



Grondenbank groep Gent

Inhoud

Context	3
Doelstelling	5
Uitgangspunten	6
Taken	8
Verdere uitwerking	13

Context

In navolging van de volksraadpleging inzake betaalbaar wonen in oktober 2023 engageerde het college zich tot twee zaken:

Vraag volksraadpleging	Engagement van college
“Verbod op het privatiseren van gemeentelijk publiek vastgoed”	Een beslissingsboom hoe om te gaan met vastgoed dat in eigendom is van de Groep Gent
“Oprichten van een grondenbank om 20% sociaal en 20% betaalbaar wonen te realiseren”	Uitwerken van scenario's hoe een grondenbank zou kunnen werken – als voorbereiding waarmee een volgend college aan de slag kan om beslissingen te nemen

Sinds oktober 2023 werden volgende zaken uitgewerkt

Formele besluitvorming

De **programmanota sociaal wonen** werd aangenomen door het college op 11 januari 2024. Daarin staat het engagement van het stadsbestuur om meer én sneller sociale woonprojecten te realiseren. In deze nota worden principes en maatregelen met bijhorend processchema en groeipad aangereikt om tegen 2050 te beschikken over 20% sociale huurwoningen ten opzichte van Gentse huishoudens. Centrale focus hierin is het genereren van bijkomend ontwikkelingspotentieel met een concrete aanpak via diverse sporen. In 2024 wordt dit verder uitgewerkt tot een programmaplan om de volgende bestuursploeg in staat te stellen verdere keuzes te maken.

Met als krijtlijnen:

- Grondpositie voor Thuispunt Gent is de beste garantie voor sociaal wonen, met interessante financieringsvoorwaarden door Vlaanderen.
- De Stad levert zelf inspanningen door gronden en gebouwen van Groep Gent die geschikt zijn voor wonen maar niet langer bruikbaar voor de eigen werking of die van beleidspartners over te dragen aan Thuispunt Gent.
- De Stad verwerft gronden voor sociaal wonen of faciliteert Thuispunt Gent om gronden te verwerven.
- De Stad doet ook een beroep op private en publieke eigenaars: wie gronden of gebouwen wil verkopen of verhuren, wordt opgeroepen om dat aan Thuispunt Gent te doen.
- Verder zal de Stad Gent nog meer aandacht besteden aan het voorzien van ruimte voor sociale woningen binnen ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en via het invoeren van normen voor sociaal wonen.

- Ook het recht van voorkoop en onteigening zullen als instrument verder ingezet worden om meer sociale woonprojecten te realiseren.
- En er gaat nog meer focus naar het integreren van sociaal wonen in private projecten en samenwerking met diverse stakeholders actief op de vastgoedmarkt.
- Sociaal wonen wordt blijvend geïntegreerd bij stadsontwikkelingsprojecten en stadsvernieuwingsprojecten.
- Thuispunt Gent is in de hoedanigheid van woonmaatschappij de systeemspeler op de Gentse woon-, vastgoed- en projectontwikkelingsmarkt met als missie realisatie van sociaal wonen.

De **investeringsmaatschappij Modest** werd gevormd door sogent (BAV 10/10/2023) met als doel het realiseren, beheren en aanbieden van kwalitatieve en betaalbare huisvesting te Gent. Hierbij zal zij hoofdzakelijk inzetten op schaalvergroting van budgethuur. In eerste instantie focust Modest zich op de aankoop van woningen om ze om te zetten in budgethuurwoningen en ze te verhuren via huuringent. Intussen heeft Modest al verschillende budgetwoningen kunnen aankopen (Vossenbos, Schipperskaai, Kaai 24, ...) en onderhandelt zij volop in andere projecten.

De **Vastgoedvisie voor de Groep Gent** wordt voorgelegd aan de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn van 23 september 2024. Dit is een groter kader waarbinnen alle vastgoedbewegingen en -afwegingen gemaakt kunnen worden, op een langere termijn en in functie van zowel de stedelijke beleidsdoelen, de kaders opgelegd door hogere overheden én de mondiale klimaatdoelen.

- Legt op een hoog abstractieniveau de principes vast hoe met het stedelijke publieke vastgoed om te gaan over een langere termijn en heeft dus nog geen operationele doorvertaling in zich maar zorgt wel voor een beleidskader waarmee (diensten binnen) Groep Gent aan de slag kunnen/moeten. Aansluitend op de vastgoedvisie wordt op basis hiervan ambtelijk een concrete vastgoedstrategie voorbereid.

Een **beslissingsboom voor herbestemming vastgoed in eigendom** van de Groep Gent werd goedgekeurd door de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn van 27 mei 2024. Een beslissingsboom in vijf stappen die gebruikt moet worden bij vastgoed dat niet (langer) in gebruik is en/of waarvan de gebruiker het goed niet langer zal inzetten.

- Is een momentopname die niet uitgaat van het uitbreiden of inkrimpen van de vastgoedportefeuille, wel het scherper beheren en toewijzen van wat al in eigendom is. De derde stap in de beslissingsboom is bedoeld om stedelijk patrimonium te bestemmen voor betaalbaar wonen.

Doelstelling

Het recht op een behoorlijke huisvesting is een grondrecht. De Groep Gent engageerde zich in het bestuursakkoord om hier aan te werken.

Volgende passage werd hierover in het bestuursakkoord opgenomen: *“Onze focus ligt op de grote woonnood bij mensen met een laag inkomen. Specifiek voor hen zetten we sterk in op sociale huurwoningen en op bijkomende en degelijke huurwoningen op de privémarkt. Hierbij speelt sogent een belangrijke rol, door zijn grondposities te activeren en door nieuwe bouw- en financieringsmodellen te ontwikkelen, in eerste instantie voor sociale woningen, ten tweede voor de bouw van budgethuurwoningen en aanvullend voor woningen voor de midden- en hogere inkomens. Zo kunnen gronden binnen de Groep Gent geactiveerd worden voor sociale woningbouw en budgethuurwoningen via onder meer erfpachtformules.”*

Tal van onderzoeken hebben al aangetoond dat sociale huisvesting de beste oplossing is om wonen voor de laagste inkomens betaalbaar, kwalitatief en woonzeker te voorzien én dat er behoefte is aan een vorm van gereguleerde huur om het grondrecht op wonen in alle lagen van de bevolking te borgen. Deze nood werd extra in het licht gezet via de volksraadpleging rond dit thema, en creëerde op deze manier de nodige sense of urgency rond dit thema bij de ruimere bevolking, media,

Huidige nota tracht een antwoord te bieden op de vraag van de volksraadpleging hoe een **grondenbank binnen de Groep Gent** zou kunnen bijdragen tot het realiseren van betaalbaar wonen, en **welke vorm** een dergelijke grondenbank kan aannemen.

Deze nota heeft tot doel een geïnformeerd advies te verlenen aan de volgende bestuursploeg zodat deze kan bepalen welke varianten verder dienen onderzocht te worden in functie van een finale onderbouwde beslissing hierover. We vertrekken van een aantal uitgangspunten op basis waarvan verschillende taken worden gedefinieerd die cruciaal zijn om te komen tot het beoogde doel. Bij de omschrijving van elk van deze taken wordt stilgestaan bij wie deze allemaal zou kunnen opnemen.

Uitgangspunten

- Een uitgewerkt tijdspad, of budgettaire verwachtingen zullen nodig zijn, maar komen nog niet aan bod:
 - In de orde der dingen komt het valideren van de basisprincipes eerst
 - De vrijheidsgraden terzake zijn zodanig groot dat dit nog ruimte laat voor uiteenlopende voorstellen
 - Het komt niet aan de huidige ploeg toe om nu al (een set van) budgettaire scenario's te selecteren.

- Er is consensus dat de **inzet van het bestaande patrimonium** van Groep Gent en woonmaatschappij Thuispunt Gent niet zal volstaan om een significante verhoging van het aanbod betaalbaar wonen te bewerkstelligen. De aanbodverruiming zal vooral tot stand moeten komen via **actieve verwerving** of inzet van vastgoed dat (nog) niet tot de portfolio van Groep Gent/Thuispunt Gent behoort.

- Stad Gent kiest ervoor om consequent de volgende terminologie te hanteren:
Betaalbaar wonen = sociale huurwoningen + budgethuurwoningen. Beide vormen zijn een vorm van gereguleerde huur en worden beschouwd als een vorm van betaalbare huur waarbij er, na aftrek van de woonuitgaven, voldoende inkomen overblijft om menswaardig te leven.
De financiering, realisatie en verhuur van sociale huurwoningen worden decretaal geregeld (Vlaamse Codex Wonen van 2021 boek 6). De financiering, realisatie en verhuur van budgethuurwoningen worden op Gents niveau geregeld.
Sinds 2023 is door Vlaanderen 'geconventioneerde verhuur' ingevoerd, dit zijn budgethuurwoningen die door private opdrachtgevers gerealiseerd worden en al dan niet via Huuringent vzw verhuurd worden. Vlaanderen gebruikt dus ook de terminologie 'budgethuur'. Door de gemeenteraad van mei 2024 werd, in uitvoering van het Vlaams decreet, een gemeentelijk reglement goedgekeurd waarbij de stedelijke klemtonen vertaald worden.
Daarnaast zijn er ook alternatieve woonvormen, die een onderdeel vormen van het betaalbaar wonen, die we telkens ook benoemen.

- Er wordt een **stedelijke inventaris betaalbaar wonen** opgemaakt waarin al het vastgoed in scope voor betaalbaar wonen vervat zit. De inventaris wordt ruim geïnterpreteerd en focust niet enkel op het 'eigen' of ingehuurd patrimonium binnen Groep Gent, Thuispunt Gent en nv 'Modest' dat reeds gebruikt wordt of voorbestemd is voor betaalbaar wonen. Deze inventaris brengt idealiter ook opportuniteiten (bv. bij andere overheden, particuliere eigenaars, ...) en toekomstig potentieel in kaart (bv zones voor sociaal wonen in een RUP). In die zin wordt de inventaris gelaagd opgebouwd. Dit principe veronderstelt het uitwerken van criteria welk vastgoed in aanmerking komt voor betaalbaar wonen. Voor elk vastgoedobject worden dus een aantal belangrijke eigenschappen in de inventaris bijgehouden (o.a. beschikbare m², eigenaar...).

Deze stedelijke inventaris betaalbaar wonen zorgt voor transparantie en toegankelijkheid van informatie over beschikbare vastgoedbronnen voor zowel belanghebbenden als het bredere publiek. Dit kan de betrokkenheid van de gemeenschap vergroten en het vertrouwen in het proces versterken door ervoor te zorgen dat beslissingen worden genomen op basis van objectieve gegevens en openbaar beschikbare informatie.

De inventaris laat toe om te monitoren binnen welk tijdspad het aantal betaalbare woningen kan gerealiseerd worden, zodat het beleid gerichte beslissingen kan nemen om de ambities voor betaalbaar wonen waar te maken.

- We adviseren we om **geen bijkomende entiteit (AGB of EVA)** op te richten voor de realisatie van 'de grondenbank', ie. een bundeling van het vastgoed voor betaalbaar wonen door eigendomsoverdracht aan één juridische entiteit, gezien de geringe meerwaarde, de juridische en fiscale implicaties.
- Om tot de gevraagde aanbodverhoging te komen onderscheiden we verschillende noodzakelijke taken:
 - **Beleid maken**
 - **Uitvoeren**
 - **Acquisitie/aanbod verruimen**
 - **Inventaris beheren en er over rapporteren**

Voor elk van deze taken wordt hieronder uiteengezet wat ze inhouden en door wie deze kunnen opgenomen worden.

Taken

BELEID MAKEN

Wat?

- Het uitzetten van duidelijke, gezamenlijke en meetbare doelstellingen.
- Het vastleggen van beleidskeuzes en kernprincipes
- Het bepalen van de strategie om de gestelde doelen te bereiken
- Het toewijzen van de essentiële taken en verantwoordelijkheden aan de betrokken actoren.
- Het vrijmaken van middelen om tot deze doelstellingen te komen.
- Het evalueren en bijsturen van het gevoerde beleid.

Wie?

College/vast bureau en de gemeenteraad/ raad voor maatschappelijk welzijn

Gezien de huidige nota focust op de vraag hoe *de Groep Gent* kan bijdragen aan de gestelde doelstelling tot de verhoging van het aanbod aan betaalbaar wonen, kan 'het beleid maken' – onder meer ingevolge het decreet lokaal bestuur- ontegensprekelijk enkel bij het college/vast bureau en de gemeenteraad/ raad voor maatschappelijk welzijn liggen.

Deze organen zullen de koers uitzetten/bijsturen op basis van de stedelijke inventaris en de rapportering daarover en zullen de nodige beslissingen moeten nemen om deze koers effectief te varen, zo bv. rond de inzet van middelen binnen de Groep Gent.

Bij de uitgangspunten werd reeds meegegeven dat er op twee sporen zal moeten gewerkt worden om te komen tot de gewenste aanbodverhoging betaalbaar wonen, nl. via bestemming van bestaand vastgoed van Groep Gent enerzijds, en via het verwerven van bijkomende grondposities van buiten de Groep Gent anderzijds. Elk van deze sporen vereist een eigen strategie en werkwijze.

Strategische Governance

Transparantie, verantwoording en debat zijn essentieel in functie van het doelmatig opnemen van de beleidsrol. De organen die het beleid maken, zouden zich hiervoor kunnen laten bijstaan door vertegenwoordigers uit de Groep Gent. Thuispunt Gent, andere belanghebbende actoren, en eventueel (een) onafhankelijke externe expert(en) kunnen ad hoc hierbij aansluiten of geraadpleegd worden ifv hun eigen bijdrage of ter coördinatie van het geheel.

Dit governancecomité kan een rol hebben in de uitwerking van de sporen van de programmanota sociaal wonen, en kan (niet bindende) adviezen richting het beleid formuleren. De rapportering zal minstens bestaan uit een periodieke terugkoppeling rond de behaalde en beoogde doelstellingen

De werkwijze is voor de Stad bovendien niet geheel nieuw, en sluit bv. nauw aan bij de manier waarop sogent zijn beheersopdracht voor het OCMW-vastgoed uitoefent en hiervoor rapporteert aan het strategisch overlegcomité privaat OCMW patrimonium.

INVENTARIS BEHEREN EN RAPPORTEREN

Wat?

Via de stedelijke inventaris betaalbaar wonen verkrijgen we een beter inzicht in enerzijds de binnen groep Gent en Thuispunt Gent reeds beschikbare vastgoedbronnen en anderzijds in het ruimer potentieel op Gents Grondgebied voor het bijkomend realiseren van betaalbare woningen. Dit zal ons als Groep Gent in staat stellen om strategieën te ontwikkelen voor het optimaal benutten van deze middelen en het stellen van prioriteiten op basis van de gekende behoeften.

De stedelijke inventaris betaalbaar wonen dient dus **up to date gehouden en permanent gevoed** te worden en er dient over te worden **gerapporteerd** aan de beleidsmaker, in functie van een doeltreffende strategie en uitvoering.

Wie?

Er zijn al heel wat actoren binnen of gelieerd aan Groep Gent werkzaam rond betaalbaar wonen op het Gentse grondgebied. Elk van deze actoren zou gevraagd kunnen worden om het beheren van of rapporteren over de stedelijke inventaris op te nemen, in totaliteit of partieel.

- o BV Thuispunt Gent is de woonmaatschappij erkend door de Vlaamse overheid voor het werkingsgebied dat samenvalt met het grondgebied van Stad Gent, en aanbieder van sociale woningen. Thuispunt Gent is een private rechtspersoon met Stad Gent als hoofdzakelijke aandeelhouder. Thuispunt Gent is de systeemspeler op de woningmarkt die op lange termijn (2050) zal instaan voor het beheer van 20% sociale huurwoningen in Gent, voornamelijk eigen patrimonium én daarnaast woningen ingehuurd van private of publieke eigenaars;

- o AGB sogent (Groep Gent), de stadsontwikkelaar van grote woonprojecten waarin minstens 20% sociale woningen en 20% budgethuurwoningen gerealiseerd worden;

- o Stad Gent (Groep Gent): Staat momenteel in voor de coördinatie van het Gentse Woonbeleid, de verhuur van een beperkt aantal stadswoningen, het realiseren en in gebruik geven van transitwoningen, instapwoningen, het verkopen van eigen gronden aan Thuispunt

Gent, de inbreng van gronden in sogent, het realiseren van betaalbare huur aan de hand van BSO's met sogent;

o OCMW Gent (Groep Gent): eigenaar van robuuste woningen en wooncomplex De Baai met inhuring door Thuispunt Gent, verhuur instapwoningen

o NV modest (dochter van sogent): vastgoedverwerver ifv budgethuur zoals bepaald in haar statuten en met als eerste insteek het omzetten van woningen naar budgethuurwoningen door de aangekochte woningen te verhuren aan huuringent;

o Vzw huuringent (dochter van sogent) die geen eigen woningen bezit maar budgethuurwoningen in huur neemt van private of publieke eigenaars en verhuurt aan behoeftige gezinnen volgens een puntensysteem;

o

ACQUISITIE/AANBODVERRUIMING

Wat?

Vanuit de vaststelling dat de beoogde aanbodverhoging van betaalbaar wonen vooral zal moeten gerealiseerd worden met patrimonium dat nog geen eigendom is van de Groep Gent en Thuispunt Gent, dient er vooral ingezet te worden op het creëren van bijkomend aanbod.

Dit kan het volgende inhouden:

- **Marktonderzoek en -analyse + identificatie en haalbaarheidsanalyses van geschikte locaties:** Deze analyse biedt inzicht waar kansen liggen voor het creëren van betaalbare woningen en laat toe om potentiële locaties te identificeren voor ontwikkeling van bijkomende betaalbare woningen.
- **Promoten van de doelstelling betaalbaar wonen bij en sluiten van partnerships** met andere overheden, projectontwikkelaars, ... in functie van het bijdragen aan de beoogde aanbodverhoging..
- **Onderhandelingen voeren** met grondeigenaren om tot de beoogde aanbodverhoging te komen.
- Het **effectieve verwerven van bijkomend vastgoed**, in volle eigendom of via een zakelijk/persoonlijk recht. Dit kan via het succesvol afronden van minnelijke onderhandelingen of via het inzetten van meer dwingende instrumenten zoals onteigening of het uitoefenen van wettelijke voorkeuren.

Wie?

Voor sociaal wonen adviseren we om Thuispunt Gent haar rol als hoofdactor ten volle te laten opnemen voor de uitvoering van de doelstelling met betrekking tot sociaal wonen en rechtstreeks de grondpositie te laten verwerven. Thuispunt Gent kan hiervoor als

woonmaatschappij aan een negatieve rente lenen bij de Vlaamse overheid, wat een belangrijk financieel voordeel oplevert. Groep Gent is bovendien hoofdaandeelhouder en heeft aldus voldoende inspraak in het beleid van Thuispunt Gent.

Thuispunt Gent heeft bovendien onteigeningsbevoegdheid (om bijkomende verwervingen af te dwingen waar dit minnelijk niet lukt), en is begunstigde van het wettelijk voorkeepsrecht in toepassing van het decreet Vlaamse Codex Wonen, dat bestemd is om woningen in te kopen voor realisatie van sociale woningen.

Voor het *budgethuurwonen* kunnen verschillende volgende spelers ingeschakeld worden:

- De Stad Gent
- Het OCMW Gent
- Sogent

Alle drie de bovenstaande partijen hebben onteigeningsbevoegdheid.

- Investeringsmaatschappij Modest, die evenwel niet beschikt over de mogelijkheid om te onteigenen maar wel de mogelijkheid heeft om te bouwen en/of te verwerven aan een btw-tarief van 12%

Tenslotte kunnen andere initiatieven (bv. wooncoop of CLT, ...) , die op één van beide domeinen of op beide actief zijn, waarmee Groep Gent samenwerkt hier eveneens voor ingezet worden.

Indien de *uitvoering* gebeurt door een andere partij (zie hieronder) dan de partij die de grondpositie verwerft, zal het noodzakelijk zijn om de nodige (zakelijke) rechten toe te kennen aan de partij die instaat voor het bouwen en ter beschikking stellen van de woningen.

UITVOEREN

Wat?

- het effectieve **bouwen en renoveren van betaalbare woningen**

Wie?

Voor het uitvoeren maken we opnieuw onderscheid tussen sociaal wonen en budgethuurwonen en andere initiatieven rond betaalbaar wonen.

We adviseren ook hier om Thuispunt Gent rechtstreeks haar rol als hoofdactor ten volle te laten opnemen voor de uitvoering van de doelstelling met betrekking **tot sociaal wonen**. Thuispunt Gent heeft nl. een wettelijke opdracht en jarenlange ervaring in al de hogervermelde aspecten van de uitvoering van een sociaal woonbeleid.

Bovendien kan Thuispunt Gent als woonmaatschappij aan een negatieve rente lenen bij de Vlaamse overheid, wat een belangrijk financieel voordeel oplevert. Hoewel Thuispunt Gent een BV is naar privaatsrecht met de Vlaamse overheid als voogdijoverheid, heeft Stad Gent als hoofdaandeelhouder inspraak in het sociaal woonbeleid van Thuispunt Gent via de Raad van Bestuur die bestaat uit politieke vertegenwoordiging.

Met betrekking tot het uitvoeren van de doelstelling met betrekking tot **budgethuurwoningen**, wordt voorgesteld om Sogent te mandateren voor de concrete realisatie van het aantal budgethuurwoningen, desgevallend onrechtstreeks via de inzet van de NV Investeringsmaatschappij Modest, die met dit doel is opgericht. Modest kan deze woningen verhuren aan de doelgroep van budgethuur al dan niet via een tussenverhuur of huuringent. Vzw huuringent is opgericht met dit doel, en staat vandaag in voor het *in huur nemen* van woningen om ze onder te verhuren aan de doelgroep.

Ook hier verwijzen we naar de andere initiatieven die actief zijn o.v.v. betaalbaar wonen, die binnen de samenwerkingsverbanden met Groep Gent kunnen bouwen en renoveren.

Verdere uitwerking

Uit bovenstaande analyse blijkt dat er verschillende scenario's mogelijk zijn, in het toebedelen van een of meerdere taken en rollen aan de betrokken actoren, en dat deze nog dieper moeten onderzocht en uitgewerkt worden naar gelang de strategische keuzes die de volgende beleidsploeg maakt.