

## Woordelijk verslag uitgifte obligaties

### De heer voorzitter

Dan hebben we het punt namelijk: "Uitgifte obligaties met woonrecht voor assistentiewoningen Zwijnaarde" – goedkeuring. Het gaat hier effectief om een goedkeuring van principes. Misschien nog eventjes kort toelichten. Wij hebben in het Vast Bureau van maandag jl. verder gedebatteerd en besproken. We hadden het punt 14 dagen voordien, voor de krokusvakantie al voor de eerste keer gekregen. Daar was ook de mogelijkheid om nog wat vragen en opmerkingen te maken. Je hebt dan de voortscheidende inzichten en uiteindelijk is het zo, maar dat zal ook tot uiting komen in de presentatie. In het Vast Bureau ook nog beslist om iets te wijzigen. Waardoor dat we vandaag u een presentatie geven voor iedereen met het vastleggen van de principes, maar waarbij dat we volgende maand dit punt nog eens moeten agenderen, gewoon de obligaties met woonrecht, voor de vaststelling van de prijzen, we hadden dat ook gesteld. Hoeveel dat die obligaties zullen zijn en dan ter zelfde tijd de gecoördineerde en aangepaste teksten ook zullen laten goedkeuren. Maar natuurlijk op basis van de principes die we vandaag goedkeuren. Dus dat is eigenlijk de bedoeling vandaar dat de oorspronkelijke teksten zijn weggenomen omdat hetgeen dat wij in het Vast Bureau hebben beslist, dat dit eigenlijk gevolgen heeft. Wij dachten op één of twee plaatsen in de tekst, maar het is op nog iets meer plaatsen. En dat moet allemaal goed nagekeken worden en dat moet allemaal 100% juist zijn. Dus, in die zin, we hebben geen vertraging. De medewerkers, nadat wij ons appreciatie hebben uitgesproken na de presentatie, kunnen dan verder aan de slag volgens die principes en dan komt het in april nog eens op de agenda, het zijnde de goedkeuring van de teksten en dan de vaststelling van de prijzen van de woonrecht obligaties, namelijk zo een woonrecht aankopen of een obligatie aankopen met woonrecht, wat moet een mens daarvoor betalen. Voor een 1-slaapkamer assistentiewoning of een 2-slaapkamer assistentiewoning. Ik geef heel graag het woord aan Jan of Pieter. Ik laat het aan hen over om een duobaan, ja dat weet ik. Jullie hebben allebei het woord. Alstublieft.

### De heer Jan lambrecht

Dus, kort de inhoud waarover we het gaan hebben. De aanleiding zijn de assistentiewoningen De Zonnetuin in Zwijnaarde. Waarbij dat we destijds als we daar aan begonnen, toch wel in een meer budgettaire krappe ruimte zaten en dan is er op dat moment, het was eigenlijk nog bij de vorige legislatuur gekozen, om te kiezen voor een gecombineerde financiering. We gaan 27 assistentiewoningen bouwen, waarbij dat we 1/3<sup>de</sup> voorzien huur, klassieke dagprijs, zoals we de huidige assistentiewoningen van het OCMW hebben, in Antoniushof bijvoorbeeld of Wibier. En 2/3<sup>de</sup> willen we via obligaties met woonrecht ter beschikking stellen van geïnteresseerde senioren. Het gaat over 19 standaard flats met 1 slaapkamer zoals de voorzitter zei. 8 grote flats hebben een extra kamer die als hobbykamer, logeerkamer, 2<sup>de</sup> slaapkamer kan gebruikt worden. Wij kiezen voor die combinatiefinanciering voor de twee, en als je in het informatiememorandum stond er van we gaan maximum 27 obligaties uitgeven en er toch minimum 9 voorzien voor huur, waarom zeggen we dan niet van 18? Dat zou toch veel simpeler zijn. Er is daar ook bewust een reden voor omdat we dit systeem eigenlijk 33 jaar willen laten lopen en we willen toch ook wel de flexibiliteit ook in de toekomst kijken van dat we daar toch onszelf niet vastrijden.

### De heer Pieter Spriet

Een kleine aanvulling daarbij. Eén van de zaken, stel dat we zeggen 18 woningen worden via obligaties met woonrecht verkocht en dat blijkt absoluut geen succes te zijn, dan moeten we er wel 18 beschikbaar houden. Dus, hebben we ervoor gekozen om geen aantallen te vermelden, dan maximum 27 te vermelden. Dan hebben we daar flexibiliteit en zitten we niet op één bepaald cijfer vastgepind. Tweede zaak. Wat als er binnen 20 jaar blijkt dat die assistentiewoningen toch wat gebreken zouden vertonen en er een aantal moeten hersteld worden? Dit geeft ons de mogelijkheid om obligaties in te kopen om af te wijken van de mogelijkheid gedurende een korte termijn, af te wijken van de standaard modaliteiten, zodat we toch wat flexibiliteit hebben. Zodat we kunnen blijven kwaliteitsvolle assistentiewoningen voorzien. Dat is eigenlijk de reden waarom er daar staat: "uit die informatiememorandum 27 assistentiewoningen". Tweede deel van het besluit is, er blijven er 1/3<sup>de</sup> via klassieke huur ter beschikking gesteld. Dus we gaan er in de praktijk maar 18 aanbieden. En de road shows die we organiseren, wordt dat ook zo gecommuniceerd. Er wordt gesproken over 18 assistentiewoningen die via obligaties met woonrecht worden aangeboden.

### De heer Jan Lambrecht

De link met het ouderenbeleidsplan is dat wij als algemeen doel hebben, ouderen zal lang mogelijk thuis te houden, kwaliteitsvol. Er zijn vooral de lokale dienstencentra volop mee bezig samen met andere diensten niet van het OCMW. Wij hebben ook onze opdracht voor de ouderen met veel zorgnood. Daarvoor hebben we onze kwaliteitsvolle zorg- en woonomgeving die we aanbieden via onze woonzorgcentra. En ook ouderen die tussen zelfstandig thuis en veel zorg zitten, daarvoor hebben wij gekeken om extra assistentiewoningen en nieuwe woonvormen te ontwikkelen. Nieuw zowel qua concept maar ook nieuw qua financiering. En eigenlijk dat nieuw qua financiering, hier gaat het eigenlijk over. Wij spitsen ons toe naar alle ouderen, zeker ouderen met een laag inkomen. Denk aan de premie- en assistentiewoningen die hierdoor door ons bestuur goedgekeurd is. Sociale assistentiewoningen ontwikkelen en meehelpen beheren en uitbaten. Voor de ouderen met een gemiddeld inkomen, denk ik dat ons dagprijsplafond die wij hanteren om een prijsdrukkend effect te hebben op de assistentiewoningen in de privémarkt, dat dit ook een goede zaak is voor de mensen met een gemiddeld inkomen. Er zijn ook ouderen die gespaarde middelen hebben en eigenlijk willen we met dit luik een stuk daar op focussen. Eigenlijk zijn er drie manieren om assistentiewoningen te financieren. Of dat die nu van het OCMW zijn of van privé, dat doet er niet toe. Huur of klassieke dagprijs, met een woon- en dienstverleningscomponent zoals Antoniushof. Vele andere aanbieders ook hier in het Gentse. Verkoop waarbij dat je eigenlijk die assistentiewoningen, de bakstenen koopt en waarbij dat je nog dienstverlening extra moet betalen voor de 24-uurs permanentie, woonassistent. En obligatie met woonrecht is eigenlijk een derde vorm waarbij de initiatiefnemer, in dit geval OCMW Gent, eigenlijk het geld bij de doelgroep haalt of gaan halen bij ouderen die gespaard hebben, en die dit geld gebruikten om onze bouwprojecten, de assistentiewoningen te financieren, maar die bewoners krijgen hun geld terug op een periode van 33 jaar. Principe van de kasbon is het eigenlijk. Je geeft geld en uiteindelijk na 5 jaar, 10 jaar krijg je uw geld terug. En per jaar dat het OCMW uw geld mag gebruiken, krijgt u een rente of krijgt u een korting op de dagprijs. Op wie focussen we? Op ouderen 65 plus die momenteel bijvoorbeeld in een onaangepaste huurwoning wonen. Die een eigen woning hebben, maar die het niet kunnen verbouwen. Omdat het niet mogelijk is technisch of omdat het teveel geld zou kosten. Mensen die in een veel te grote woning wonen, met 3 – 4 slaapkamers en alle kinderen zijn weg. Eigenlijk is die woning veel te groot geworden. Die zich niet meer veilig mensen, mensen die nu en dan vallen bijvoorbeeld. Familie woont ver weg, oei oei, ik ga hier toch geen drie dagen blijven liggen zonder er iemand dat weet. Of

die zich niet meer veilig voelen in hun buurt omdat die teveel veranderd is, of die zitten te vereenzamen. Dat zijn eigenlijk allemaal redenen waarom verhuizen naar een assistentiewoning goed zou kunnen zijn. Voor deze financiering met obligatie kijken we eigenlijk naar ouderen die spaargeld hebben of een eigen woning die ze uiteindelijk afbetaalt hebben. Die zeker willen zijn dat ze een assistentiewoning hebben. De problematiek van de wachtlijsten. Mensen die hun te groot huis willen verkopen en dan een assistentiewoning willen kopen tussen aanhalingstekens. Mensen die kwaliteitsvolle dienstverlening verwachten. Wat is het voordeel voor het OCMW? Het OCMW, als we dit systeem gebruiken, hebben we veel minder balasting op ons budget. We moeten niet naar de bank gaan, toch niet voor de 18 van de 27 flats. Voor die andere wel uiteraard. We kunnen er 27 bouwen, alhoewel we er eigenlijk maar 9 zelf moeten financieren. We hebben nu in Zwijnaarde geen assistentiewoningen en er is nood. Het woonrecht wordt verkocht, niet de woning. Dus dit wil zeggen, het OCMW is eigenaar van die gebouwen, zal ook altijd eigenaar blijven en is ook uitbater. En als mensen een eigen kleine woning verkopen, om naar een assistentiewoning te verhuizen, een obligatie te kopen, komt die woning uiteraard op de woningmarkt voor een nieuw jong gezin of andere mensen die op zoek zijn naar een woning in Gent. En gezien de krapte op de woningmarkt winnen we daar eigenlijk twee keer.

#### De heer Pieter Spriet

Wat zijn nu de uitgangspunten? Het is al aangehaald, 2/3<sup>de</sup> gaan we via obligaties met woonrecht op de markt brengen, 1/3<sup>de</sup> via de klassieke dagprijs. We willen pure investeerders ontmoedigen. We willen aanmoedigen dat mensen die een obligatie kopen, ook effectief komen wonen. Een rendement is meer dan alleen maar euro's. Rendement is eveneens in een kwaliteitsvolle assistentiewoning uitgebaat door het OCMW kunnen verblijven. Obligaties zijn kostendekkend. De dagprijs voor een eenpersoonsflat moet onder de grens zitten voor de premie tussenkomst assistentiewoning. En we bouwen een reservefonds op zodat we tegen 2050 de volledige obligatiewaarde kunnen terug betalen. Ook daar twee uitroeptekentjes. Die 2050, we spreken inderdaad over iets dat voor de volgende 33 jaar van toepassing is. Vandaar dat we ook voor de informatiememorandum echt onze tijd moeten nemen om te zien of dat helemaal in orde staat. Want we zijn er voor een tijdje mee vertrokken. De prijsbepaling moet kostendekkend zijn. En wat verstaan we onder kostendekkend? De eigenlijke (niet verstaanbaar)-kosten, de eigenaarslasten, de personeelskosten om eigenlijk de hele opstart en de opzet hiervan te doen, de consultancy dat we hebben ingeschakeld om ons hierbij te ondersteunen en de kosten van Belfius die onze partner is bij uitgifte van die obligaties. Wat is er uiteraard niet opgenomen? Dat is de grond, want na 23 jaar, na 33 jaar is die grond nog altijd van ons, die blijft van ons. De omgevingsaanleg want die doen we sowieso en er zijn een aantal parkeerplaatsen onder de assistentiewoningen die door het Idc zullen gebruikt worden, die hebben we er ook uitgehaald. Er is een onderscheid gemaakt tussen assistentiewoningen met 1 of met 2 slaapkamers. De prijsbepaling gaan we zo laat mogelijk doen. Waarom? Omdat dan alle kosten min of meer gekend zijn. De grootste bouwrisico's zijn achter de rug. Men zit aan het dak ongeveer, momenteel? De meeste risico's zijn achter de rug en de meerwerken gaan we verrekenen. Er is een kleine inschatting van wat er nog komt. En in april zouden we moeten komen met een prijs die eigenlijk, die sowieso definitief is, maar die ook alle kosten zou moeten dekken. Reserveopbouw. Eigenlijk de opbrengsten die we krijgen, gaan ertoe in staat stellen om over 33 jaar alles terug te betalen. Wat zijn die opbrengsten? Verhuur van assistentiewoningen wanneer de obligatiehouder er zelf niet in woont. Als een obligatiehouder zelf niet woont, dan is het OCMW die de woning verhuurt en die ook de opbrengsten daarvan krijgt. Als

de obligatiehouder er wel zelf woont, dan gaat die een korting krijgen. Maar gaat hij nog altijd een stuk betalen. De combinatie van die twee elementen zullen ervoor zorgen dat we over 33 jaar in staat zijn, om de obligaties terug in te kopen. Op welke manier gaan we dat doen? We gaan dat eigenlijk geleidelijk aan inschrijven op het meerjarenplan. We zien, bij vorige budgetten is dat gebeurd, bij volgende budgetten ook, gaan we eigenlijk geleidelijk een soort reservefonds opbouwen in het meerjarenplan, zodat binnen 33 jaar de totale waarde voorzien hebben om dat terug te betalen. Ja dat is inderdaad een aparte kost. We gaan dat geld niet noodzakelijk op een aparte rekening gaan plaatsen. We gaan niet enerzijds geld op de rekening gaan plaatsen en anderzijds gaan lenen om te doen. Maar we stemmen het wel binnen het meerjarenplan. En dat zal heel duidelijk zijn hoeveel reserve dat we al hebben opgebouwd. Wat dat het rendement betreft van zo een obligatie maken we een onderscheid. Er is enerzijds de obligatiehouder die woont. Er is anderzijds de obligatiehouder die er niet woont in zijn flat. Het rendement is zo opgebouwd dat we stimuleren dat de obligatiehouder er zelf in gaat wonen. En hoe doen we dat? Door eigenlijk het rendement aantrekkelijker te maken op het moment dat die woont. Het rendement. Ofwel is dat een intrestvergoeding ofwel is dat een korting. Is jaarlijks aanpasbaar. En dat zal jaarlijks vastgesteld worden door de raad op basis van een formule die straks komt. En ik wil zeggen, er is een formule en jaarlijks gaan we die invullen aan de hand van gepubliceerde rentevoeten. We hebben daar eigenlijk zelf geen mogelijkheid om daar iets aan te veranderen. We kijken wat is de rentevoet op een bepaald moment en we laten hem vaststellen. Voor niet-bewoners zal het rendement iets minder aantrekkelijk zijn dan een traditioneel spaarboekje en dat zal via uitbetaling van rente gebeuren. Voor bewoners gaan we zorgen dat het veel aantrekkelijker is dan traditioneel spaarboekje en zal het gebeuren via maandelijks korting op de dagprijs. We zetten daar twee begrenzings op. Minimumrendement is 0,1%. Stel dat een bepaalde intrestvoet, we gaan dat straks zien, negatief zou evolueren, wat momenteel het geval is, dan gaan die mensen niet moeten betalen omdat ze een obligatie hebben. Ze krijgen een minimaal rendement van 0,1%. Wat dat nu eigenlijk toch wel een beetje beter is dan een traditioneel spaarboekje. Maximum rendement is dat mensen gratis wonen. Stel dat de rente de pannen uitswingt, dat weten we niet, het is 33 jaar, maximaal kunnen ze gratis wonen. Het is niet zo dat op een bepaald moment het OCMW verplicht zal zijn om rentes van 12; 13% uit te betalen. Nee, het is begrenst tot de wooncomponent van de dagprijzen. Stukje dienstverlening zal altijd moeten betaald worden. Het is enkel het stukje dat gratis wonen betreft. Hoe ziet zo een formule er nu uit? Iemand die niet woont, die krijgt jaarlijks een intrestvergoeding, dat is de rentevoet op 5 jaar plus 0,1%. Die rentevoet op 5 jaar dat wordt gewoon gepubliceerd. Dat staat op de website van De Tijd, van de banken. Die staat daar, die is vrij beschikbaar. Waarom zeggen we 5 jaar? Omdat dat eigenlijk wel een klein beetje het objectief is, waarbij dat we zeggen, we verwachten van iemand dat dat koopt, toch binnen de 5 jaar komt effectief wonen. Voor iemand dat komt wonen is het een beetje een langere formule. Ik zie zelfs dat ze er niet helemaal opstaat. Maar we nemen eigenlijk de rentevoet op 15 jaar en je krijgt een marge van 0,3% en dat vermenigvuldigen we met de obligatiewaarde. Dus tel dat die rentevoet 1% is, dan krijgen ze in dit geval  $1\% \text{ plus } 0,3 = 1,3\%$  op de obligatiewaarde. We delen dat door 12 en dat is de maandelijks korting. In voorbeeldvorm. Prijzen zijn hier fictief hé. Dit zijn geen prijzen dat we gaan komen voorleggen. Het is bij wijze van voorbeeld. Stel dat een obligatie 210.000€ kost en de rentevoet op 15 jaar is 0,2%. De maandelijks korting bedraagt  $0,2 + \text{de marge van } 0,3\%$ , maal de obligatiewaarde en delen door 12. Dus deze persoon krijgt een korting van 88€ per maand op zijn wonen. Tweede voorbeeld. We zitten in 2020 en de rentevoet is gezakt tot -0,2%. Wanneer dat die negatief gaat, dan vervangen we hem door nul en dan zeggen we, je krijgt  $0\% + 0,3\%$  maal obligatiewaarde gedeeld

door 12. Krijg je nog een korting van 52,5€ per maand. Laatste voorbeeld. In 2030 is de rentevoet geëvolueerd naar 4%. Op dat moment krijg je eigenlijk 4;3% maal 210.000 gedeeld door 12. Dat zou een korting zijn van 752€ per maand, maar de wooncomponent bedraagt 676€. Dan toppen we af op die 676€. Dus hier hebben we de begrenzing van de wooncomponent. Op dit moment woont de obligatiehouder eigenlijk gratis. Daarnaast krijgt die nog steeds zijn factuur voor zijn dienstverlening. We hebben hier gewoon een dagprijs genomen. We hebben hem laten indexeren tot 2031 van bijna 40€. Hij betaalt dan nog altijd 50€ aan dienstverlening. Dit rond stukje rendement. Dus eigenlijk, zoals we het hier zien, komt het er ongeveer op neer als de rentes naar 3,5 à 4% stijgen, dan woont een obligatiehouder gratis. Hoe is dat fiscaal geregeld? Zowel de rente als het huurvoordeel zijn aan roerende voorheffing onderhevig. En dat wordt allemaal via Belfius geregeld. Een obligatie met woonrecht kan gebruikt worden in kader van successieplanning. Een obligatie kan worden doorgegeven bij leven met de beperking dat we gaan tot de familie in de 2<sup>de</sup> graad. We willen niet dat er een handel ontstaat in die obligaties. Nee, wij als OCMW willen controle houden waar die obligaties naartoe gaan en we zeggen, je kan het doorgeven mits het aan ons te laten weten aan familie tot in de 2<sup>de</sup> graad of gelijkgesteld. Kinderen kunnen ook een obligatie kopen voor hun ouders en hen het woonrecht geven. Dat is evengoed mogelijk. Het zijn mogelijkheden. Wij gaan zelf niet actief aan successieplanning gaan doen. Daarvoor, als mensen daar vragen rond hebben, gaan wij hen wel doorverwijzen naar mensen die daarin gespecialiseerd zijn. Rond de verkoop of rond, eigenlijk als iemand zijn obligatie terug wil verkopen. Het OCMW garandeert altijd om een obligatie terug te kopen. Er is wel een kleine kanttekening. Als iemand vrijwillig zijn obligatie terug aan ons verkoopt, dan gaan wij uitstapkosten aanrekenen. En een uitstapkost is de eerste 5 jaar niet min. Dat gaat van 7,5% naar 1,5% na 5 jaar. Vanaf het 6<sup>de</sup> jaar is dat nog een 0,5%. Waarom doen we dat? Omdat we ook willen vermijden dat iemand dat koopt. Als een belegger denkt van, er is iets interessanter bij de bank, ik ga het verkopen, ik ga mijn geld ergens anders zetten. Nee, we willen iemand die dat koopt, dat ook wel bewust koopt en kiest voor dat woonrecht en niet voor een rendement. Wat is een uitzondering hierop? Hetgeen wat we noemen onvrijwillige verkoop. Dat is eigenlijk een beetje een gedwongen verkoop. Er is een overlijden van een begunstigde, of de begunstigde komt niet meer in aanmerking omdat hij te zorgbehoevend is. Ja, op dat moment gaan we die mensen niet straffen, op dat moment krijgen ze hun volledige waarde terug van de obligatie. Het infomemorandum voorzien we ook een bijzonder inkooprecht. Wat betekent dat? Dat is het OCMW aan iedereen kan vragen om de obligatie terug te verkopen aan het OCMW. Dat is op vrijwillige basis. Mensen moeten dat niet doen, mensen kunnen dat wel doen. Waarvoor zouden we dat kunnen doen? Dat is bijvoorbeeld in functie van een groep groot onderhoud. Stel dat we zeggen, er moeten werken gebeuren, we zijn 25 jaar ver. We gaan 15 obligaties inkopen en we gaan intussen die 15 woningen gaan grondig renoveren. Andere mogelijkheid is binnen 25 jaar. We kopen de obligatie in, we willen ze verkopen en de resterende looptijd is nog 8 jaar. Als er dan iemand koopt van iemand die één wil kopen en die is 65 jaar, dan denk je, ok plus 8 jaar dan ben ik 73 en dan... Op dat moment kan je ervoor kiezen van we kopen ze allemaal in en we doen een nieuwe uitgifte opnieuw voor 33 jaar. Maar dat is dan onderhevig aan een nieuwe beslissing van bestuur om dat wel of niet te doen. De dagprijs zal eveneens berekend worden op basis van de ingeschatte kost van dienstverlening en de bouwkost. Die zal ook in april vastgesteld worden.

Vraag gesteld door voorzitter zonder micro.

De heer Jan lambrecht

Voor de huidige assistentiewoningen is dat 9€. 9€ per dag. Daarmee kunnen we de kost alles van dienstverlening dekken. Ja. Dat is het wel belangrijk, dienstverleningskost, wooncomponent. Dus die korting gaat over de wooncomponent.

De heer voorzitter

Ook die prijs zal jaarlijks worden vastgelegd? De assistentieprijs?

De heer Jan Lambrecht

De dagprijs, de totale dagprijs is dat hé dat we hebben vastgelegd.

De heer Pieter Spriet

Hier gaan we van uit, zoals al gezegd, een dagprijs voor een 1-kamerflat moet onder dagprijsplafond liggen. Dus dat zal het geval zijn.

De heer Jan Lambrecht

Als we dan praktisch naar het stuk gaan van hoe gaan we dat hier aanpakken, wat zijn de volgende stappen mits dat we uiteraard de goedkeuring krijgen van de raad. Dit zijn de items die ter sprake komen, bekendmaking gaan we mee starten vanaf april, volgende maand. Zal via het OCMW-magazine, Stadsmagazine eventueel bekend gemaakt worden van ok, er komt in Zwijnaarde assistentiewoningen en een aantal zullen via obligatie kunnen gekocht worden. Komen er informatiesessies. Waar dan uiteraard ook de juiste prijzen zullen gecommuniceerd worden aan kandidaat-kopers. Die zullen doorgaan in Zonnebloem, vlakbij. Na die informatiesessies voorzien we ook dat geïnteresseerden ook nog een bijkomende individuele afspraak kunnen maken om hun vragen op maat toegelicht te krijgen. Wij voorzien ook dat demo-flat klaar is en kan bezichtigd worden door kandidaat-kopers vanaf 23 juni. Maar dan moet het dringend stoppen met regenen want de aannemer krijgt als grijs haar van mij. Yves Alexander en Bianca De Neve die zullen instaan voor de marketing en de effectieve verkoop van de obligatie. Net zoals Pieter en ikzelf financiën en ouderenzorg, zorgen wij ook voor het verdere verhaal verder werken met die twee diensten. Wie kan kopen? Iedere natuurlijke persoon, maximum één obligatie per persoon. Meerdere personen kunnen samen één obligatie kopen. Drie kinderen voor de bomma. Je kan als koper jezelf opgeven als bewoner, maar dan moet je wel aan de voorwaarden voldoen van een assistentiewoning. Je kan ook een derde, iemand anders, uw moeder, uw tante opgeven. Op voorwaarde dat die familie is van u tot de 2<sup>de</sup> graad. Uw buurman opgeven kan niet. Je kan maximum twee keer je woonrecht opeisen. Je kan het bijvoorbeeld kopen, en je zegt mijn moeder gaat er wonen. Moeder woont daar een tijd en dan kan het nog eens voor uzelf of voor iemand anders opgeëist worden. Een derde keer niet. Dan gaat het niet meer. Dan is het terug verkopen aan het OCMW.

De heer voorzitter

Misschien daar ook eventjes, het is ook besproken in het Vast Bureau twee weken geleden, dat ook adoptiekinderen, stiefkinderen, nieuw samengestelde gezinnen,... (niet verstaanbaar, zonder micro)

De heer Jan Lambrecht

Ja, iedere keer, dus familie tweede graad, kinderen en gelijkgestelden, dit wordt...

### De heer voorzitter

Voor alle duidelijkheid, want collega Yoeri Note is hier niet, was één van de aandachtspunten, maar we kunnen dat bevestigen.

### De heer Jan Lambrecht

Ja, dit wordt meegenomen, dit zal ook in het informatiememorandum zo aangepast worden. We gaan vier rangen hebben en dit is het punt dat vorige maandag vanuit het Vast Bureau uitgebreid besproken is. Dus, dit is hetgene waarvoor we nu gaan. We gaan een kandidaat koper zal in één van deze vier rangen passen. Als je in rang één past, krijg je de eerste keuze. Rang vier, dat zijn de laatste kansen. Rang één is: je komt direct wonen en degene die komt wonen, dus uzelf als obligatiehouder, als je zelf komt of uw moeder in het voorbeeld, die is gedomicilieerd in Gent voordat ze in de assistentiewoning komt wonen. Dus ze is Gentenaar. Rang twee: gedomicilieerd in Gent. En je gaat later, uitgesteld komen wonen. Dus Gentenaar die later komt wonen. Rang drie is: je komt wonen, maar je bent niet gedomicilieerd in Gent. U bent van Melle, De Pinte of Antwerpen. Dan bent u rang drie. En alle anderen is rang vier.

### De heer voorzitter (zonder micro)

Keer eens terug als u wil? Rang 1, je koopt en je komt direct wonen en/of degene die er komt wonen is gedomicilieerd in Gent.

### De heer Jan Lambrecht

En. Niet en of.

### De heer voorzitter (zonder micro)

En degene, de zoon woont in Melle, komt er niet onmiddellijk in wonen, maar de moeder woont in Gent. Dat is rang één. Voor alle duidelijkheid. (niet alles duidelijk)

### De heer Pieter Spriet

Het gaat telkens over de begunstigden.

### De heer Jan Lambrecht

We hebben daar ook in de stuurgroep en in de werkgroepen uitgebreid over gediscussieerd van gaan we focussen op de obligatiehouder, de persoon die koopt of gaan we kijken naar de persoon die komt wonen? Die per definitie een senior moet zijn. En is eigenlijk in de stuurgroep toch wel de keuze gemaakt, degene die er komt wonen, daar gaat het over. Waar dat zijn zoon woont, is eigenlijk minder belangrijk. Maar we hebben er ook eventjes over gedaan hoor.

### Raadslid Chantal Sysmans stelt vraag zonder micro (niet verstaanbaar)

### De heer Jan Lambrecht

Ja, we hebben er eventjes de aantallen, we spreken over 18 die we gaan via obligatie met woonrecht ter beschikking stellen. Als we 35 kandidaten hebben uit de rang één, dan gaan het er allemaal van rang één zijn.

Raadslid Chantal Sysmans stelt vraag zonder micro (niet verstaanbaar)

De heer Jan Lambrecht

Nee, dit is... Komt direct. De rangen mevrouw Sysmans, de rangen zijn zeer belangrijk om te selecteren. Rang één komt voor rang twee. Chronologie komt straks en zal ook een item zijn. Anders krijgen we zoals aan sommige scholen, dat ze zitten te kamperen. Ik ben zeer positief, ik denk dat we er enorm veel interesse gaan hebben, maar dat willen we toch wel voorkomen. Ik mag verder gaan, voorzitter? Ja. Procedure om te kopen. Wij gaan starten met de verkoop op 27 juni. We gaan in twee keer verkopen. Als alles goed gaat dan stoppen we op 14 juli. Is alles uitverkocht of misschien al met wachtlijsten. Zal een tweede ronde niet nodig zijn. In het slechtste geval is een tweede ronde nodig. Stap 1: u bent kandidaat en hoe gaan we dit doen? Ja, u zal op één centraal nummer kunnen bellen, 27 juni voorzien we dit vanaf 10u. En ja, die om 10u belt, zal nummer één zijn. En dan nummer twee en zo verder. Eén nummer, één iemand die kan opnemen. Als het bezet is moet je terug bellen. We hebben telefonisch gezien de doelgroep, we konden ook digitaal, maar dan moet iedereen alweer een internetaansluiting hebben,... Daar hebben we voor gekozen, om gewoon chronologisch, maar als nummer één die belt om 10u tot nummer 17. Als blijkt uit analyse dat dat mensen zijn van rang drie, goed dan zijn ze chronologisch wel de eerste, maar nummer 18 heeft om 11u gebeld en is de eerste Gentenaar van rang één, ja dan is het nummer 18 die eerst zal krijgen, die eerst de kans zal krijgen om het verdere verloop te doen. Dus, we hebben een combinatie tussen de rangen en de chronologie. We gaan al die mensen laten bellen, dan doen we een analyse en dan krijg je vier mogelijke resultaten. Je mag kopen, je mag niet kopen want je voldoet niet aan de voorwaarden. Als je een BVBA bent, dan mag je niet kopen, want dan ben je geen natuurlijke persoon. Je mag kopen maar uw type flat is niet meer beschikbaar. Maar het andere type wel. Je wil een grote flat maar er zijn alleen maar kleintjes meer. Je mag kopen, maar alles is al uitverkocht. En je staat op de inschrijvingswachtlijst. Dat zijn eigenlijk de vier antwoorden die je kan krijgen na de analyse. De mensen die mogen kopen, daar gaan we nu mee verder. Zij krijgen een afspraak, zij tekenen het inschrijvingsformulier voor de flat van hun keuze. Zij storten 10% voorschot binnen de 10 dagen. De eerste mensen die nu kiezen, die gaan ook kunnen zeggen: en ik wil graag niet alleen een 1-kamerflat maar ik wil die op het tweede verdiep. Want ze staan nog allemaal leeg. Vanaf als ze de eerste keer verkocht zijn, dan ga je eigenlijk alleen nog een type kunnen kopen. En welk type krijg je dan? Ja, een flat van dat type dat leeg komt in 2025. Stap 4 is: je stort 90% van de rest van de kostprijs, één maand voor de opening van de flat. Wij voorzien nu de opening december of 1 januari 2018, dus eind dit jaar. En dan bij de opening verhuis je naar uw assistentiewoning. Dat is eigenlijk de flow die we nu voorzien. We gaan een inschrijvingswachtlijst... excuseer...

Raadslid Evita Willaert stelt vraag zonder micro (onverstaanbaar)

De heer Jan Lambrecht

Momenteel, de verkoop is tussen 27 juni en 14 juli. Kunnen ze bellen. Dat is de eerste verkoopperiode. Het is voor ons nieuw, wij krijgen van ons mensen van de consultancy, die bij andere besturen dit al gedaan hebben, als zij zien hoe groot of hoe klein ons project is, hoeveel mensen,... Wij hebben nu meer dan 260 mensen op de lijst die geïnteresseerd zijn. Maar zij hebben nog niet de prijs gehoord natuurlijk. Maar we gaan maar 18 flats verkopen. Dus, het is moeilijk in te schatten. Het zou kunnen dat we op 29 juni al moeten zeggen, maar sorry we hebben al 40 mensen op de wachtlijst, het heeft geen zin meer. Als we na de screening er al... na de eerste, u hebt gelijk,



den 29<sup>ste</sup> zeggen van we gaan u niet meer opschrijven, nee daar ben ik verkeerd in. Tot 14 juli gaan wij iedereen moeten registreren met datum en al, analyseren bent u rang 1, 2, 3, 4. En op 15 juli ten vroegste, dit is voorzien in het informatiememorandum kunnen wij beslissen van wij gaan de verkoop vervroegd afsluiten. Maar dat zal uit de praktijk moeten blijken.

#### Discussie onder de raadsleden maar onverstaanbaar zonder micro

##### De heer Pieter Spriet

Als er den 29<sup>ste</sup>, 18 van rang 1 zijn, die een voorschot betalen dan is het inderdaad gedaan. Zijn er geen 18 van rang 1, dan gaan we verder.

##### De heer Jan Lambrecht

We moeten sowieso blijven registreren. Die mensen komen dan op een inschrijvingswachtlIJst. Wat wil zeggen, als die 18 het kopen, er gaan wonen, zelf of iemand anders en dan na 5 jaar verkopen ze dat weer omdat oma overleden is en ze willen hun geld terug. Dan gaan we op die inschrijvingswachtlIJst den 19<sup>de</sup> die dan nummer 1 is, die krijgt dan de eerste kans binnen 5 jaar van die flat die vrij komt, te kopen. Vraag onverstaanbaar door raadslid. Voor zover ik weet zijn daar geen richtlijnen rond.

Vraag raadslid zonder micro. Niet verstaanbaar.

##### De heer Pieter Spriet

Wat wij eigenlijk gaan doen...

Discussie raadsleden onverstaanbaar zonder micro.

##### De heer voorzitter

Op een gegeven moment ga je zien hoelang moeten die mensen, want de eerste die daar gaan wonen, kunnen ze daar lang wonen. De andere, de volgende die in aanmerking komen gaan dat (onverstaanbaar) maar die mensen zeggen, ja minuutje, ik was dan geïnteresseerd maar ondertussen ben ik niet meer geïnteresseerd. Maar mijn begunstigde is overleden, geschrapt. Dus, er zal ook waarschijnlijk, en ging dat ook doen, een soort actualisatie doen. Dat staat er eigenlijk ook op. Dus met andere woorden, en op een gegeven moment dat je dan geen kandidaten of dat het te klein begint te worden, dan begin je nieuwe reclameronde te maken. Dat is de bedoeling hé.

##### De heer Jan Lambrecht

Dus, we gaan maximum 18 flats verkopen waarbij dat het de bedoeling is om maximaal, dus er zijn 8 grote flats met 2 slaapkamers en 10 kleine flats, dat is het waarvoor we gaan. En dan hebben we nog 9 kleine die we gaan verhuren, waar we het eigenlijk nu hier niet over hebben. Meer interesse dan beschikbare flats? Denk dat dit een stuk antwoord is op de vraag die hier juist gesteld is door meneer Verschooten. Mensen komen automatisch op die inschrijvingswachtlIJst, tenzij dat ze zeggen: ik ben niet geïnteresseerd. En als er opnieuw flats komen die beschikbaar zijn dan worden die mensen opnieuw gecontacteerd volgens hun rang en chronologie.

##### De heer Pieter Spriet

Ze staan niet in volgorde. Volgens die drie criteria en inderdaad, binnen de rangen zouden ze chronologisch gerangschikt zijn. Ook voor hun type flat waarvoor ze in aanmerking wensen te komen.

#### De heer Jan Lambrecht

Dan gaan we ook een wachtlijst voor bewoning hebben. Dat is meer operationeel. Iemand die dit al gekocht heeft, en één keer opgeëist heeft, moeten we wel bijhouden van, hoeveel keer heeft hij dat al opgeëist? Mag hij nog een 2<sup>de</sup> keer? Ook iemand die zegt: ik kom later wonen, ja dat moeten we wel ergens bijhouden. Dat zal een werk zijn voor de dienst AOO. Indien er te weinig interesse is om te kopen, ja dan gaan we extra reclame maken en als dat echt niet zou helpen, dan gaan we die flats niet laten leegstaan omdat we ze niet verkocht krijgen, dan gaan we die via de klassieke weg zoals Antoniushof verhuren aan Gentenaars. Herinner je u van heel in het begin van die maximum 27 en minimum. Dit is om dit onder andere te kunnen doen. Als we dat zo niet formuleren, dan mag je dat niet doen. Ja, maar terecht, als je enkel de tekst krijgt. Overlijden van de obligatiehouder of begunstigde bewoner. Wat gebeurt er dan met die obligatie? We hebben de 2 principes van de woongarantie en zorggarantie die spelen. Dat is zeker belangrijk als oma er woont en de dochter overlijdt bijvoorbeeld. Wordt die dan eruit gezet? Nee, dit noemen wij woongarantie. Op dat moment zal oma waarschijnlijk niemand de begunstigde van een obligatiehouder worden, maar zal die eigenlijk overstappen naar een huurformule. Maar we gaan die mevrouw niet op straat zetten. Uiteraard. Zorggarantie is het principe van, als je teveel zorg nodig hebt om te kunnen blijven wonen in die assistentiewoning, wat ook in andere assistentiewoningen gebeurt, dan gaan wij kijken samen met u naar een passende woonvorm. Zolang dat daar geen plaats is, kan je blijven wonen in de assistentiewoning. Als de obligatiehouder overlijdt en dat is de senior bijvoorbeeld, de erfgenamen gaan de waarde erven, als dat 210.000€ gekost heeft, die 210.000€ zal naar de erfgenamen gaan, niet het woonrecht. Het woonrecht kan niet geërfd worden. Het woonrecht gaat altijd terug naar het OCMW. Normaal gezien wordt dan die obligatie opnieuw aan de mensen van de inschrijvingswachtlijst geboden van, ok, wie is de volgende die dit wil kopen. Vragen? Ge kunt, je mag zoveel begunstigden aanduiden als je wilt, maar je kan het maar 2 keer opeisen.

#### Vraag Chantal Sysmans onverstaaanbaar (geen micro)

#### De heer Jan Lambrecht

Dit is niet voorzien. Nee, neem dat de dochter de obligatie zou gekocht hebben, dan is zij obligatiehouder. Moeder overlijdt, dan kan het wel. Dan kan ze zeggen, ja ik heb hier nog iemand die familie is, dan kan het wel. Maar als de obligatiehouder zelf overlijdt, komt het woonrecht automatisch terug naar het OCMW.

#### De heer voorzitter

Elke fractie heeft dit aangeduid. Bij deze geef ik het woord aan collega Chantal Sysmans.

#### Mevrouw Chantal Sysmans

Er schier niet veel meer van over ze voorzitter, collega's. Alleen mijn eerste zin ga nog zeggen. Voorzitter, collega's, eerst en vooral mijn welgemeende dank aan de diensten voor de duidelijke presentatie die eigenlijk ook wel al bij ons stuk zat, maar die nu ook, ik had wel nog wat

onduidelijkheden, maar die bij deze zijn opgelost. En voor de rest is bij mij al hetgeen waarvoor ik ging tussenkomen opgelost met de toelichting.

#### De heer Ronny Rysermans

Geachte voorzitter, collega's. Creatieve financieringsvormen zoals u uitgeeft door obligaties met woonrecht voor de bouw van assistentiewoningen, willen wij zeker een kans geven. Dat het OCMW deze keer niet alleen beroep doet op eigen financiële middelen, maar eveneens cofinanciering zoekt bij de burger, is een goede zaak. Deze vorm van vermaatschappelijking van ouderenzorg is een logische stap omdat ook overheden als goede huisvaders op hun centen moeten letten. Het geld dat men nu niet meteen hoeft uit te geven, kan gebruikt worden voor andere investeringen. Maar wat ons positief stemt, is dat men akkoord is gegaan om met ons voorstel om de voorrangsregels aan te passen. Onze fractie is namelijk van mening dat Gentenaars voorrang moeten krijgen in de assistentiewoningen Zonnetuin. Daarenboven is de kans heel groot dat de Gentse senior verhuist naar een assistentiewoning zoals zijn huidige woning ter beschikking komt van de stadsgenoten. We zijn blij dat u akkoord bent gegaan met ons voorstel, waarvoor dank voorzitter. Tot slot zullen wij het resultaat van de uitgifte van de obligaties met grote belangstelling opvolgen. Dank u voorzitter.

#### De heer Carl De Decker

Dank u voorzitter. Voorzitter, collega's, ik ga het ook kort houden. Ik denk inderdaad vooreerst een dankwoord voor de duidelijke presentatie aan onze diensten. Zoals gezegd, u heeft er ook al naar verwezen voorzitter, mijn fractie stelt ook voor om voldoende infosessies te voorzien. Op die vraag wordt duidelijk ingegaan. Er zijn al data bepaald. Dus wij kijken uit naar de opkomst daarvan en er was ook aandacht voor de voorrang aan de Gentenaars waar hier in dit voorstel ook volledig aan beantwoordt wordt. Ik heb reeds in de wandelgangen vernomen dat er al heel wat geïnteresseerden zouden zijn. We zijn dan ook heel benieuwd naar de opkomst op de infosessies en uiteraard kijken we ook reikhalzend uit naar de prijsbepaling en de verdere evolutie. Dank u.

#### De heer Steven Rommel

Dank u wel voor de presentatie. Ik wil wel wijzen op een aantal sterktes van het project en ook nog wat belangrijke randvoorwaarden. Die het project nog beter maken dan. Ik weet niet of dat lokaal spaargeld wordt gebruikt voor een lokale en sociale voorstelling. Dat maakt dat het OCMW andere middelen vrij heeft om die te kunnen gaan doen. En die moeten lenen om dat te kunnen realiseren. Het feit dat er daardoor gezinswoningen vrijkomen voor, het feit dat we iets kunnen gebruiken, een grotere woning is op zich een zeer goede zaak. Ook het feit dat we ons dat schaalvoordeel realiseren, waardoor dat we onze eigen 9 woningen in verhouding voor een lagere prijs kunnen realiseren, is ook een belangrijk pluspunt. Je moet ook wel zien, als je privémiddelen gebruikt voor publieke dienstverlening, moet je daar kritisch naar kijken. Het mag niet de bedoeling zijn dat mensen die over meer middelen beschikken, ook een betere dienstverlening zouden krijgen. Dat kan of mag niet de bedoeling zijn. En vandaar het feit ja, dat inderdaad die 1/3<sup>de</sup> van de woningen sowieso wordt gerealiseerd binnen het gewone systeem, is goed. En het is ook zo dat het OCMW woningen heeft gerealiseerd en blijft realiseren binnen dat systeem of elders. Ook het feit, ook belangrijk is dat de grotere woningen via obligatie worden verkocht en dat de kleinere woningen zichtbaar blijven om te verhuren. Ook de prijs betaalbaarder maakt via het gewone OCMW systeem. En ook wat helemaal niet zou kunnen, is dat er gespeculeerd wordt op die woningen. Dat is ook goed toegelicht dat er

bepaalde obligaties beperkt tot één per persoon. Is uiteraard belangrijk voor. Ook het beperkt gebruik van twee keer, en vandaag ook geleerd dat het woonrecht niet kan geërfd worden, dat het ene recht nog beter maakt. Dus vandaag zeker de appreciatie en ook onze steun kunnen geven aan dit voorstel.

#### De heer Jurgen Bockstaele

Dank u voorzitter. Collega's, het komt niet zoveel voor eigenlijk dat we het eigenlijk zo snel eens zijn over zo een belangrijk dossier. Want het is in ieder geval toch wel een vernieuwend dossier. Voor de meerderheid is dat meestal geen probleem, want het gaat eerder naar de oppositie, maar ik moet nu wel zeggen, op uitzondering na soms, onze collega Rysermans in het Vast Bureau hebben we inderdaad maandag kunnen vaststellen dat ik die vraag, die u gesteld had, dat ik die ook al had gesteld, waardoor dat we dus met collega Liliane en met de voorzitter, collega Yoeri kon helaas niet aanwezig zijn omwille van ziekte, maar normaal gezien ging dat geen probleem geweest zijn. Waardoor dat we inderdaad ook, en dat wil ik wel benadrukken, de kans gekregen hebben dat dit dossier is zeer, zeer fijn uitgewerkt waar doordacht. Jullie hebben ook als ambtenaren heel veel moeite genomen om het ons te komen uitleggen, veel vragen hebben kunnen stellen voorzitter, wat ook wel natuurlijk de democratische waarde weer getuigt van hier. En waarbij dat we effectief ook allemaal ook als elke individuele fractie hebben kunnen wegen hebben het dossier. En dus met andere woorden hebben, dat stemt mij wel gelukkig, dat het af en toe ook nog eens kan. Want inderdaad we zitten hier altijd maar voor dat één ding, dat is de Gentenaar bedienen en ik denk dat we dus met die bijsturing dat zeker kunnen doen hebben. Krapte op de woningmarkt, daar sluit dat inderdaad ook bij aan. En ik bedoe, uiteraard gaat dat niet over zoveel woningen, maar het is toch wel weer een oplossing daarvoor. Ook de drie manieren om die assistentiewoningen te financieren, dat appreciëren wij als Sp.a-fractie ook en zeker ook, voorzitter, omdat wij ook nog toekomstige plannen hebben, zeker St.-Amandsberg al, maar ik denk dat we er nog anders waarschijnlijk ook in petto kunnen hebben. En ja, ik kan alleen maar woorden van appreciatie uitten en dankbaarheid en zeker ook voor de collegialiteit rond deze tafel.

#### De heer voorzitter

Goed, dank u wel collega's. ik heb begrepen dat niemand expliciet de stemming vraagt en dat we dat punt als unaniem kunnen goedkeuren. Dus principe, waardoor dat inderdaad jullie nu verder aan de slag gaan om die principes te verwerken in een herwerkte tekst rekening houdend met de principes die dan terug komt op de raad van april met een aanduiding van waar het effectief gewijzigd is, zodanig dat iedereen dat op een degelijke manier kan volgen en niet de teksten naast elkaar moet leggen. Ik denk dat dat de bedoeling is. Maar ik weet, er waren oorspronkelijk ja eerst andere voorstellen, maar na inderdaad, een voortschrijdend inzicht zijn we tot deze beleidsbeslissing gekomen. Ben ook heel blij dat het unaniem kan zijn. Ik weet dat jullie nog wat extra werk hebben, maar het is jullie lot. Maar goed, ik denk ook dat als je dat dan ervaart, dat dan zoiets beleidsmatig unaniem kan gedragen worden, en waar we ook allemaal achter staan, dat het bijzonder belangrijk is in zulke dossiers. Dank u wel.