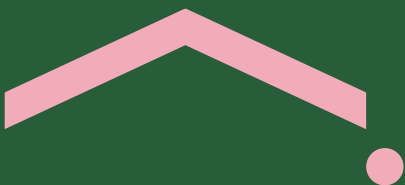


thuis[•]gent

Vastgoedevent

01 april 2026
Zebrstraat - Gent



bouwen met
een hart



Programma

- **Toelichting over de bouwambities en doelstellingen van Thuispunt Gent**
Judith Perneel, voorzitter van Thuispunt Gent
- **Stappen vooruit in het Vlaams sociaal woonbeleid**
Liselotte Mortier, adjunct-kabinetschef van Vlaams minister van Wonen Hans Bonte
- **Wonen bovenaan de politieke agenda, Visie en daadkracht maken het verschil!**
Filip Watteeuw, schepen van Wonen Stad Gent
- **Toelichting over de Genste AGW en CBO procedures**
Miguel Lyssens-Danneboom, diensthoofd Patrimoniumplanning Thuispunt Gent
Katrijn De Jonghe, diensthoofd Bouwprojecten Thuispunt Gent
- **Vragenronde**
- **Slotwoord**
Tine Boucké, algemeen directeur Thuispunt Gent
- **Netwerkmoment**

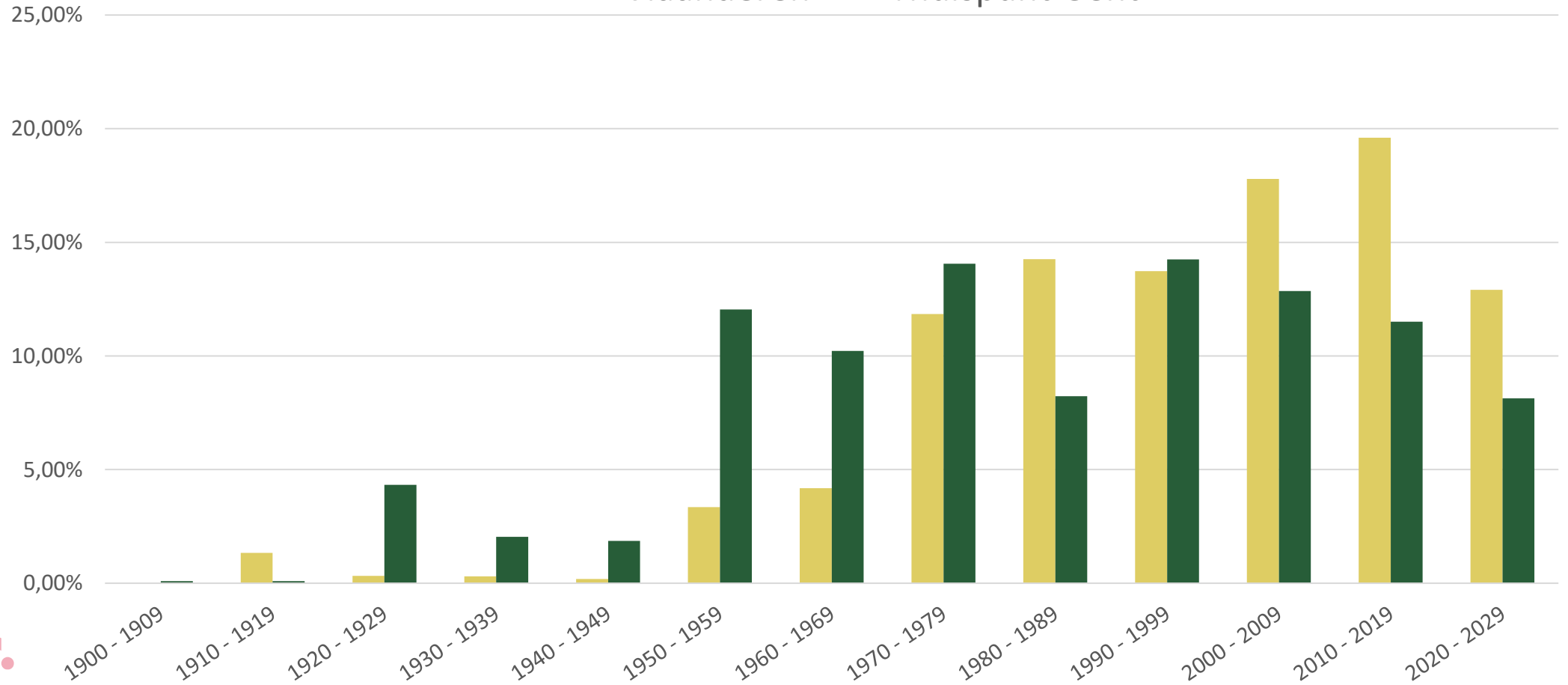


1 Bouwambities en doelstellingen



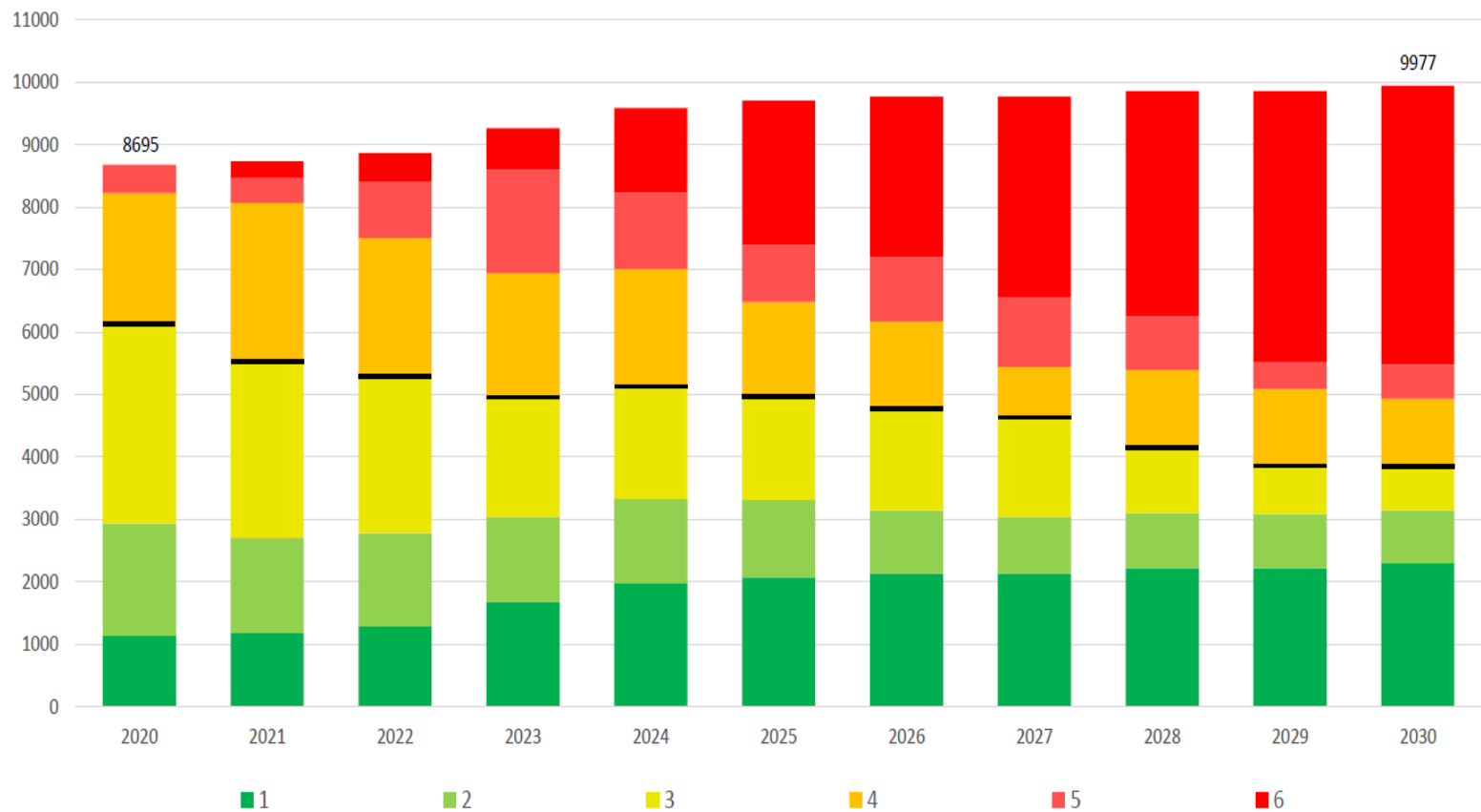
Verouderd patrimonium

Vlaanderen Thuispunt Gent



IMJP 2020 - 2030

Verval patrimonium door de jaren – bij ongewijzigd beleid



Investeringsmeerjarenplannen

- **2020: Opmaak investeringsmeerjarenplanning Thuispunt Gent**
 - Op basis van vernieuwde methodiek gebaseerd op woningkenmerken
- **Doelstellingen:**
 - Er zijn op elk moment voldoende woningen voor de zittende huurders
 - Binnen 10 jaar afbouw woningen in slechte conditiestaat 5 en 6
 - Duurzaam in orde brengen woonpatrimonium ifv energienormen 2050
 - Aangroei sociale woningen (vervanging weggevalen woningen + stijging ifv groei stad en aangroei sociale woningen)
- **Aparte sociale omkadering voorzien**

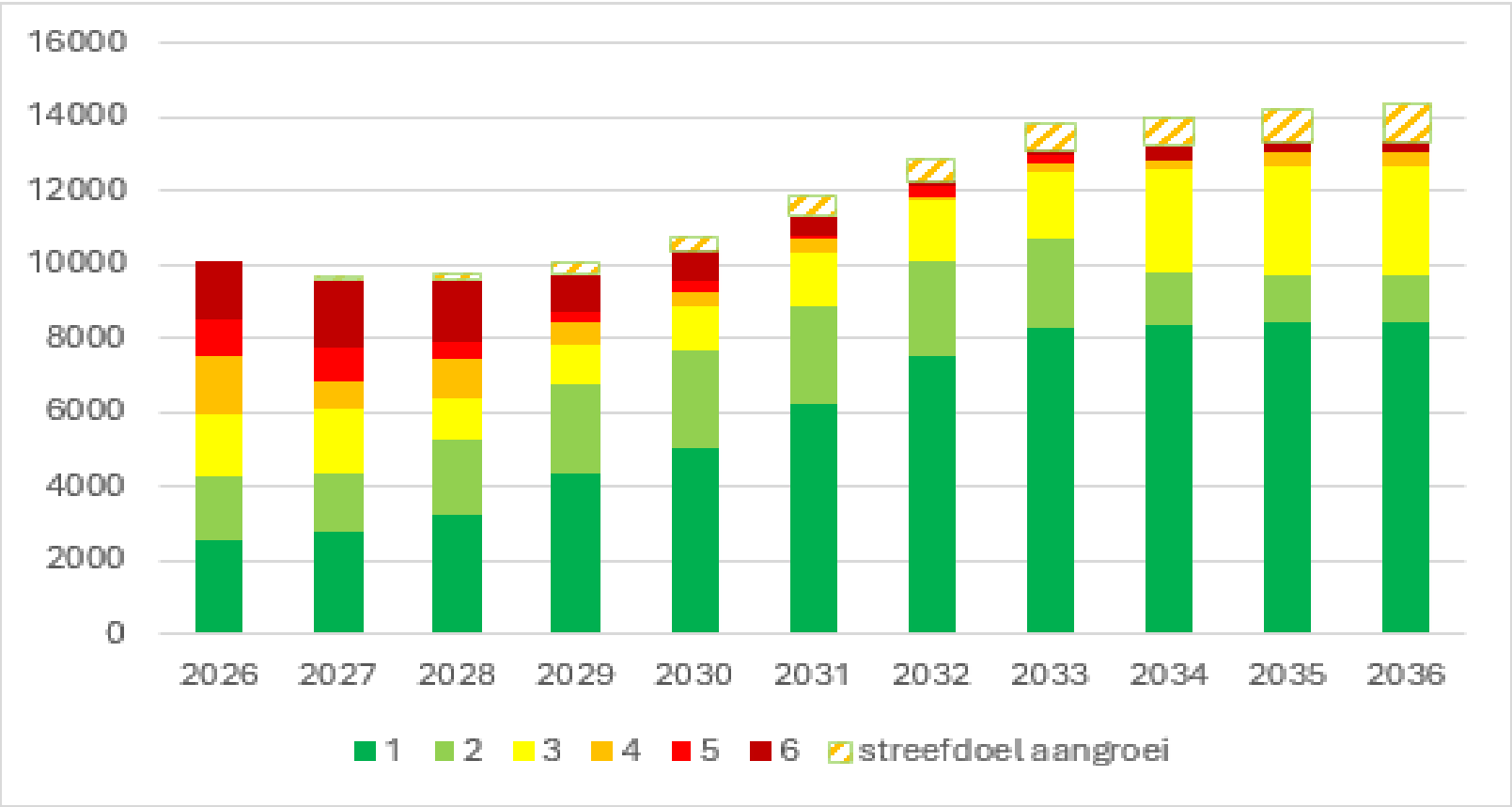


Investeringsmeerjarenplan 2.0 – 2023-2032

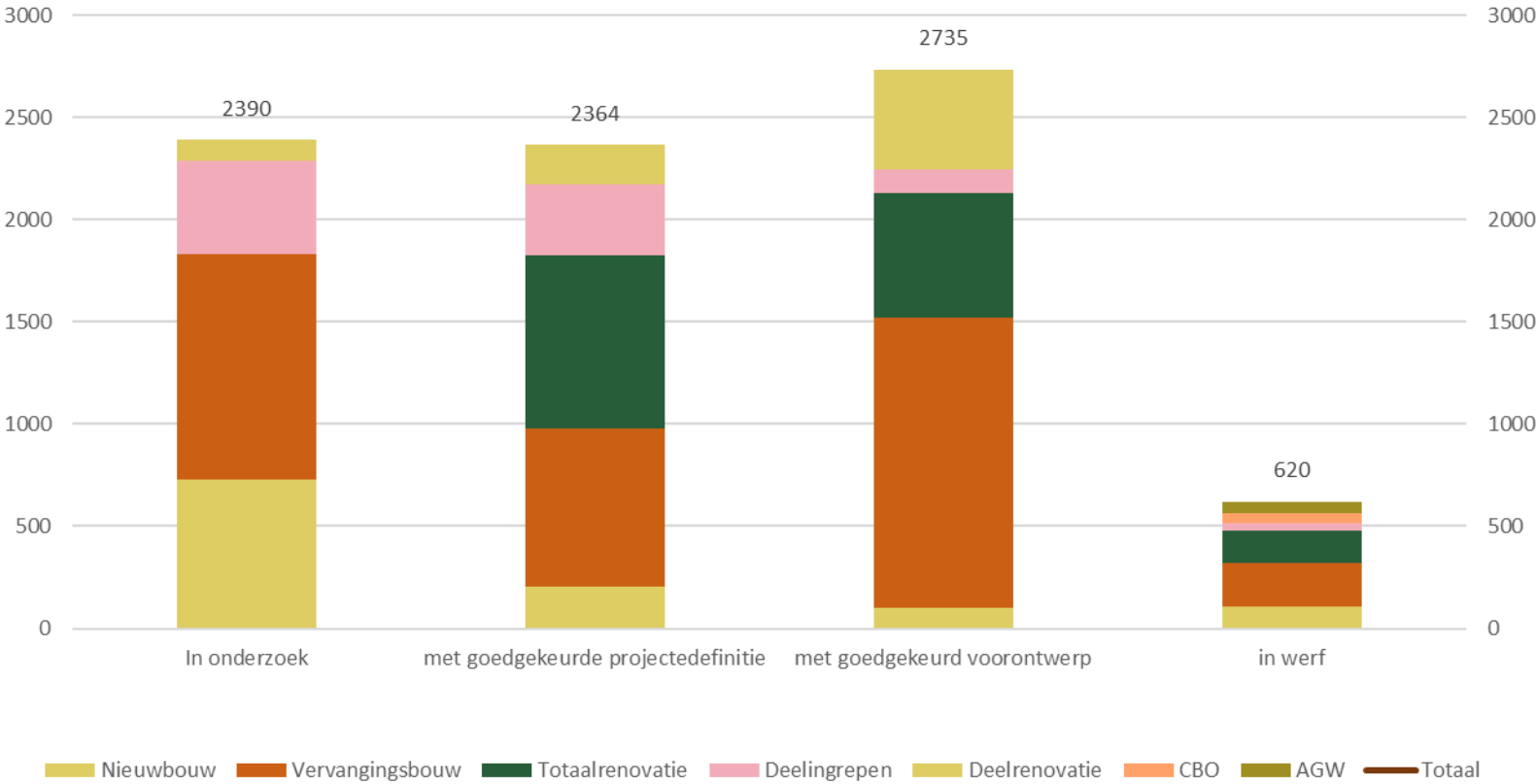
- **Erkenning als woonmaatschappij en uitbreiding woonpatrimonium 2020:**
 - Van 8.847 woningen naar 10.681 woningen
- **Inhaalbeweging na vertraging in vorig investeringsplan**
 - Vertragingen: COVID – Uitbreiding Dienst Bouwprojecten – Overname lopende projecten ABC
 - Binnen 10 jaar afbouw woningen in slechte conditiestaat 5 en 6
- **Herijking projecten op basis van gedane onderzoeken**
- **Huidige stand van zaken**
 - Inzet projectleiders: 22 (waarvan 11 ingehuurd via externe partij)
 - 120 lopende projecten
 - Gesloopte en tijdelijk uit patrimonium verdwenen woningen in afwachting van vervangingsbouw: 1.598



Actueel investeringsmeerjarenplan



Wooneenheden per fase op 31/12/2025



Streefdoel aangroei

- **Actueel aangroeiscenario: 17% sociale woningen in 2032**
- **Scenario na 2032: groei naar 20% sociale woningen in 2050 mogelijk**
- **Openstaande nood tot en met 2032: min. 739 WE**
 - Te realiseren via
 - AGW
 - CBO
 - of eventueel eigen projecten



Financiering IMJP

- **December '22: begeleidingscommissie Wonen in Vlaanderen valideert financieel model Thuispunt Gent. Belangrijkste elementen:**
 - Vervangen van uitgeleefd patrimonium door nieuwbouw of renovatie (daling kosten onderhoud)
 - Groei van woningpatrimonium
 - Financiële cashflow ondersteuning van de stad Gent – om bouwritme te kunnen handhaven
 - Strikt financieel beleid en budgetcontrole Thuispunt Gent
- **Totale investering van 2,7 miljard euro**
- **Stad Gent brengt 54 miljoen euro subsidie in**



Aandacht voor energiezuinige woningen

Als woonmaatschappij willen we

1. Huurders weerbaarder maken tegen energieprijsstijgingen.
2. Zorgen dat onze huurders kunnen wonen in een gezonde omgeving.
Waarbij onze gebouwen en het gebruik ervan zo weinig mogelijk vervuilen.

Hoe?

- Bouwen en renoveren volgens klimaatneutrale doelstelling 2050 en gasloze gebouwen
- Het beperken oververhitting zonder actieve koeling
- PV-panelen, met een hoog direct verbruik



Potentiële pistes voor ontwikkelen sociale woningen

- **Grondaankopen**
- **Voorzien van sociale woningen binnen RUP's:**
 - AGW
 - CBO
 - Verkoop van gronden
- **Stadsontwikkelingsprojecten door derden:**
 - Vraag om minstens 20% sociale woningen, optimaal 30% sociale woningen. Vanaf projecten van 30 woningen.
 - Identieke verdeling tussen eengezinswoningen en appartementen
- **Aankopen van goede woningen**
- **Constructieve benadering van overheidsopdrachten**
- **Voorkooprecht**



Thuispunt Gent wil samenwerken:

- **Thuispunt Gent kan dit ambitieus plan niet alleen waarmaken**
- **Belang van samenwerking met projectontwikkelaars**
- **Daarom warme oproep om in coproductie extra sociale woningen te realiseren via:**
 - Aankoop goede woningen
 - Constructieve benadering overheidsopdrachten
- **Met de samenwerking en sterke financiële ondersteuning van Vlaanderen en stad Gent**



2

Stappen vooruit in het Vlaams sociaal woonbeleid

Liselotte Mortier, adjunct-kabinetschef van
Vlaams minister van Wonen Hans Bonte



3

Wonen bovenaan de politieke agenda. Visie en daadkracht maken het verschil!

Filip Watteeuw, schepen van Wonen Stad Gent



4 Toelichting Gentse CBO en AGW



Werkwijze vandaag

Procedure	Rol Private Partner	Rol Thuispunt Gent	Focus
Aankoop van Grond	Verkoper van onbebouwde grond	Bouwheer: Thuispunt Gent ontwerpt en bouwt zelf	Strategische grondposities in Gent
CBO	Ontwikkelaar op eigen grond	Wonen in Vlaanderen en Thuispunt Gent	Projecten op maat (Wet Overheidsopdrachten)
AGW	Volledige regie	Koper: Thuispunt Gent koopt het eindresultaat	Snelheid en ontwerprijheid



4.1 Openbare Oproep Aankoop Goede Woning Gent



Aankoop Goede Woning

- **Verwerving** van een bestaande woning door een woonmaatschappij
- Doel: **snelle uitbreiding** van het sociaal huurpatrimonium
- Woning is structureel in goede staat en voldoet aan **woningkwaliteitsnormen** (of mits beperkte ingrepen)
- Woning is **snel of onmiddellijk verhuurbaar**
- Aankoop gebeurt op de **private vastgoedmarkt** (particulieren, investeerders, ...)
- **Aankoopprijs** wordt onderbouwd met een schatting en FS4 tabel
- **Financiering** via lening van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
- Aankopen vóór voorlopige oplevering is niet mogelijk



Resultaten AGW op vandaag



130 woningen sinds 2020



€ 39 miljoen

Residentie Armand: 9 sociale huurappartementen

- Mix van types 1/2 en 3/4
- Fietsenberging op gelijkvloers
- 4 ondergrondse parkeerplaatsen in ander gebouw op de site



NIEUW! AGW-Thuispunt Gent

LANCERING: 2 APRIL 2026 en 1 OKTOBER 2026

Een gestructureerd kader voor private partners

- **Nieuwe Aanpak:**
 - Thuispunt Gent lanceert een openbare oproep om transparantie en continuïteit te bieden aan de markt
- **Duidelijk afgebakende fases**
- **Frequentie:**
 - Jaarlijks twee vaste oproepmomenten (in 2026 op 2 april en 1 oktober)
- **Volume:**
 - Begrensd op 120 woningen per jaar, met discretionaire ruimte voor overschrijding
- **Status:**
 - Facultatieve piste, geen verplichte stap of formele overheidsopdracht
- **Ruimte voor informatieoverleg** vroeg in het traject



Juridische afbakening

Veilig Kopen buiten de Wet Overheidsopdrachten

- **Wettelijke basis:**
 - Gebruik van de uitsluiting in Art. 28, §1 van de Wet Overheidsopdrachten voor de verwerving van bestaande gebouwen
- **Thuispunt Gent is geen bouwheer:**
 - De ontwikkelaar realiseert het project op eigen initiatief
- **Geen beslissende invloed:**
 - Thuispunt Gent legt geen specifieke eisen op aan het ontwerp of de materialen
- **Aankoopakte:**
 - Wordt verleden na de voorlopige oplevering, waardoor het juridisch een "bestaand gebouw" is



Grootste vernieuwing: de intentieovereenkomst

Zekerheid na de omgevingsvergunning

- **Vroege Formalisering:**
 - Zodra een definitieve omgevingsvergunning voorhanden is, kan een intentieovereenkomst worden getekend
- **Timing:**
 - Dit gebeurt in Fase 1, lang voordat het gebouw effectief is opgeleverd
- **Engagement:**
 - Het legt de intentie vast om tot aankoop over te gaan zonder de wet op overheidsopdrachten te schenden
- **Geen Koop-Verkoop:**
 - De overeenkomst is een intentie, nog geen definitieve verkoopakte



Voordelen voor u

Waarom Samenwerken via AGW?

- **Volledige controle:** U behoudt de regie over planning, ontwerp en uitvoering
- **Ontwerpvrijheid:** U bepaalt zelf typologieën, materialen en afwerkingsgraad (conform Vlaamse Wooncode)
- **Geen bijkomende ontwerpvereisten**
- **Geen kosten voor commercialisering en klantenbegeleiding**
- **Eenvoud en repetitie** in afwerkingen in alle woningen
 - Geen individuele eisen van verschillende kopers
 - Bijvoorbeeld: identieke keukens, vloeren, enz..
 - Vroege zekerheid: De intentieovereenkomst biedt vroegtijdig perspectief op een afname door Thuispunt Gent
- **Geen inmenging:** Thuispunt Gent treedt strikt juridisch neutraal op tijdens de bouw.



Voorwaarden voor het project

Welke projecten zoeken we?

- **Locatie:**
 - Op het grondgebied van **Gent en haar deelgemeenten**
- **Aantal:**
 - **Minstens 8 wooneenheden** op één terrein (appartementen of grondgebonden woningen, geen studio's)
- **Status:**
 - **Nieuwbouw** (sleutel-op-de-deur)
- **Vergunning:**
 - Er moet een **definitieve, uitvoerbare omgevingsvergunning** voorliggen



Gentse AGW – Procedure

Overzicht van de verschillende stappen

- FASE 0 PROSPECTIEFASE
- FASE 1 INTENTIE
- FASE 2 BEOORDELINGSFASE
- FASE 3 AANKOOP-VERKOOP



Fase 0: prospectiefase

Overleg in de Ontwikkelfase

- **Vroegtijdig Contact:**
 - Initiatiefnemers kunnen al vóór de vergunningsaanvraag contact opnemen
- **Informatie-uitwisseling:**
 - Mogelijkheid om na te gaan of een concreet project in aanmerking komt voor de procedure
- **Beperkt Overleg:**
 - Maximaal twee overlegmomenten voorzien om de werkwijze en het opzet toe te lichten
- **Vrijblijvend:**
 - Deelname aan deze fase is niet verplicht



Fase 1: intentie

Analyse en Intentie

- **Spontane Aanvraag:** Indiening op basis van het informatiedocument.
- **Onderzoek 1:** Controle van de 5 basiskenmerken:
 - Ligging: grondgebied Gent
 - Omvang: minimum 8 wooneenheden
 - Fase: in aanbouw of binnenkort in aanbouw
 - Statuut: over rechten van het terrein beschikken
 - Vergunning: over een uitvoerbare OMV beschikken
- **Integriteit:** Screening van de aanbieder via Telemarc.
- **Doorlooptijd:** Beslissing binnen 40 werkdagen na volledig dossier.
- Vanaf er een uitvoerbare omgevingsvergunning verkregen is



Doel: komen tot een intentieovereenkomst

Wanneer: van zodra er een uitvoerbare omgevingsvergunning is

Fase 2: beoordelingsfase

Prijs-Kwaliteit & Screening

- **Contactmoment:** De aanbieder contacteert Thuispunt Gent 6 maanden voor de voorlopige oplevering (maar kan ook vroeger of later)
- **Technisch Onderzoek:** Voldoet het project aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode?
- **Schattingsverslag:** Thuispunt Gent stelt een beëdigd schatter aan
- **Besluit:** Voorlegging ter goedkeuring aan de Raad van Bestuur van Thuispunt Gent

 **Doel:** overmaken van een aanbod



Fase 3: aankoop-verkoop

Formalisering van de Aankoop

- **Wederzijdse Belofte:** Opmaak van een compromis met opschortende voorwaarde voor financiering
- **Wonen in Vlaanderen:** Goedkeuring van het financieringsdossier
- **Authentieke Akte:** Ondertekening bij de notaris (uiterlijk 4 maanden na VO)
- **Oplevering:** Kan nooit plaatsvinden vóór de voorlopige oplevering van het project



Doel: aankoop



Prijsbepaling en financiering

Een marktconforme en correcte prijs

- **Prijsplafond:** De prijs is de laagste van de FS4-financieringstabel of het schattingsverslag
- **Onderhandeling:** Thuispunt Gent kan onderhandelen als de prijs te hoog is t.o.v. de geboden kwaliteit
- **Kosten:** Thuispunt Gent betaalt de aankoopkosten; de verkoper de kosten voor aflevering
- **Financiering:** Volledig via FS4-leningen van Wonen in Vlaanderen



Samenvatting

Fase 0: Prospectie (Vóór Vergunning)

- Wat: Max. 2 informele overlegmomenten om projectfit te toetsen
- Timing: Vrijblijvend, in de ontwerpfase van de ontwikkelaar

Fase 1: Selectie & Intentie (Na Vergunning)

- Wat: Formele indiening, check 5 basiscriteria en integriteitsscreening
- Mijlpaal: Ondertekening Intentieovereenkomst
- Timing: Beslissing Thuispunt Gent binnen 40 werkdagen na volledig dossier

Fase 2: Screening & Waardebepaling

- Wat: Technisch onderzoek (Wooncode) en onafhankelijke schatting
- Timing: Start 6 maanden voor de geplande voorlopige oplevering
- Mijlpaal: Goedkeuring door Raad van Bestuur Thuispunt Gent

Fase 3: De Aankoop (Bij Oplevering)

- Wat: Wederzijdse koop-verkoopbelofte en financieringsaanvraag FS4
- Timing: Notariële akte max. 4 maanden na belofte (en na voorlopige oplevering)



4.2 Constructieve Benadering Overheidsopdrachten



De CBO-procedure

CBO = Constructieve Benadering Overheidsopdrachten

- Een **overheidsopdracht voor werken** – mededingingsprocedure met onderhandeling
- Een procedure in **3 fases**: een selectiefase, gunningsfase en onderhandelingsfase
- waarbij, ondernemers worden aangesteld die sociale woningen
 - **ontwerpen en realiseren** op onbebouwde gronden
 - en deze **samen met de grond verkopen** aan de woonmaatschappij

Doel:

- In samenwerking **met de private sector** snel bijkomende sociale woningen realiseren en hiermee een antwoord te bieden op de nood.



CBO in Gent

- Sinds 2019 in Gent
- 5 Gentse projecten gegund via CBO WiV



199 woningen



€ 49 miljoen

- CBO als initiatief om, in coproductie bijkomende sociale woningen in Gent te realiseren.



CBO 2019 Koopvaardijlaan – Schipperskaai Development – TM Nieuwe Dokken

Waarom kiezen voor CBO?

- U biedt als ondernemer een antwoord op de vraag naar sociale woningen, CBO geeft u **een garantie op de afname**
- Een **gefaseerde aanpak** en een selectiefase vroeg in het projectverloop
- Een procedure met **grote transparantie**
 - rekentabellen en richtlijnen vrij te raadplegen op de website van Wonen in Vlaanderen
- U ontwerpt en realiseert **sociale woningen**
 - de woningen voldoen aan de richtlijnen van Wonen in Vlaanderen
 - regelgeving m.b.t. sociale woningen van toepassing is: bv. parkeernorm, inname openbaar domein
- De procedure beperkt de **prefinanciering**
 - Betaling van grondaandeel en 90% studiekosten vóór start van de werken
 - Betaling realisatiekost volgens de vordering van de werken



NIEUW! CBO-Thuispunt Gent

LANCERING: 2 APRIL 2026 – indienen voor 1 SEPTEMBER 2026



Waarom een Gentse procedure?

- Als antwoord op de **vraag naar sociale woningen in Gent**
- Een **bijkomende CBO oproep**
 - in aanvulling op de CBO-procedure van Wonen in Vlaanderen
 - exclusief voor Groot Gent
- door **Thuispunt Gent**
 - vanaf fase 1 in contact met Thuispunt Gent als afnemer
 - ten voordele van een vlot projectverloop
- met als doel **zoveel mogelijk aannemingsovereenkomsten**
 - Streefdoel realisatie van 180 woningen, max. 250 woningen

NIEUW! CBO-ThuispuntGent

Voorwaarden Gentse oproep

- De sites liggen in het **werkingsgebied van Thuispunt Gent**: Groot Gent
- Projecten met een **minimale omvang van 8 woningen**
- Met woningen volgens **richtinggevende type-verdeling**
 - meergezinswoningen of ééngezinswoningen
 - geen studio's of kamerwoningen
- Volgens de **normen en richtlijnen WiV én Thuispunt Gent**
- **Mede-eigendom** is toegestaan, maar geniet niet de voorkeur
- Maximum **100% van de FS4-financieringstabel** als het plafond



Fase 1: selectiefase

= de kwalitatieve beoordeling van uw **onderneming** en de **aangeboden projectsite** aan de hand van de gestelde eisen

Hoe?

U dient een aantal documenten in ter beoordeling - via e-Procurement

- **Uw onderneming**
 - Economische en financiële draagkracht
 - Technische en beroepsbekwaamheid van het bouwteam
- **De aangeboden site**
 - Vergunningsvereiste
 - Kwalitatieve vereisten voor de site
 - Uw eigendomsrechten en zakelijke rechten op de site

Wanneer?

- Vanaf 2 april 2026 en indiening voor 1 september 2026
– met een verbindingstermijn van 120 kalenderdagen



Fase 2: gunningsfase

= de kwalitatieve beoordeling van **uw ingediend projectvoorstel op de site** aan de hand van het **voorontwerp** en de **prijs**.

U dient een aantal documenten in, ter beoordeling via e-Procurement,

- Het **inschrijvingsformulier**
- Het **voorontwerp** met
 - het ontwerp – volgens de vormvereisten van Wonen in Vlaanderen
 - en de FS4-simulatietabel – specifiek voor CBO met raming voor het geheel (grond en gebouwen)
- De **schatting van de grond** door de landmeter-expert
 - Plan², uit Gent
 - Daeninck-Audenaert & Taillieu, uit Lochristi

Wanneer?

- Na selectie in Fase 1
- Indiendatum 30 december 2026
met een verbindingstermijn 420 kalenderdagen



Fase 2: gunningsfase

STAP 1: ONTVANKELIJKHEID

- **Gunstige beslissing van het Lokaal Woonoverleg**
 - i.f.v. de opname op de projectenlijst = goedkeuring voor sociaal wonen
 - Thuispunt Gent vraagt dit aan voor u, bij aanvang van deze fase
- **De conformiteit met het bouwprogramma en de specifieke eisen van Thuispunt Gent en WiV**
 - Uw project is conform de vooropgestelde richtlijnen
 - Een positief advies van Wonen in Vlaanderen op het voorliggende voorontwerp
- **De forfaitaire prijs van de bijbehorende grond**
 - = globale prijs voor de volledig uitgeruste grond
 - = maximaal het laagste bedrag van de schattingsprijs of het FS4 prijsplafond (CBO simulatietabel)



Fase 2: gunningsfase

STAP 2: BEOORDELING

door een **jury** samengesteld uit bouwtechnische deskundigen, met een beoordeling van:

- **de prijs - 40ptn**
 - Forfaitaire Prijs voor de realisatie van de werken
 - < 100% FS4 plafond van de CBO simulatietabel van WiV
 - voor een afgewerkt en bewoonbaar geheel
 - De ontwerpkosten
 - forfaitair op 5% van het bestelbedrag voor de werken
- **de architecturale en stedenbouwkundige waarde - 60ptn**
 - Inplanting en omgeving – 10ptn
 - Plan functionaliteit en comfort – 25ptn
 - Stabiliteit, technieken, energie en duurzaamheid – 25ptn



Fase 2: gunningsfase

STAP 3: SELECTIE

- de offertes worden **gerangschikt**
- de meeste gunstige, tot **max. 250 woningen** kunnen toetreden tot Fase 3
- Bij niet-toelating kan een **biedingsvergoeding** ontvangen

- **Uitnodiging tot Fase 3: de onderhandelingsfase**
Indiendatum 23 december 2028
met een verbindingstermijn 770 kalenderdagen, einde verbindingstermijn 3 april 2030



Fase 3: onderhandelingsfase

= de onderhandeling samen met Thuispunt Gent met als doel een **door beide partijen gedragen dossier met afgesproken prijs**

➤ **Doel = toewijzing op Jaarbudget**

Wat is Jaarbudget (JB)?

= de 4^e stap uit financieringsbesluit Vlaamse Codex Wonen 2021, om tot FS4 financiering te komen.

- STAP 1 Lokale Woontoets en Beleidstoets - *na toelating fase 2*
- STAP 2 opname op Meerjarenplanning (MJP) - *na afronden fase 2*
- STAP 3 opname op de Korte Termijnplanning (KTP) – *fase 3*
- STAP 4 toewijzing op Jaarbudget (JB) – *fase 3*



Fase 3: onderhandelingsfase

U zorgt voor:

- een door Wonen in Vlaanderen **goedgekeurd uitvoeringsdossier**
 - op basis van het goedgekeurde voorontwerp, met verwerking van de opmerkingen
 - conform de dossiersamenstelling Wonen in Vlaanderen
- alle nodige **vergunningen**
 - Opmaak en verkrijgen van de vergunningen om het project te realiseren
- een bewijs van **zakelijk recht op de gronden**
 - Compromis grondeigenaar en bouwheer/Thuispunt Gent
- de **samenvattende opmeting**
 - waarbij het bedrag overeenstemt met het onderhandelde bestelbedrag
- het **gunningsdossier**
 - Thuispunt Gent bezorgt het dossier aan Wonen in Vlaanderen
 - **Toewijzing op Jaarbudget = na goedkeuring van het gunningsdossier**



Betaling en voorwaarden

- na toewijzing op Jaarbudget (JB) kunnen de **werken besteld worden**

- **Betaling aangeboden grond:**
 - bij ondertekening authentieke akte

- **Betaling realisatie- en ontwerpkosten:**
 - **Betaling van de werken** via maandelijkse vorderingsstaten
prijsherziening van toepassing (bedrag opening bieding fase 2 als basis)

 - **Betaling studiekosten:** 5 % van het bestelbedrag
 - 90% bij ontvangen van de bestelbrief
 - 10% bij voorlopige oplevering
prijsherziening van toepassing (bedrag opening bieding fase 2 als basis)



Uitvoering van de werken

= na toewijzing op Jaarbudget (JB) kunnen de werken besteld worden

- **U voert de werken uit**
- Thuispunt Gent volgt als **leidend ambtenaar** de werken op
- Thuispunt Gent stelt een **architect uitvoering** aan
 - in functie van de controle op uitvoering de werken een architect uitvoering aan
 - d.m.v. een afzonderlijke overheidsopdracht
 - deze kosten zijn niet inbegrepen in het forfait van de studiekosten



CBO samengevat

- Een **overheidsopdracht voor werken = aanstelling van een ondernemer die sociale woningen bouwt** en deze samen met de grond verkoopt aan de woonmaatschappij
- Een procedure **in 3 stappen**:
 - selectiefase – uw onderneming en de site
 - gunningsfase – het projectvoorstel a.d.h.v. voorontwerp, prijs realisatie + prijs grond
 - onderhandelingsfase – door beide partijen gedragen dossier met afgesproken prijs
- **Betaling** vanaf toewijzing op ‘jaarbudget’ = na goedkeuring van het gunningsdossier
 - betaling grond: bij ondertekening akte, voor start van de werken
 - betaling studiekosten (90%): bij ontvangen van de bestelbrief voor de werken
 - betaling werken: volgens vorderingen, d.m.v. maandelijkse vorderingsstaten
- **CBO Thuispunt Gent** = Gentse procedure, voor projectsite binnen Groot Gent
 - vanaf 2 april 2026 via e-procurement
 - indiendatum fase 1: 1 september 2026



4.3

Vergelijkingstabel AGW-CBO



Vergelijkingstabel

AGW

- een openbare **oproep**
 - een zuivere vastgoedtransactie
 - Intentie vanaf omgevingsvergunning
- Je bouwt volgens de **wooncode**
 - geen uitzondering die van toepassing zijn voor sociaal wonen
 - geen bijkomende richtlijnen van toepassing zijn – maar wel een plus zijn
 - Types en typologie vrij te kiezen – bij voorkeur gemengd
- **Bouwteam**
 - Aannemer vrij te kiezen
 - Architect vrij te kiezen

CBO

- **overheidsopdracht** CBO procedure
 - je volgt een procedure in fases
 - Intentie vroeg in het projectproces
- Je bouwt **sociaal**
 - waardoor afwijking en voordelen m.b.t. sociaal wonen van toepassing zijn
 - Ontwerpleidraad WiV en Thuispunt Gent van toepassing zijn
 - Voorwaarden Thuispunt Gent van toepassing – bv voorkeur types en typologieën
- **Bouwteam**
 - Aannemer vrij te kiezen, reeds bij fase 1
 - Architect ontwerp vrij te kiezen, reeds bij fase 1
 - Architect uitvoering door Thuispunt Gent



Vergelijkingstabel

AGW

- **Ontwerp**
 - **Vrij ontwerp** met eigen ontwerpkeuzes
- **Prijszetting schatting/FS4**
 - **Schatting van het geheel (grond + gebouw)**
 - schatter geselecteerd door Thuispunt Gent
 - schatter in opdracht van Thuispunt Gent
- **Betaling**
 - Bij akte, **na voorlopige oplevering**

CBO

- **Ontwerp**
 - ter beoordeling van de **jury** en **WiV**
 - aan te passen naar de gemaakte opmerkingen
- **Prijszetting schatting/FS4**
 - **Schatting grondwaarde**
 - schatter geselecteerd door Thuispunt Gent
 - schatter in opdracht van de ontwikkelaar
 - Prijs **gebouw** via FS4
- **Betaling**
 - **Na Fase 3:** betaling grondwaarde
 - Realisatie werken d.m.v. **vorderingsstaten**



5 Documentatie



thuispuntgent.be/bouwen-voor-social-wonen

thuis^ogent

Ik wil huren Ik huur Ik wil lenen Ik wil verhuren

Over ons ▾ FAQ Onze gebouwen Jobs Contact



Bouwen voor sociaal wonen



De stad Gent groeit. Maar ook de woonneed voor wie het met een klein inkomen moet stellen, neemt toe. **Thuispunt Gent heeft als dé woonmaatschappij voor stad Gent dan ook grote ambities.** We willen het aantal nieuwe sociale woningen in Gent aanzienlijk doen stijgen.

Kortom, **Thuispunt Gent wil bouwen. Veel bouwen.** Daarom zijn wij op zoek naar plekken in de stad en naar private partners die al dan niet samen met ons sociale woonprojecten willen realiseren. Daarmee toont u niet alleen dat u bouwt met een hart, het levert uw bedrijf ook enkele stevige voordelen op. **Een win-win voor u en voor de maatschappij:**

- U kan een project bouwen met gelijke afwerking én bent zeker van afname.
- U heeft geen financiële zorgen. Wij betalen u stipt op tijd.
- U geniet van (deels) gesubsidieerde infrastructuurwerken.
- U hebt geen kosten om uw project te commercialiseren.

Op onze website:

- Infofiche AGW
- Oproep AGW
- Infofiche CBO
- Bestek CBO

thuis[•]gent

6 Vragenronde



Vragen aan het panel

Deelnemers panel:

- Geert Debel manager vastgoed
- Miguel Lyssens-Danneboom diensthoofd patrimoniumplanning
- Katrijn De Jonghe diensthoofd projecten



7 Afsluiter algemeen directeur: Tine Boucké



Netwerk- moment



thuis[•]gent



Miguel Lyssens-Danneboom/ Diensthoofd

Patrimoniumplanning

0471/43.84.13

miguel.lyssensdanneboom@thuispuntgent.be



Katrijn De Jonghe/ Diensthoofd Projecten

katrijn.dejonghe@thuispuntgent.be

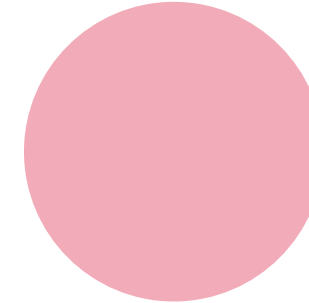
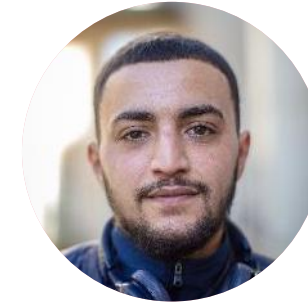
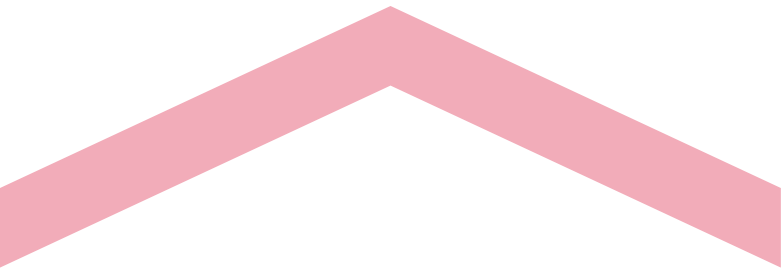
0479/49 09 30

Brusselsesteenweg 479

9050 Gentbrugge

Website

www.thuispuntgent.be



Sociaal wonen in Gent

thuis[•]gent