

Opschrift

Vergadering van 12 mei 2026

Nummer: 2026_MV_00420

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Lies Vanpeperstraete: Uitbating assistentiewoningen via 'wurgcontracten'

Raadslid(-leden):

Lies Vanpeperstraete - groen

Bevoegd: Astrid De Bruycker

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Recent bracht de Bijzondere Raadgevende Commissie inzake Onrechtmatige Bedingen (BRC), een federaal adviesorgaan in consumentenzaken, een juridisch advies uit waarin ze bijzonder kritisch is voor *wurgcontracten* bij assistentiewoningen.

De BRC stelt vast dat deze contracten eigenaars of bewoners harde, lange en afdwingbare betalingsverplichtingen opleggen, terwijl de zorg- en dienstverlening door de uitbater vaag blijft, niet gegarandeerd is en eenzijdig kan worden aangepast. Ook de praktijk waarbij leegstandsvergoedingen worden doorgerekend wanneer geen bewoner wordt gevonden, wordt scherp bekritiseerd.

Het kan niet dat mensen die hun oude dag zorgvuldig willen voorbereiden, geconfronteerd worden met contractpraktijken die hen financieel vastzetten en onvoldoende bescherming bieden. Als stad kunnen we ook een bijdrage leveren aan een waardige, comfortabele en rechtszekere oude dag voor onze inwoners. Zo baat het OCMW Gent zelf assistentiewoningen uit die worden aangeboden via obligaties met woonrecht.

Vraag:

1. Hoeveel assistentiewoningen worden gefinancierd door obligaties met woonrecht, uitgebaat door het OCMW en wie is er verantwoordelijk voor het zoeken van bewoners?
2. In welke mate verschilt de werkwijze van het OCMW, zowel inhoudelijk als contractueel, van de commerciële formules voor assistentiewoningen die in het advies van de commissie worden bekritiseerd?
3. Worden in de Gentse OCMW-assistentiewoningen bij leegstand vergoedingen doorgerekend aan obligatiehouders, en zo ja, onder welke voorwaarden?

4. Hoe evalueren de bewoners de Gentse OCMW-assistentiewoningen?

Antwoord

Beste raadslid Vanpeperstraete,

Bedankt voor uw vraag en ik ga al meteen beginnen u gerust te stellen. Binnen het OCMW werken we op een totaal andere manier en is er dus geen sprake van wurgcontracten zoals in sommige privé assistentiewoningen. Maar ik geef u graag alle info mee.

OCMW Gent heeft zelf 227 assistentiewoningen in eigen beheer, verspreid over zeven sites. Daarvan zijn er nu 20 assistentiewoningen die gefinancierd worden via obligatie met woonrecht. Deze situeren zich op de site van Zonnetuin en Wibier.

Toen we vanuit OCMW Gent in 2017 gestart zijn met de obligaties met woonrecht, was dit onder meer om een alternatief aan te bieden voor de commerciële koopformules waar er nu zoveel kritiek op is. U zal dus verstaan dat we het ook helemaal anders hebben aangepakt.

Hoe zit nu zo'n systeem in sommige commerciële assistentiewoningen eruit wanneer we spreken over "wurgcontracten":

- Een privé-initiatiefnemer bouwt een groep van assistentiewoningen en verkoopt deze aan individuele eigenaars. Via deze verkoop heeft hij garantie op zijn investering terug te verdienen, normaal met winst.
- Er wordt een beheerinstantie aangesteld. Deze staat in voor de verhuur van de assistentiewoningen, beheert de wachtlijsten en moet kwaliteitsvolle dienstverlening aanbieden. Ze bepalen ook de hoogte van de huurprijs en de dienstverleningskost.
- De individuele eigenaar van de assistentiewoning:
- Komt zelf in de assistentiewoning wonen: hij betaalt geen huur maar wel de dienstverleningskost
- Huurder komt erin wonen: deze betaalt huur + dienstverleningskost aan de beheerinstantie. De beheerinstantie stort de huur door aan de eigenaar.
- Alle individuele eigenaars vormen samen een vereniging van mede-eigenaars. Zij moeten het beheer van alle assistentiewoningen organiseren (syndicus aanstellen, verantwoordelijk voor eigenaarslasten, ...)

Waar zit dan het risico?

- Als de assistentiewoning leeg staat wegens geen nieuwe huurder vinden, dan moeten de eigenaars wel de dienstverleningskost blijven betalen aan de beheerinstantie ondanks dat er ook geen dienstverlening aangeboden worden en er ook geen huurinkomsten zijn.
- Als je als eigenaar je assistentiewoning wil verkopen, kan dat maar als er leegstand is, een groep van assistentiewoningen geen goede reputatie heeft, slecht is gelegen, ... dan zal de initiële investeringskost moeilijk terug verkregen worden en moet er met verlies verkocht worden.

De eigenaar loopt dus alle risico's terwijl de initiatiefnemer en de beheerinstantie zekerheid hebben van hun inkomsten.

Daarom hebben wij het anders gedaan bij het OCMW waar de obligatiehouder geen risico loopt en dus met een gerust hart deze keuze kan maken:

- De obligatiehouder is 65 plus en komt zelf in de assistentiewoning wonen:
- Je krijgt je opbrengst van “woonrecht” wat inhoudt dat je maandelijks een korting krijgt op je dagprijs.
- Vertrek je uit je assistentiewoning, dan koopt het OCMW de obligatie terug en krijg je het geïnvesteerde kapitaal terug.
- De obligatiehouder is een investeerder en komt zelf niet in de assistentiewoning wonen:
- Je krijgt als opbrengst jaarlijks een intrestvergoeding
- Wil je het stopzetten, dan koopt het OCMW de obligatie terug en krijg je het geïnvesteerde kapitaal terug.
- Er wordt geen leegstandvergoeding aangerekend en ze blijven altijd zekerheid hebben op hun jaarlijkse intrestvergoeding. Ze hebben dus geen risico bij leegstand.

Het OCMW staat in voor de bewoning van de assistentiewoningen, de wachtlijsten, het zoeken van nieuwe bewoners, de dienstverlening, het onderhoud van het gebouw, de erkenning en de financiële rendabiliteit van de assistentiewoningen.

Dit is een veel transparanter systeem zonder risico's voor de obligatiehouders.

U vroeg ook hoe de bewoners onze eigen assistentiewoningen evalueren. Daar zien we dat bij de laatste tevredenheidsbevraging de resultaten heel positief waren.

We merken dit ook op doordat er amper mensen verhuizen omdat ze niet tevreden zijn. Als ze verhuizen is dat meestal door andere redenen zoals verhuis naar een woonzorgcentrum wegens meer zorgnoden of om dichterbij familie of mantelzorger te gaan wonen.

Daarnaast zien we ook dat we geen structurele leegstand hebben. Dit terwijl er sommige privé assistentiewoningen kampen met structurele leegstand wat bij ons nog nooit het geval is geweest.

We mogen dus fier zijn op onze eigen assistentiewoningen. We streven altijd naar betaalbare en kwalitatieve zorg en in deze ook naar een transparant en fair systeem voor ons obligatiehouders.
