



2026_CBS_01557 Principiële goedkeuring voor de uitgestelde verkoop van een perceel bouwgrond in eigendom van Stad Gent aan Thuispunt Gent voor de realisatie van een sociaal woonproject - 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: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 77, §1

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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. Verkopen zullen gebeuren binnen de geldende financieringsplafonds voor sociaal wonen door de Vlaamse overheid bepaald.

Er zijn engagementen voor de verkoop van 6 percelen aan Thuispunt Gent.

Het college van burgemeester en schepenen keurde eerder, op 24 augustus 2023 de verkoop van vier percelen van de Stad aan Thuispunt Gent principiële goed. Drie percelen (Breendonkstraat, Staakskenstraat, Hippodroomlaan) werden inmiddels effectief verkocht aan Thuispunt Gent. De verkoop van het vierde perceel (Brugsesteenweg) is pas opportuun als een gezamenlijke ontwikkeling met de eigenaar van het naastgelegen perceel mogelijk is.

Een vijfde perceel van de Stad in de Watertorenstraat werd eind 2025 aan Thuispunt Gent verkocht.

De vraag tot principiële goedkeuring in dit besluit gaat over het zesde perceel. Het perceel is gelegen aan de Ferdinand Lousbergskaaï 31, kadastraal gekend als Gent, 4de afdeling, sectie D, nummer 3684K met een kadastrale oppervlakte van 635 m². Dit perceel maakt deel uit van de POD Logistiek. Het perceel is al enige tijd verlaten. Ontvangsten zijn ingeschreven in 2026. Er is een tijdelijk gebruik dat opzegbaar is. Het perceel is opgenomen op de lijst te vervreemden panden met bestemming betaalbaar wonen en Thuispunt Gent als toekomstige eigenaar. Op de summit is overeengekomen dat de verkoop van dit perceel rechtstreeks aan Thuispunt Gent zonder tussenstap via sogent mogelijk is. Het perceel werd eerder naar haalbaarheid voor een sociaal woonproject onderzocht in overleg met Thuispunt Gent, Dienst Vastgoed, Dienst Wonen, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en de Stadsbouwmeester. Thuispunt Gent werkt dit ontwerpmatig verder uit.

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 volgens 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. Omgekeerd betekent dit wel dat de ontvangsten voorzien bij de Stad op een later ogenblik zullen binnenkomen.

De principiële goedkeuring in dit besluit om het perceel aan de Ferdinand Lousbergskaaï 31 uitgesteld te verkopen aan Thuispunt Gent geeft de garantie aan Thuispunt Gent om het sociaal woonproject uit te werken richting voorontwerp. Zo kan Thuispunt Gent de nodige personeels- en ontwerpcapaciteit inzetten en bekostigen zonder reeds over een zakelijk recht te moeten beschikken en tegelijk zeker 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 Stad 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 Stad Gent zal er naar gestreefd worden om de effectieve verkoop en betaling binnen de zes maanden na opname van het project op de Vlaamse meerjarenplanning te laten plaatsvinden. Dit zal in de tweede helft van 2027 zijn.

De ontvangsten initieel voorzien in 2025 schuiven zo door naar 2027 wanneer de effectieve verkoop en betaling zal plaatsvinden. Thuispunt Gent zal de volledige projectvoering op zich nemen, met alle voorbereidingen die nodig zijn voor het project (opmetingen, schatting, studies, ...). De Dienst Vastgoed van de Stad 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 ontwerpend onderzoek met bijhorende kosten en (prijs)onderhandelingen.

Thuispunt Gent is in de mogelijkheid om de overeenkomst voor het tijdelijk gebruik over te nemen en verkiest dit ook in het kader van antikraakmaatregelen.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de uitgestelde verkoop van een perceel bouwgrond in eigendom van de Stad aan de Ferdinand Lousbergskaaï 31 aan Thuispunt Gent voor de initiatie van een sociaal woonproject.

2026_CBS_01557 - Principiële goedkeuring voor de uitgestelde verkoop van een perceel bouwgrond in eigendom van Stad Gent aan Thuispunt Gent voor de realisatie van een sociaal woonproject