

gent:

Zondag 8 oktober 2023

Volksraadpleging

Infobrochure

Waarom?

Hoe, wanneer en waar
kun je stemmen?

Wat moet je weten?

Beste Gentenaar

Op zondag 8 oktober krijg je de kans om deel te nemen aan een volksraadpleging over betaalbaar wonen en gemeentelijk publiek vastgoed. In deze brochure lees je waarover de volksraadpleging gaat en hoe je kunt stemmen.

Waarom is er een volksraadpleging?

De volksraadpleging is een vraag van de actiegroep Te Duur en gaat over betaalbaar wonen en gemeentelijk publiek vastgoed van de Stad Gent.

De actiegroep verzamelde meer dan 26.725 geldige handtekeningen voor een volksraadpleging. Dat is een stemming waarbij je je mening kunt geven door enkele vragen te beantwoorden. Als er zoveel geldige handtekeningen zijn, moet de Stad Gent een volksraadpleging organiseren.

Wat zijn de vragen?

De actiegroep bezorgde een nota aan het stadsbestuur met 2 vragen voor de volksraadpleging. Hierin zegt de actiegroep wat ze wil verkrijgen. De gemeenteraad heeft die vragen licht aangepast, omdat er zaken in stonden waarvoor de Stad Gent niet bevoegd is.

Op de volksraadpleging krijg je deze 2 vragen:

Gemeentelijk publiek vastgoed mag niet geprivatiseerd worden.
Bent u akkoord?

Ja / Nee

Moet de Stad Gent een bank van publieke gronden oprichten om 40 % sociaal wonen te realiseren?

Ja / Nee

Vanaf pagina 4 krijg je uitleg over de 2 vragen. Achteraan vind je ook de nota van de actiegroep.



Wie mag stemmen?

Elke Gentenaar die op 8 oktober 16 jaar of ouder is, mag meedoen aan de stemming. Stemmen is vrijwillig. Je mag stemmen, maar je bent niet verplicht.

Hoe, wanneer en waar kun je stemmen?

1. Je krijgt een oproepingsbrief in je brievenbus.
2. Je gaat op **zondag 8 oktober 2023 tussen 8 en 13 uur** naar het stembureau dat in die oproepingsbrief staat.
3. Neem je **oproepingsbrief en je identiteits- of verblijfskaart** mee naar het stembureau.
4. Je krijgt een **stembiljet** met de 2 vragen.
5. Je beantwoordt de vragen en dient je stembiljet in. Alleen als je de **2 vragen** beantwoordt, is je stem geldig.

Oproepingsbrief kwijt of kun je niet gaan stemmen?

Kun je zelf niet gaan stemmen? Dan mag je iemand anders vragen om dat voor jou te doen. Dat kan alleen met een volmacht.

- Gebruik het formulier op de website: www.stad.gent/volksraadpleging.
- Of maak op de website een afspraak met het Stadskantoor of een dienstencentrum om een volmacht te regelen.
- Of bel naar de contactlijn **09 210 10 20** (vanaf 4 september).

Heb je de oproepingsbrief nog niet gekregen op 30 september? Of ben je hem kwijt?

Maak een afspraak met het Stads-kantoor of een dienstencentrum voor een kopie:

- op de website www.stad.gent/volksraadpleging
- of via de contactlijn **09 210 10 20** (vanaf 4 september)

Wat met toegankelijkheid?

Heb je een beperking? We hebben aan je gedacht. Elk stembureau heeft een extra voorbehouden parkeerplaats, een drempelloze toegang en een verlaagd stemhokje voor rolstoelgebruikers. De voorzitter helpt je met plezier.

Heb je nog een vraag over toegankelijkheid?

Bel naar de contactlijn **09 210 10 20** (vanaf 4 september).

Wat gebeurt er met je stem?

Dit is een volksraadpleging. We gaan na wat de Gentenaar denkt over deze vragen. Bij een volksraadpleging is het stadsbestuur niet verplicht om de uitslag te volgen. De Stad Gent kan wel kiezen om haar aanpak over betaalbaar wonen en gemeentelijk publiek vastgoed aan te passen.

De Stad Gent telt de stemmen alleen als minstens 10 % van de Gentenaars gestemd heeft. Dat is een Vlaamse regel.

Het resultaat van de volksraadpleging zal op zondagavond 8 oktober 2023 bekend zijn. De Stad Gent laat de resultaten weten in het nieuws op de website van de Stad.

1 Hoe betaalbaar is het om in Gent te wonen?

Voor steeds meer gezinnen met een laag inkomen zijn hogere woningprijzen een probleem.

We weten dat gezinnen met een laag inkomen vooral huren. Voor hen zijn er te weinig betaalbare huurwoningen, zeker voor grote gezinnen die meer kamers nodig hebben.

Ook een woning kopen wordt steeds duurder.

Voor wie is wonen te duur?

Betaalbaar wonen betekent voor iedereen iets anders. Als je 1.500 euro per maand verdient, dan is een huurwoning van 850 euro veel van je budget. Als je 2.500 euro verdient, kun je dezelfde huurwoning van 850 euro gemakkelijker betalen.

In Gent zijn er 120.000 huishoudens. Als je alle Gentse huishoudens op een rij zet van laag naar hoog inkomen, dan zijn er 48.000 huishoudens bij de 40 % laagste inkomens.

De actiegroep wil dat de Stad Gent haar gebouwen en gronden gebruikt om voor deze mensen wonen goedkoper te maken.

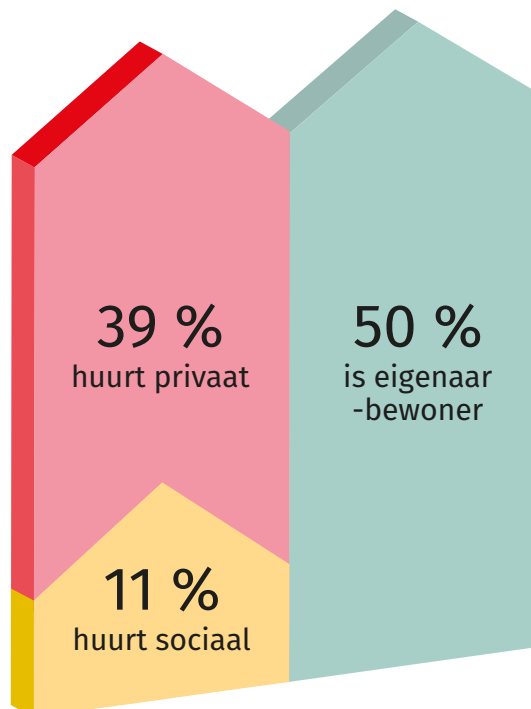
- 1. De helft van de huishoudens met de laagste inkomens (24.000 huishoudens) moet kunnen huren bij de sociale woonmaatschappij.*
- 2. De andere helft van de huishoudens met de laagste inkomens (24.000 huishoudens) moet terecht kunnen in een 'andere vorm van betaalbaar wonen op publieke gronden'.*

Wat zijn betaalbare huurwoningen?

De Stad Gent en de woonmaatschappij Thuispunt Gent maken huren een stuk beter betaalbaar voor mensen voor wie de huurprijs op de markt te hoog is.

Als betaalbare huurwoningen hebben we in Gent sociale woningen en budgethuurwoningen.

- **Sociale woningen** worden verhuurd tegen een huurprijs op basis van het inkomen van de huurder.
- In Gent zijn er ook **budgethuurwoningen** tegen een lagere huurprijs dan de marktprijs.



Gent heeft een relatief grote huurmarkt. Ongeveer 50 % van alle huishoudens in Gent woont in een huurwoning.

	<h3>Sociale woningen</h3> <ul style="list-style-type: none"> • Woonmaatschappijen verhuren ze. • De woningen zijn vooral eigendom van Thuispunt Gent en Dimensa en voor een klein deel van private eigenaars. • De huurprijs hangt af van je inkomen en ligt ver onder de marktprijs. 	<h3>Budgethuurwoningen</h3> <ul style="list-style-type: none"> • HuurinGent verhuurt ze. • De woningen zijn eigendom van private eigenaars. • De huurprijs ligt lager dan de marktprijs maar hoger dan de sociale huurprijs.
	12.370 sociale woningen	275 budgethuurwoningen
	11.000 huishoudens op de wachtlijst	671 huishoudens op de wachtlijst
	Voor wie? <ul style="list-style-type: none"> • Je hebt geen eigendom. • Je hebt een inkomen dat onder een bepaalde grens ligt. 	Voor wie? <ul style="list-style-type: none"> • Je hebt geen eigendom. • Er is voorrang voor lage inkomens.

Hoe gebruikt Gent haar vastgoed voor betaalbaar wonen?

De Stad Gent zorgt voor meer betaalbare huurwoningen via Thuispunt Gent als belangrijkste partner, en via sogent en huringent.

Via Thuispunt Gent

Sociale woningen zijn eigendom van woonmaatschappijen. Thuispunt Gent is **de grootste woonmaatschappij** in Gent en is een aparte organisatie die verhuurt volgens Vlaamse spelregels. De Stad Gent is de belangrijkste aandeelhouder.

Vlaanderen voorziet geld voor de bouw van sociale woningen. De Stad Gent vraagt al langer dat Vlaanderen meer geld levert hiervoor, want de woonneed is hoog.

De Stad Gent helpt de woonmaatschappij aan **meer gronden**:

1. Ze verkoopt haar **eigen gronden die geschikt zijn voor wonen** aan Thuispunt Gent.
2. Ze helpt Thuispunt Gent bij het kopen van gronden met extra **geld en begeleiding**.

De Stad Gent ondersteunt de woonmaatschappijen ook op andere manieren. Bijvoorbeeld met een **subsidie van 22 miljoen euro** voor de renovatie van 2.500 sociale woningen en het bouwen van 1.400 nieuwe sociale woningen.

Via sogent

Sogent is het **stadsontwikkelingsbedrijf**. Het is een organisatie van de Stad Gent die zorgt voor de ontwikkeling van nieuwe stadsdelen in Gent.

De eigen gronden van de Stad Gent kunnen naar sogent gaan.

Het is de bedoeling dat sogent op die gronden veel betaalbare woningen bouwt.

Als sogent grote nieuwe woonprojecten ontwikkelt, zorgt het ervoor dat een groot deel van de woningen betaalbaar is:

- 20 % **sociale woningen**
- 20 % **budget(huur)woningen**

De rest van het woonproject wordt verkocht aan de marktprijs, zodat er geen extra kosten zijn voor de Stad Gent.

Via huuringent

Huuringent is opgericht door de Stad Gent en verhuurt **budgethuurwoningen** van private eigenaars.

De huurprijs is lager dan de gemiddelde huurprijs op de markt.

Wat kan de Stad doen voor alternatieve woonvormen?

De Stad Gent en sogent gebruiken **vandaag al andere manieren** om met de eigendom van grond om te gaan.

1. Erfpacht

- Erfpacht is een overeenkomst tussen de Stad Gent en een ontwikkelaar. De ontwikkelaar wordt geen eigenaar van de grond, maar kan hierop woningen bouwen of bestaande woningen renoveren.
- De ontwikkelaar verhuurt de woningen aan Thuispunt Gent of huuringent. Die verhuren dan op hun beurt aan mensen met een laag inkomen.
- De huurder kan huren aan huurprijzen die lager zijn dan de huurprijs op de markt.

2. Community Land Trust (CLT)

- Community Land Trust is een innovatieve vorm van sociaal wonen waarbij grond en woning van elkaar gescheiden worden.
- De Stad Gent stelt de gronden ter beschikking.
- Kopers kunnen een woning kopen, zonder de grond te kopen. Ze betalen daardoor enkel de kost van de woning en niet van de grond.
- De grond blijft eigendom van de grondeigenaar.

2 Wat betekent 'gemeentelijk publiek vastgoed' en wat gebeurt ermee?

Gemeentelijk publiek vastgoed

De actiegroep wil dat het gemeentelijk publiek vastgoed gebruikt wordt voor betaalbaar wonen.

Gemeentelijk publiek vastgoed is het geheel van alle gebouwen en gronden in eigendom van een stad of gemeente. In Gent zijn dit de eigendommen van de Stad Gent, OCMW Gent en sogent. Al die eigendommen samen zijn 621 gebouwen en 2.700 hectare of 27 vierkante kilometer grond. Een groot deel ligt buiten Gent.

Verschillende bestemmingen

Het gemeentelijk publiek vastgoed wordt gebruikt om Gent verder te vernieuwen met verschillende soorten ruimte en gebouwen die nuttig en nodig zijn voor de Gentse bevolking.

Niet alle gronden of gebouwen mogen voor wonen gebruikt worden. Daar zijn stedenbouwkundige spelregels voor. Delen van het gemeentelijk publiek vastgoed zijn gereserveerd voor onderwijs (scholen), groen (parken) of sport en vrije tijd (recreatie). Een deel is bestemd voor wonen.

Vastgoed van de woonmaatschappijen

Ook de woonmaatschappijen bezitten gronden en panden. Dat is privaat vastgoed.

De Stad Gent, OCMW Gent en sogent bezitten samen **27 km²** gronden

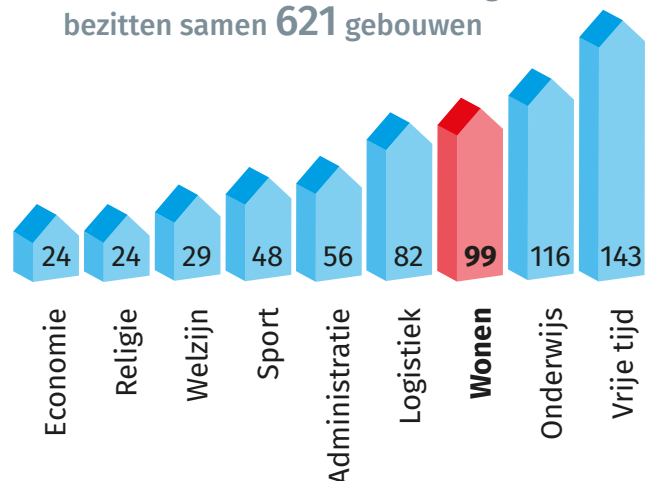
11 km² binnen Gent



16 km² buiten Gent



De Stad Gent, OCMW Gent en sogent bezitten samen **621** gebouwen



3 De Stad wikt en weegt wat ze met haar vastgoed doet

Gronden

Het grootste deel van de gronden ligt buiten Gent, dat is vooral landbouwgrond. In Gent zijn het voornamelijk parken en groenzones.

- Bij een verkoop van gronden in een aangrenzende gemeente die geschikt zijn voor wonen, worden die **eerst voor sociaal wonen** aangeboden aan de woonmaatschappij en de gemeente.
- Soms worden gronden en gebouwen van OCMW Gent buiten Gent verkocht. De inkomsten gebruikt OCMW Gent voor **haar eigen patrimonium**, zoals voor woonzorgcentra of sociale woningen.
- De Stad Gent kiest er sinds 2021 voor om tot eind 2024 **geen landbouwgronden** **privaat te verkopen**, behalve in een aantal uitzonderlijke gevallen.

Gebouwen

Gent **groeit en evolueert**. De voorbije 5 jaar is de bruikbare oppervlakte van het gemeentelijk vastgoed in Gent toegenomen.

Een **deel van de gebouwen is verouderd**. Het is erg duur geworden om ze te blijven onderhouden of om ze te renoveren. De spelregels die zeggen of een gebouw in goede staat is, zijn strenger geworden. De energiekosten zijn hoger geworden.

Daarom worden sommige gebouwen verkocht. Bij deze verkoop zorgen de inkomsten voor **nieuwe mogelijkheden**.

Verkoop van gemeentelijk publiek vastgoed

De Stad Gent onderzoekt **altijd eerst** of ze haar gebouwen en gronden kan gebruiken voor haar eigen **diensten of voor het ‘algemeen belang’** van de Gentenaar. Om te weten waarvoor een gebouw het beste geschikt is, onderzoekt de Stad Gent verschillende dingen: de ouderdom en de slijtage van het gebouw, de kosten voor het onderhoud, de ligging, het voordeel voor de buurt, ...

Wanneer er toch gebouwen of gronden verkocht worden, gebeurt de **verkoop op basis van wettelijke regels**. De verkoop kan openbaar zijn of rechtstreeks. Privatiseren betekent dat de Stad Gent verkoopt aan private bedrijven, organisaties of personen.

1. Openbaar verkopen

Beslist de Stad Gent een gebouw of grond te verkopen, dan zegt de wet dat **iedereen de kans** moet krijgen om te kopen. Dat gebeurt via een ‘openbare verkoop’ waarbij iedereen kan bieden.

Als de Stad Gent een gebouw of grond wil verkopen, laat ze de waarde ervan officieel schatten. De Stad moet een prijs krijgen die minstens de prijs van die schatting is.

2. Rechtstreeks verkopen

Voor het **‘algemeen belang’ van de Gentenaar** zijn er andere spelregels. Zo kan de Stad Gent rechtstreeks aan 1 partij verkopen, zoals Thuispunt Gent.

3. Verkopen voor stadsontwikkeling

De Stad Gent en sogent verkopen gronden in het kader van stadsontwikkeling, **met voorwaarden** om een nieuw stuk betaalbaar wonen te realiseren. Vaak ook met nieuw openbaar domein of park.

4 Wat betekent een 'bank van publieke gronden' oprichten?

De actiegroep vraagt dat de Stad meer gronden opkoopt en samen beheert via een op te richten grondenbank. Ze stelt voor om met deze grondenbank actiever gronden te verkrijgen door 'onteigening' en 'recht van voorkoop'.

Wat betekent dit?

Onteigening

De Stad Gent, sogent of Thuispunt Gent kunnen onteigenen, wat wil zeggen: een eigenaar **verplichten** om zijn grond of gebouw aan hen te verkopen.

1. Wie onteigent, moet daar zeer goede redenen voor hebben.
2. Wie onteigent, moet bewijzen dat er geen andere manier is om de grond in eigendom te krijgen, bijvoorbeeld via een gewone aankoop.
3. Wie onteigent, moet de prijs van de grond of het gebouw plus een extra vergoeding betalen.

Vandaag gebruikt Thuispunt Gent onteigening al om meer sociale woningen te bouwen.

Recht van voorkoop

Als een eigenaar een gebouw of grond wil verkopen aan iemand, dan kunnen de Stad Gent, sogent of Thuispunt Gent die verkoop tegenhouden. Ze kunnen de grond of het gebouw dan zelf kopen. Dat noemen we: het recht van voorkoop gebruiken.

1. Dat kan niet zomaar. Vlaamse spelregels bepalen wie dat kan en wanneer dat kan.

2. De grond of het gebouw moet gekocht worden voor dezelfde prijs die de verkoper en degene die van plan was om te kopen, afgesproken hadden.
3. Ook de voorwaarden voor de verkoop mogen niet veranderd worden.

Vandaag gebruikt Thuispunt Gent al het recht van voorkoop om meer sociale woningen te bouwen.

Grondenbank

Een grondenbank kan een structuur zijn die gronden samenbrengt, beheert en hierover rapporteert aan de Stad Gent. Dat kan in allerlei vormen.

- Bijvoorbeeld **binnen de bestaande organisaties**, zoals de Stad Gent, OCMW Gent en sogent. Zij kopen vandaag al gronden en zetten die in voor betaalbaar wonen, zoals dat gebeurt via Thuispunt Gent en sogent. Zij werken als een grondenbank. De Stad, het OCMW en sogent kunnen daarbij actief onteigenen, hebben recht van voorkoop en moeten geen registratierechten betalen.
- Een andere mogelijkheid is het oprichten van **een nieuwe, aparte organisatie** die eigenaar wordt van de gronden van de Stad Gent, OCMW Gent en sogent. Deze grondenbank moet voor deze gronden registratierechten betalen. Ook als die zelf nieuwe gronden aankoopt of als Thuispunt Gent gronden inbrengt. De grondenbank kan niet onteigenen en heeft geen recht van voorkoop. Voor de dagelijkse werking zal de Stad Gent budget moeten voorzien.

5 Wat vraagt de actiegroep?

Deze tekst is de nota die de actiegroep achter de volksraadpleging aan de Stad Gent bezorgd heeft. Aan deze tekst is niets veranderd.

Bijlage bij het verzoekschrift tot het organiseren van een gemeentelijke volksraadpleging – Stad Gent

Gent, 15-05-2023

Gemotiveerde nota

1. Inleiding

De huurprijzen stijgen alsmear verder. Een huis kopen is voor veel mensen totaal onbetaalbaar. De wachtlijsten voor een sociale woning worden langer en langer. Het is duidelijk dat er een wooncrisis heerst in Gent.

Daarnaast blijven overheden publieke gronden en gebouwen verkopen aan private spelers. Het gaat om sociale woningen, bouwgronden, kantoren en diverse andere soorten panden. Wanneer deze gronden en gebouwen op de private markt komen, zijn deze vaak erg gegeerd en worden er hoge bedragen voor geboden. Privatisering van publieke gronden drijft dus enerzijds de prijzen op de vastgoedmarkt omhoog en ontnemt onze overheden anderzijds een belangrijk instrument voor het realiseren van betaalbaar wonen in de stad.

Publieke gronden en gebouwen zijn in handen van de gemeenschap en het privatiseren ervan mag daarom niet gebeuren zonder het consulteren van de bevolking. Afgelopen jaren was er heel wat protest tegen bijvoorbeeld de verkoop van sociale woningen, het is duidelijk een actuele kwestie.

Daarnaast volstaan de huidige maatregelen en initiatieven van Stad Gent en haar partners niet om de wooncrisis ten gronde aan te pakken en te verzekeren dat iedere Gentenaar op een waardige en betaalbare manier in deze stad en haar deelgemeenten kan blijven wonen.

Om deze redenen verzoeken de initiatiefnemers om een gemeentelijke volksraadpleging 'grondrecht betaalbaar wonen' te organiseren waarbij deze twee kwesties voorgelegd worden aan de burger.

2. Vragen van de voorgenomen gemeentelijke volksraadpleging:

**Publiek vastgoed zoals het Pand/Caermersklooster mag niet geprivatiseerd worden.
Bent u akkoord JA of NEE?**

Uitleg bij de vraag:

- Aangezien het een gemeentelijke volksraadpleging is, gaat de vraag over het publiek vastgoed waar de Gentse gemeenteraad voor bevoegd is, dus Stad Gent, OCMW Gent, sogent, overige entiteiten binnen Groep Gent en de sociale huisvestingsmaatschappij Thuispunt Gent (waar Stad Gent de belangrijkste aandeelhouder van is).
- Niet privatiseren betekent dat er wel publiek vastgoed verkocht kan worden aan andere publieke instellingen en overheden, zoals bijvoorbeeld de provincie, het Agentschap Wegen en Verkeer, of buurgemeentes.

Moet de Stad Gent een 'bank van publieke gronden' oprichten om in Oost-Vlaanderen 40% sociaal wonen te realiseren? JA of NEE?

Uitleg bij de vraag:

- De bank van publieke gronden (verder: grondenbank) is ofwel een intern agentschap ofwel een rechtspersoon van publiek recht in handen van Stad Gent. In eerste instantie worden gronden en gebouwen ingebracht vanuit andere Gentse overheidsinstellingen, zoals bvb. SOGent, het havenbedrijf en OCMW Gent. Gebouwen die Thuispunt Gent niet meer geschikt acht voor een sociale huisvestingsmaatschappij worden niet meer verkocht op de private markt maar worden nu ook in de grondenbank ingebracht.
- 40% sociaal wonen betekent dat voor 40% van de huishoudens er een sociale woning is of een andere vorm van betaalbaar wonen op publieke grond.
- 40% sociaal wonen mag breed geïnterpreteerd worden. Het gaat niet enkel om woningen aanbieden via de sociale huisvestingsmaatschappij maar ook om andere alternatieve woonvormen op publieke grond. Bijvoorbeeld sociale koopwoningen met erfpacht of budgethuurwoningen waarvan minstens de grond eigendom blijft van de grondenbank.
- Om de doelstelling van 40% te halen zal de huidige voorraad aan publieke gronden niet volstaan. Daarom moet de grondenbank op een proactieve en assertieve manier gronden en gebouwen gaan verwerven in Gent. Te beginnen met het overnemen van gronden en gebouwen van andere publieke en semi-publieke spelers: de NMBS, het katholiek onderwijs, de kerkfabriek, de Belgische staat, de provincie Oost-Vlaanderen, de Universiteit Gent, enzovoort. Dit kan o.a. door recht van voorkoop toe te passen of door te onteigenen.
- De grondenbank zal zich focussen op het realiseren van sociaal wonen op Gents grondgebied maar de wooncrisis stopt niet aan de gemeentegrenzen. Daarom kan er ook vastgoed buiten Gent ontwikkeld worden als er daar mogelijkheden zich aanbieden.

Beide vragen beantwoorden aan het advies van de Vlaamse Commissie Volksraadpleging aan de initiatiefnemers.

3. Initiatiefnemers

Pepijn Boeraeve, Ann Desmet, Hildegard Desimpelaere,
Raf Verbeke, Elias Vlerick

De initiatiefnemers hebben zich verenigd in de burgerbeweging TE DUUR.



Heb je een praktische vraag?

www.stad.gent/volksraadpleging

Of bel de contactlijn **09 210 10 20** (van 4 september tot en met 13 oktober)

Maandag tot en met vrijdag van 9 tot 17 uur

Zondag 8 oktober van 8 tot 12 uur

