



Vergadering van 15 januari 2026

**2026\_GR\_00049 Voorstel van burgers: Betaalbaar/sociaal wonen en betaalbare/sociale koten - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Christophe Peeters, Evita Willaert

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 304.

Huishoudelijk reglement van de gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn, artikels 135 en 136.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Huishoudelijk reglement van de gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn, artikels 131-137.

**Motivering**

Op woensdag 8 oktober 2025 werd een voorstel van burgers afgegeven aan de balie van het stadhuis. Dit voorstel bevatte het formulier met motivering en meerdere petitielijsten.

De indieners dienen onderstaande vragen in:

1. *Het heffen van een gemeentelijke belasting op studentenverblijven met een conformiteitsattest, identiek aan andere woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister.*
2. *Realisatie van meer sociaal/betaalbaar wonen en realisatie van meer sociale/betaalbare studentenverblijven.*

De motivering is terug te vinden in de nota als bijlage bij dit besluit.

Conform artikel 132 van het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad, hebben burgers de mogelijkheid om vragen en voorstellen over de gemeentelijke beleidsvoering en dienstverlening op de agenda van de gemeenteraad te laten opnemen en tijdens de gemeenteraad toe te lichten. Het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad bepaalt in art. 134 dat de voorzitter van de gemeenteraad in samenwerking met de Dienst Burgerzaken, de Dienst Bestuursondersteuning en de Juridische Dienst & Kennisbeheer van de stad Gent de ontvankelijkheid van het burgervoorstel, alsook de bevoegdheid van de gemeenteraad onderzoekt.

Dienst Burgerzaken heeft na onderzoek van de petitielijsten op 17 november 2025 bevestigd dat er minstens 1.000 inwoners van Gent ouder dan 16 jaar geldig hebben ondertekend.

De voorzitter van de gemeenteraad oordeelde dat het ingediende voorstel van burgers 'Betaalbaar/sociaal wonen en betaalbare/sociale koten' ontvankelijk is, en dat de gemeenteraad bevoegd is om hierover te beslissen.

De voorzitter besliste daarom dat het voorstel zal besproken worden op de commissie facilitair beheer, jeugd, economie, wonen en digitalisering (FJEW) en nadien op de gemeenteraad.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- 20251008\_Voorstel van burgers\_Te Duur\_motivering.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Om een gemeentelijke belasting te heffen op studentenverblijven met een conformiteitsattest, identiek aan andere woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister.

#### **Artikel 2:**

Om meer sociaal/betaalbaar wonen en meer sociale/betaalbare studentenverblijven te realiseren.



Aan de burgemeester, de leden van het schepencollege, de gemeenteraad ,

Beste,

In toepassing van art. 133 Huishoudelijk reglement van de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn van de stad Gent, zijn wij verheugd dat onderstaande vragen neergeschreven in het burgervoorstel goedgekeurd werden.

**Vraag 1:** *Het heffen van een gemeentelijke belasting op studentenverblijven met conformiteitsattest, identiek aan andere woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister.*

**Vraag 2:** *Realisatie van meer sociaal/betaalbaar wonen en realisatie van meer sociale/betaalbare studentenverblijven.*

## 1. VOORAF

Na het succes van de meest recente volksraadpleging in Gent, biedt TEDUURvzw, als mede-initiatiefnemer van voormelde volksraadpleging, de stad Gent zijn hulp aan om de maatregelen genomen door de gemeenteraad, in navolging van, succesvol te laten realiseren.

– Wij zijn de stad dankbaar dat ze het signaal van de Gentse burger begrepen heeft en werk wilt maken van een meer betaalbare, inclusieve stad. Het stappenplan, dat het privatiseren van publiek vastgoed ziet als allerlaatste optie, het voornemen om 20 % sociale huisvesting op het Gentse grondgebied te realiseren tegen 2050, de oprichting van Modest NV om meer budgetwoningen te kunnen bouwen en de uitbreiding van het voorkeepsrecht, zijn genomen maatregelen helemaal in lijn met de uitslag van de volksraadpleging. Dat het de stad menens is zien we in het nieuwe RUP Afrikalaan, waarin 40 % sociaal en betaalbaar wonen gerealiseerd wordt.

– Dat de stad Gent in moeilijk financieel vaarwater zit is ondertussen meer dan voldoende duidelijk. Dat deze problemen nog groter zullen worden door de, door de federale regering genomen maatregelen, staat vast. De beperking van de werkloosheid in de tijd zal de druk op het Gentse OCMW doen toenemen. De financiële beperkingen waarmee Gent zich geconfronteerd ziet kunnen een rem zetten op de ambitieuze plannen die Gent

uitgetekend heeft in navolging van de volksraadpleging.

– Het komt ons dus voor dat het alle hensen aan dek is om bijkomende financiën te zoeken. De stad heeft hiertoe al een aanzet gegeven. Wij, als Gentenaars, zien dit niet graag gebeuren onder vorm van, pakweg, het privatiseren van een kinderboerderij, het ontslaan van personeel, het schrappen in dienstverlening, het betalend maken van vrouwen w.c.'s, het verkopen van publiek vastgoed (stappenplan?). Het protest zegt genoeg. De Gentenaar is ontevreden.

– Men kan om meer financiële slagkracht te bekomen zowel de piste van schrappen als die van innen bewandelen. Wij wensen de stad Gent, in deze, een “wijze” keuze toe.

## **2. VRAAGSTELLINGEN.**

Bovenvermelde overwegingen, leiden ons tot het kaderen van onze vraagstelling(en) dewelke wij afgetoetst hebben bij een in de materie onderlegd raadsman. Hieruit blijkt dat onze vraagstelling(en) zich, zonder enige twijfel, binnen de bevoegdheid van de gemeenteraad situeren (toepassing art.40, §3 juncto art.41, tweede lid, 14° Decreet over het lokale bestuur).

2.a. Onze **eerste vraag** gaat over het heffen van een gemeentelijke belasting op studentenverblijven met een conformiteitsattest, identiek aan andere woningen zonder inschrijving in het bevolkingsregister. Per “kot” is er nu een vrijstelling van 1680 euro per maand.

Schepen Peeters heeft de berekening gemaakt van wat de recent voorgestelde kleine belasting zou opleveren aan de stadskas. Het gaat over 3 miljoen euro per jaar. Wij hebben de vrijheid genomen om dit bedrag te extrapoleren naar een volledige heffing en eindigen rond de 30 miljoen euro per jaar. Bij verder uitreiken van conformiteitsattesten, wat het plan is de komende legislatuur, kan men al snel aan 80 miljoen euro per jaar komen.

Het innen van deze belasting kan de stadskas stevig spijzen en wel op jaarlijkse basis. Het nemen van minder populaire maatregelen kan hierdoor vermeden worden. Redelijkerwijze mag worden aangenomen dat de eigenaars en andere zakelijk gerechtigden van dergelijke studentenverblijven ook gebruik maken van de gemeentelijke dienstverlening. Evenwel dragen zij niet op dezelfde wijze bij als deze die verhuren aan inwoners die zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister. Dezen zijn over het algemeen onderworpen aan de gemeentebelasting.

*Wij willen er expliciet op wijzen dat het hier wel degelijk gaat over de eigenaars en andere zakelijke gerechtigden. De te heffen belasting mag in geen geval doorgerekend worden aan de studenten. Wij zien het leerrecht niet graag verder uitgehold.*

2.b. Onze **tweede vraag** ligt, uitgaande van de statuten van onze VZW, in het meer en sneller realiseren van sociale/betaalbare woningbouw. In uitbreiding willen wij in onze vraag ook het realiseren van meer sociale/betaalbare studentenverblijven integreren, om redenen die wij hieronder meegeven.

Gent wordt geconfronteerd met een wooncrisis. Meer dan 13.000 mensen wachten ondertussen op een sociale woning en de lijst wordt elk jaar langer. Bijna 3000 mensen zijn dak- of thuisloos, ook deze lijst wordt elk jaar langer. Ondertussen ontvlucht de jongere middenklasse de stad wegens de te hoge vastgoedprijzen. Het dalend inwonersaantal in vergelijking met Antwerpen heeft de stad trouwens 1,45 miljoen euro uit

het Vlaams Gemeentefonds gekost. Geld dat Gent heden moeilijk kan missen.

Wij willen de stad Gent er alert op maken dat een significant deel van de Gentse bevolking zich expliciet uitgesproken heeft voor het behoud van publiek vastgoed (onder meer als tool om meer sociaal en betaalbaar wonen te realiseren) en voor een stevige uitbreiding van het aanbod aan sociaal en betaalbaar wonen. Qua opkomst kan de volksraadpleging concurreren met zo goed als elke oppositiepartij. Iets om in het achterhoofd te houden wanneer het beleid voor de volgende legislatuur uitgetekend wordt.

Verder vragen wij inzet in de bouw van sociale/betaalbare studentenverblijven. De sociale mobiliteit valt meer en meer stil, kostbaar talent gaat verloren, de dure kotenprijzen zijn onmiskenbaar, één van de oorzakelijke factoren. Het leerrecht moet beschermd worden.

De stad Gent had als insteek dat door de geprivatiseerde, uitgebreide, inzet op grootschalige studentenaccommodaties meer gezinswoningen beschikbaar gingen worden. Het tegendeel is waar. Door de hoge kotprijzen gaan de studenten, begrijpelijkerwijze, meer-en meer hun toevlucht zoeken tot co-housen omdat dat voordeliger uitkomt. Dit heeft dan weer een nefaste invloed op de huurprijzen voor gezinswoningen. Pakweg 2000 euro per maand voor een huis is haalbaar wanneer je de huur kan delen met vier studenten, voor een doorsnee gezin wordt deze prijs moeilijk, voor een alleenstaande zo goed als onmogelijk. Het dalen van de kotenprijzen zal dus gevolg hebben op een groter aanbod aan betaalbare burgerwoningen.

### 3. CONCLUSIE

Wij hebben, zoals u duidelijk leest, het beste voor met onze stad en hebben nagedacht hoe wij zo goed mogelijk onze hulp kunnen aanbieden. Wij zijn verheugd dat onze vragen goedgekeurd zijn en dat de stad hiermee aantoont dat ze bereid is om te luisteren naar constructieve voorstellen die de stad voor burgers en voor studenten betaalbaar zullen houden.

Wij hebben ondertussen voldoende handtekeningen van Gentse burgers verzameld. Het enthousiasme om een handtekening te zetten was even groot als ten tijde van de volksraadpleging.

Aanvullend hebben we ons oor even te luisteren gelegd bij de studenten. Onze petitielijst heeft ook betrekking op hen, bijgevolg hebben ze het democratisch recht om hun input te geven.

Wij includeren hun handtekeningen, hoewel ze enkel symbolische waarde hebben, ze tonen aan dat de studenten niet enkel de kotprijzen te hoog vinden, maar dat ze onze alternatieve oplossing de moeite waard vinden om te onderzoeken.

Wij rekenen verder op een correcte afhandeling van onze petitielijsten, constructieve onderhandelingen met de stad en een spreekmoment op de gemeenteraad.

Met vriendelijke groeten,  
TEDUURvzw

*Hildegond Desimpelaere*  
*Armer Ina*  
*Jacobs Ellen*  
*Lara Katranci*

