

Zitting OCMW-raad van 19 maart 2026

Aanwezig: Els Werbrouck, Voorzitter van de Raad voor maatschappelijk welzijn
Kristof Pillaert, Burgemeester
Frederik Demeyere, Eerste schepen (Voorzitter BCSD)
Jan Lokere, Arne De Brabandere, Tomas De Meyer, Lies Colpaert, Schepenen
Myriam Debergh, Frederik Sap, Liesbet Casteleyn, Julie Misplon, Dimitri Carpentier, Johan Vanneste, Chiron Potié, Sandra Meersseman, Lieve Bruwier, Pieter Declercq, Conny Bogaert, Lies Vercruyssen, Alexander Vandemaele, OCMW-raadsleden
Nancy Brock, Gemeenteraadslid
Filip Van Eeckhout, Algemeen directeur

DE RAAD

Besluit:

In openbare zitting:

1 Goedkeuren verslag vorige zitting

Regelgeving

Gelet op artikel 74 van het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017;

Feiten en context

Gelet op het verslag van de vorige zitting in bijlage;

BESLIST: éénparig

Het verslag van de vorige zitting wordt goedgekeurd.

Mondelinge vragen

1. Raadslid Dimitri Carpentier

“In principe is het verboden, zeker tot 2028, om sociale woningen uit hun sociale context te halen. Sociale woningen mogen dus niet verkocht worden, tenzij aan een sociale huisvestingsmaatschappij, zoals Thuiswest.

In het meerjarenplan is voorzien dat de gemeente haar sociale woningen inderdaad zal verkopen aan Thuiswest, een standpunt waar wij ons in kunnen vinden.

Op het Vast Bureau van 25 februari 2026 zien we echter dat bij de Vlaamse Minister van Wonen een aanvraag werd ingediend voor een uitzondering op het verbod op de verkoop van verhuurbare sociale woningen aan derden, specifiek voor de 5 sociale woningen in het voormalige Sociaal Huis op 't Hoge.

Dit betekent volgens mij dat het huidige bestuur de intentie heeft om deze sociale woningen niet te verkopen aan Thuiswest, maar aan een externe partner.

Kan hieromtrent toelichting worden gegeven?

Aanvullend, indien groen licht zou worden gegeven voor verkoop: waar vroeger bij de verkoop van sociale woningen een terugbetaling van de ontvangen subsidies was voorzien, voorziet de wet nu dat de opbrengst van de verkoop integraal terug dient te keren naar sociaal wonen. De definitie hiervan lijkt mij eerder vaag: dit kan betekenen dat het bedrag bij de verkoop naar Thuiswest gaat, maar eventueel ook dat de gemeente dit geld kan gebruiken voor de aanleg van wegen en nutsvoorzieningen in een sociaal woonproject. Mogen wij vanuit onze fractie vragen om te strijden voor deze laatste piste,

gezien dit toch om middelen gaat die de gemeente sowieso dient te voorzien en we dit dan toch het best kunnen doen met extra geld dat binnenkomt?"

Schepen Frederik Demeyere: "Het klopt inderdaad dat het de bedoeling is om de sociale woningen te verkopen aan Thuiswest, zoals ook voorzien in het meerjarenplan. Dat is trouwens een keuze dat ook in de vorige beleidsperiode al besproken is en onderzocht werd. Voor 16 van de 21 woningen stelt zich geen probleem, en daar zal in de OCMW-raad van april een principiële beslissing worden genomen tot verkoop van deze woningen.

De reden om deze woningen te verkopen is duidelijk, de eengemaakte woonactor op de gemeente - Thuiswest - is het best uitgerust in mensen en middelen om deze woningen te beheren en de toewijzing volgens de nieuwe regels toe te passen. Eigen personeel blijvend opleiden en vrijmaken om dit verder te doen is duurder en daarom kiezen we voor de verkoop.

U weet ook dat dergelijke verkoop een financiële oefening is. De woningen worden aangeboden aan Thuiswest, onder een door de hogere overheid bepaalde prijs. Deze is de zogeheten sociale venale waarde - deze wordt bepaald door de marktprijs van de woning volgens een overheidsschatting, omgerekend aan een % bepaald op de gemiddelde huurprijs in de gemeente. Voor onze gemeente komt die sociale venale waarde ongeveer op 30% van de marktprijs.

De reden van deze verminderde waarde is het feit dat de door de overheid toegekende subsidie voor de bouw van de woningen, tot 60% van de verkoopprijs wordt afgetrokken en zo gerecupereerd door de hogere overheid. Geen leuke berekening als je dit aan onze zijde financieel bekijkt - u kent die berekening ook. Daarom hebben we nog in 2025 verschillende pogingen ondernomen en uitspraken afgewacht vooraleer we de verkoop nu definitief in gang zullen zetten volgende maand.

5 sociale woningen situeren zich echter binnen het gebouw van het voormalige Sociaal Huis aan de Hogestraat 170. De woningen maken er deel uit van een grote geheel, waarin ook een crisiswoning, een LOI, het Mama-depot en de Fietsbib zijn opgenomen. Het lijkt ons niet opportuun een deel van het gebouw aan Thuiswest te verkopen, gezien dit een toekomstige nieuwe bestemming voor het gebouw zal hypothekeren.

Het is zo dat momenteel verschillende pistes worden onderzocht om de ontwikkeling / renovatie van de site op 't Hoge een kans te geven. Deze verschillende pistes zouden er geen baat bij hebben als er nog 5 sociale eenheden onder eigendom van Thuiswest in een project moeten worden meegenomen.

Als we het geheel van de site op 't Hoge zouden willen vervreemden aan een ontwikkelaar of een andere partner, dan stoten we op het moratorium op de verkoop van sociale woningen dat geldig is tot 2028. Met het schrijven aan de minister is de vraag gesteld van dit verbod af te kunnen wijken. Dit betekent dat als de site op 't Hoge wordt vervreemd aan een andere partij dan Thuiswest, we de opbrengst van de verkoop van de sociale woningen in dat geheel terug aan sociale huisvesting moeten besteden.

De besteding van die opbrengsten vormt dan nog een volgend hoofdstuk in dit verhaal. Deze middelen moeten inderdaad terugvloeien naar sociale huisvesting. Maar hoe dit moet gebeuren is niet altijd even duidelijk. Wij geven er uiteraard ook de voorkeur aan om deze gelden aan te wenden voor de financiering van het gemeentelijk aandeel van wegenis, pleintjes, openbare ruimte en nutsvoorzieningen bij een ander sociaal woonproject zoals bijvoorbeeld de verkaveling achter de kerk in Sleihage. Gezien de wetgeving hieromtrent onduidelijk is, en er bovendien nog geen gelijkaardige dossiers zijn, werd in overleg gegaan met Wonen Vlaanderen en dit om af te toetsen of een dergelijke constructie mogelijk is.

Concreet zou het kunnen gaan om het gemeentelijk aandeel bij het sociaal huisvestingsproject op Sleihage. Vanuit Wonen Vlaanderen werd evenwel nog geen definitief standpunt ontvangen."

Raadslid Dimitri Carpentier: "Ik begrijp dus dat het nog niet zeker is wat je zal doen met het Sociaal Huis, maar dat het in ieder geval zal vervreemd worden?"

Schepen Demeyere: "De diverse opties liggen nog open, precies daarom vragen we de afwijking om alle mogelijkheden open te houden."

-

Aldus gedaan in zitting van 19 maart 2026.

De Algemeen directeur,

Filip Van Eeckhout.

De Voorzitter van de Raad voor
maatschappelijk welzijn,

Els Werbrouck.
