

Opschrift

Vergadering van 16 september 2026

Nummer: 2026_MV_00641

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Julie Steendam: Opvolgvraag Woonpact

Raadslid(-leden):

Julie Steendam - PVDA

Bevoegd: Joris Vandenbroucke

Betrokken: Christophe Peeters, Filip Watteeuw

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Op 3 september 2026 maakte de Stad bekend dat zes private partners een dossier hebben ingediend binnen de eerste oproep van het Woonpact. Samen gaat het om 400 à 500 woningen in Oostakker, Sint-Amandsberg, Gentbrugge, Dampoort, Drongen, Ledeberg en Wondelgem, waarvan 160 à 200 sociale woningen of budgethuurwoningen. Het Woonpact werd aangekondigd in het bestuursakkoord en legt in nieuwe ontwikkelingen een ondergrens van 40 procent betaalbare huurwoningen op. Volgens de oproep is daarvan de helft sociale huurwoning en de helft budgethuurwoning. In ruil krijgen ontwikkelaars een gecoördineerd en versneld voortraject, een afnamegarantie en een vrijstelling van de belasting op inname openbaar domein, wat voor grote projecten volgens de Stad zelf een besparing van duizenden euro's kan opleveren. Eerder communiceerde de Stad ook over belastingvermindering, snellere vergunningsprocedures en gegarandeerde overnames als hefboomen om private investeerders aan te trekken. Hierover de volgende vragen:

Vraag:

- Hoe evalueert het stadsbestuur het aantal ingediende dossiers en het aantal bijkomende woonunits dat momenteel zou gerealiseerd worden obv het woonpact?
- Wanneer plant het stadsbestuur de voorziene evaluatie van het woonpact?
 - Op basis van welke criteria zal er geëvolueerd worden?
- De persmededeling spreekt over 160 à 200 sociale woningen of budgethuurwoningen, terwijl de oproep uitgaat van een verdeling van de helft sociaal en de helft budgethuur. Om hoeveel effectieve sociale huurwoningen gaat het in de zes ingediende dossiers?

- Op welk bedrag wordt de vrijstelling van de belasting op inname openbaar domein geraamd voor de zes dossiers samen?
- Hoeveel van de zes ingediende projecten waren al in voorbereiding of hadden al een lopend vergunningstraject vóór de oproep?

Antwoord

Collega's,

Betaalbaar wonen is de belangrijkste prioriteit van dit stadsbestuur. Vorige week nog vernamen we in de media dat de gemiddelde huurprijs voor een woning in Gent boven de 1000 euro is geschoten. Tel daar nog allerlei woonkosten bij en dat is voor heel veel Gentenaars niet meer betaalbaar.

Met de middelen, de gronden en de instrumenten die wij hebben, investeert dit stadsbestuur maximaal in de bouw en renovatie van sociale woningen en budgethuurwoningen.

Maar de grootste reserve aan bouwgrond en de meeste middelen zijn in handen van de private sector. Omdat er geen instrument bestaat om die gronden en middelen verplicht te activeren voor betaalbaar wonen, hebben we zelf een nieuw instrument opgetuigd: het Woonpact. Het Woonpact dat bestaat uit wederzijds bindende afspraken tussen de stad en private ontwikkelaars die er vrijwillig instappen. Pro memorie: Zij die instappen en zich engageren om sociale en budgethuurwoningen te bouwen, kunnen rekenen op:

- (1) afnamegarantie: thuispunt Gent of Modest zal de woningen overnemen
- (2) een sneller voortraject, dankzij onze Woonpactkamer. Ze krijgen hierbij één vast aanspreekpunt
- (3) we gaan voor een pragmatische toepassing van beleidskaders. Als er juridische, financiële of beleidsmatige knelpunten zijn, zoeken we samen naar een oplossing. Alles wat verordenend is, wat verplicht is, blijft natuurlijk gelden.
- (4) Projecten die instappen in het woonpact krijgen een vrijstelling van het betalen van de belasting voor inname van openbaar domein, zoals collega Steendam ook al aanhaalde.
- (5) en tot slot zorgen wij als stad voor communicatie en zichtbaarheid. Want partners die, samen met ons, betaalbaar wonen willen realiseren, mogen van ons in de kijker staan als voorbeeld.

Dit nieuwe instrument hebben we op minder dan een jaar ontwikkeld dankzij een goede samenwerking tussen 3 schepenen SoGent, Thuispunt Gent, de Stadsbouwmeester, de stadsdienst Wonen, Stedenbouw en Ruimtelijke planning en private partners die actief zijn op de woonmarkt.

Voor de zomer hebben we een eerste oproep gelanceerd in het kader van het Woonpact. Zes private partners hebben zich gemeld met verschillende projecten. Goed voor in totaal 400 à 500 woningen waarvan 160 à 200 betaalbare woningen. De helft daarvan zijn sociale woningen, de andere helft budgethuurwoningen.

Ik ben echt trots en tevreden dat dit pionierswerk en de samenwerking die wij gezocht hebben met de private sector, meteen zo'n mooie respons oplevert. Dat we dankzij het Woonpact eigenaars van gronden waar wij géén enkele zeggenschap over hebben, hebben

kunnen overtuigen om er betaalbare woningen op te bouwen, is niet minder dan een mijlpaal.

Gaan we met 160 à 200 betaalbare woningen de wooncrisis oplossen? Neen. Maar dit is wél een belangrijke bijdrage aan het verhogen en versnellen van het aandeel betaalbaar wonen in Gent.

Samen met alle andere inspanningen die door de stad, Sogent en Thuispunt worden geleverd op onze eigen gronden. En dit na een eerste oproep. Dus ja, hier komt zeker een vervolg op.

Want dit is een heel goede zaak voor de Gentenaars die niet de volle pot kunnen betalen op de huurmarkt. Deze manier van werken motiveert de private bouwsector ook om mee te werken aan onze ambities rond betaalbaar wonen.

=> cf. Reactie Embuild Oost-Vlaanderen :

"Embuild Oost-Vlaanderen vindt dit een positieve ontwikkeling en een goeie stap voorwaarts. (...) De stad en private ontwikkelaars die hier samen naar oplossingen zoeken, juichen we toe. De begeleiding door de Woonpactkamer is eveneens een goede zaak. (...) Want betaalbaar wonen begint met een woning die er daadwerkelijk komt. De bouw- en vastgoedsector kijkt ernaar uit om samen met Filip Watteeuw, Joris Vandenbroucke en Christophe Peeters verder te werken aan oplossingen voor grote woonuitdagingen."

=> Dat de private sector de vijand is, zoals PVDA beweert, klopt niet. Dat bewijst het resultaat van deze eerste oproep.

=> Dat het Woonpact zorgt voor extra regeltjes en andere woningen duurder maakt, zoals NVA beweert, klopt ook niet. Samen met de 160-200 betaalbare woningen, worden ook 240 à 300 marktconforme woningen sneller gerealiseerd. De bouwsector zélf is alvast enthousiast.

Collega Robert, er waren inderdaad voorafgaand aan de oproep gesprekken die niet tot een ingediend project hebben geleid. Iedereen was en is welkom bij het Woonpactloket om in gesprek te gaan.

Degene die (nog) niet hebben ingediend, hebben diverse redenen. Soms was er wel interesse, maar nog geen concreet project. In andere gevallen voldeed een project niet aan de voorwaarden of waren er specifieke knelpunten, bijvoorbeeld omdat het project niet aan openbaar domein grensde. Waar mogelijk zoeken de diensten samen met de initiatiefnemers naar een ander geschikt traject. Zo werd een dossier bijvoorbeeld doorverwezen naar Thuispunt Gent.

Goed, wat is nu concreet het vervolg voor de ingediende projecten:

Op dit moment worden de ingediende projecten grondig gescreend. De projecten zijn erg verschillend en situeren zich tussen de fase van prille start tot en met in bezit van een vergunning. Project per project wordt bekeken wat haalbaar is, welke afspraken nodig zijn en onder welke voorwaarden de betaalbare woningen effectief kunnen worden gerealiseerd. Elk dossier wordt grondig onderzocht op haalbaarheid, woonkwaliteit, stedenbouwkundige inpasbaarheid en de mogelijkheden om effectief betaalbare huurwoningen te realiseren. We zijn er dus zeker van dat het projecten zullen zijn van hoge kwaliteit.

Wat vragen de private partners van ons? Ook dat is erg divers. De pragmatische toepassing van beleidskaders en optimalisaties gaan bijvoorbeeld over parkeernormen, de mix van woningtypologieën of bepaalde architecturale en stedenbouwkundige

optimalisaties. Als dat allemaal is uitgeklaard, wordt het pact gesloten en worden wederzijds bindende afspraken vastgelegd per project. Alle projecten kunnen vanaf indiening tot vergunningsaanvraag rekenen op een intensieve begeleiding door de Woonpactkamer waar alle relevante diensten samen aan tafel zitten.

Alle projecten passeren langs het college, elke bouwvergunning is uiteraard voorwerp van openbaar onderzoek. Dus ook transparantie is gegarandeerd. Wat de vrijstelling van belasting op de inname openbaar domein betreft, collega Steendam, daar kunnen we pas kort voor de bouwfase een bedrag op plakken want dat is afhankelijk van de duur en grootte van de werf.

Voor alle duidelijkheid: die 160 – 200 betaalbare woningen is een voorzichtige inschatting, misschien kunnen we uitkomen op een groter aantal. En ook voor alle duidelijkheid: we spreken hier over betaalbare woningen op gronden waar wij ze niet kunnen afdwingen. Het is dankzij het Woonpact dat ze wél worden gerealiseerd.

Wij willen dus absoluut verder werken met het Woonpact. De eerste oproep blijft momenteel doorlopen. Iedereen die een project heeft waarmee betaalbare huurwoningen kunnen worden gerealiseerd, kan zich nog steeds melden bij het Woonpactloket. Afhankelijk van het aantal projecten wordt vervolgens bekeken wanneer een volgende golf kan starten.
