



2026_VB_00083 Principiële goedkeuring voor de uitgestelde verkoop van twee bouwgronden in eigendom van OCMW Gent aan Thuispunt Gent voor de initiatie van twee sociale woonprojecten - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Joris Vandenbroucke

Betrokken: Filip Watteeuw, Astrid De Bruycker

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 84, §2

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2

Motivering

De raad voor maatschappelijk welzijn en de gemeenteraad oormerkten op 27 april 2021 in de nota 'beheer en verkoop patrimonium OCMW Gent in beheer van sogent' vijf bouwgronden voor sociale en/of bescheiden woningbouw. Deze gronden zijn gelegen te Molzelestraat, Wittewalle, Beukenlaan, Afsneekouter en Mendonkdorp.

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 11 januari 2024 de programmanota sociaal wonen goed. Deze nota beschrijft de aanpak om te evolueren naar 20% sociaal huuraanbod in Gent tegen 2050. De aanpak steunt op negen principes, waarvan het vierde principe stelt dat stedelijk patrimonium met de bestemming wonen dat vrijkomt, prioritair wordt ingezet voor sociaal wonen. Dit binnen de geldende financieringsplafonds voor sociaal wonen door de Vlaamse overheid bepaald.

Thuispunt Gent kwam na een haalbaarheidsonderzoek voor Molzelestraat en Wittewalle, beide gelegen in Oostakker, tot de bevinding dat een sociaal woonproject op deze locaties effectief kan gerealiseerd worden.

OCMW Gent is eigenaar van de hoeve Molzelestraat 50. Deze hoeve is kadastraal gekend als Gent, 17de afdeling, sectie A, nummers 1424A, 1424C, 1425, 1426A en 1427 met een totale

kadastrale oppervlakte van 15.187 m². De hoeve is op het gewestplan gelegen in woongebied. Deze hoeve is pachtvrij en de woning en stalling staan leeg en zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (ID: 26675). De dienst Monumentenzorg gaf volgend advies: behoud en herstel van het woonhuis en afbraak van de schuur zou mogelijk zijn mits behoud van een vergelijkbare footprint. Voor Thuispunt Gent is het interessant om alleen de gronden aan te kopen en niet de hoevegebouwen (ongeveer 2.000 m²). Verder onderzoek is nodig om te bepalen wat de beste optie is voor de hoevegebouwen.

Het perceel van OCMW Gent in Wittewalle is kadastraal gekend als Gent, 12de afdeling, sectie A, nummer 1503B met een kadastrale oppervlakte van 4.936 m². De eerste 50 meter (ongeveer 1.900 m²) is gelegen in woongebied, de achterliggende grond in buffergebied. Dit perceel is pachtvrij. Voor Thuispunt Gent is het interessant om alleen de bouwgrond aan te kopen, niet de bufferzone.

Voor de verwerving van bouwgrond moet Thuispunt Gent gebruik maken van een bulletlening bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Dit is een lening met marktconforme rentevoet tot aan de opname van het project op de Vlaamse meerjarenplanning voor de financiering van sociale woonprojecten. Voor een gemiddeld project komt dit overeen met een periode van twee tot drie jaar tussen de verwerving van de grond en de goedkeuring van het voorontwerpdossier. Vervolgens wordt de lening renteloos tot aan de oplevering van de woningen, om ten slotte omgezet te worden in een langetermijnlening met negatieve rentevoet.

Sinds begin 2022 is de rentevoet op deze bulletleningen sterk gestegen. Door de vele verwervingen om bijkomend sociaal huuraanbod te realiseren voor het groeipad naar 20% wegen de rentelasten op de cashpositie van Thuispunt Gent. Bij de overdracht van stedelijk patrimonium naar Thuispunt Gent kunnen deze rentelasten vermeden worden door uitgesteld aan Thuispunt Gent te verkopen.

De principiële goedkeuring in dit besluit om de bouwgrond van OCMW Gent op twee locaties uitgesteld te verkopen aan Thuispunt Gent geeft de garantie aan Thuispunt Gent om twee sociale woonprojecten te initiëren en ontwerpmatig uit te werken. Zo kan Thuispunt Gent de nodige personeels- en ontwerpcapaciteit inzetten en bekostigen zonder reeds over een zakelijk recht te moeten beschikken om zeker te zijn van de effectieve realisatie met latere eigendomstitel.

In de periode tussen de opname op de Vlaamse meerjarenplanning en het moment dat Thuispunt Gent eigenaar moet zijn in de loop van het financieringstraject, uiterlijk bij de start van de bouwwerken, zal de effectieve verkoop en betaling plaatsvinden. Een bijkomend voordeel voor zowel OCMW Gent als Thuispunt Gent is dat in die periode het aantal en type sociale woningen van het project concreet gekend zijn. De verkoopprijs kan zo met precisie bepaald worden door een reële schatting en binnen de financieringsplafonds die op aantal en type gebaseerd zijn. Om de timing zo efficiënt mogelijk te benutten in het belang van zowel Thuispunt Gent als OCMW Gent zal ernaar gestreefd worden om de effectieve verkoop en betaling binnen de zes maanden na opname van het project op de Vlaamse meerjarenplanning te laten plaatsvinden.

Omdat OCMW Gent voor zowel Molzelestraat als Wittewalle op ontvangsten rekent in 2028, is het belangrijk om de uitgestelde verkoop nu goed te keuren om in 2028 tot effectieve verkoop te kunnen overgaan. Thuispunt Gent zal de volledige projectvoering op zich nemen, met alle voorbereidingen die nodig zijn voor het project (opmetingen, schatting, eventuele verkaveling,

studies, ...). Sogent, als beheerder van het passieve OCMW-patrimonium zal tijdig de voorbereidingen treffen voor de opmaak van het verkoopdossier. Deze werkwijze levert een tijdsvoordeel op omdat ontwerp en verkoopdossier parallel kunnen opgemaakt worden, bovendien zonder voorafgaand ontwerp onderzoek met bijhorende kosten en (prijs)onderhandelingen.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de uitgestelde verkoop van twee bouwgronden in de Molzelestraat en Wittewalle in eigendom van OCMW Gent aan Thuispunt Gent voor de initiatie van twee sociale woonprojecten

2026_VB_00083 - Principiële goedkeuring voor de uitgestelde verkoop van twee bouwgronden in eigendom van OCMW Gent aan Thuispunt Gent voor de initiatie van twee sociale woonprojecten