huurwoningen

Private huurmarkt voor 100 procent goede woningkwaliteit en met basic E-maatregelen zonder huurprijsstijging

Leningen-voorschotten ipv subsidies

Investeren in energie/klimaat levert korting op voor gemeentebelastingen

Stad Gent mag verhuurders elk jaar contacteren

Overige ideeën

Elk huis heeft renovatieadvies gehad en dat is consulteerbaar

De bouwsector is overtuigd en opgeleid om te energiezuinig te renoveren

Renovatie appartementen, aanpassen verwarmingsystemen samen met mede-eigenaren