
OPSCHRIFT

Vergadering van 16 juni 2016

Nummer: 2016_MV_00324

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Veli Yüksel: Sloop woningen Lübeckstraat

Raadslid(-leden):

Veli Yüksel - CD&V

Bevoegd:

Tom Balthazar

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting:

De Stad Gent wil volgend jaar de woningen in de Lübeckstraat slopen. De woningen zijn eigendom van de Stad maar worden door WoninGent als sociale woningen verhuurd. Ze werden in de jaren 1950 gebouwd om een antwoord te bieden op een piek in de woonneed. Ze werden gebouwd in goedkope materialen omdat het de bedoeling was dat ze na een aantal jaar opnieuw zouden verdwijnen. Nu, 55 jaar later, voldoen ze niet aan de huidige woonkwaliteitseisen.

Dat neemt niet weg dat vele bewoners – hoofdzakelijk senioren waarvan er een aantal al wonen sinds de huisjes werden gebouwd – erg aan hun huis gehecht zijn en ongerust zijn waar ze zullen terechtkomen.

Vraag:

1. Wat zijn precies de plannen met de Lübeckstraat? Wanneer zal er worden gesloopt? Wat komt er in de plaats?
2. Wanneer moeten de bewoners hun huizen verlaten? Welke oplossing wordt er hen geboden?

3. Wat met het erfgoedaspect? De huisjes zijn immers opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Mogen ze dan zomaar worden gesloopt? Welk belang hecht de Stad aan de erfgoedwaarde van deze buurt?

ANTWOORD

17 juni 2016

- Wat zijn de plannen? Waarom worden ze huizen gesloopt? Wanneer worden de huizen gesloopt? (VY) waarom komt de stad met zo een korte timing (JD)?

De woningen zijn in 1950 gebouwd als noodwoningen. Ze zijn niet berekend op langdurige bewoning. Als gevolg daarvan vertonen ze vandaag heel wat gebreken en voldoen ze niet langer aan de hedendaagse eisen op het vlak van woonkwaliteit.

Veel woningen vertonen tal van technische gebreken (elektriciteit niet in orde, isolatie die niet aan normen voldoet, ...). Er is betonrot geconstateerd (en betonherstellingen zijn zeer duur) en op korte en middellange termijn kan de algemene stabiliteit niet gegarandeerd worden (cf. extern verslag van ingenieursbureau Norbert Provoost bvba).

De aard van de bouwwijze maakt het ook nauwelijks mogelijk om deze woningen op een kwalitatief hoogstaande manier te renoveren.

Wij weten dat meerdere bewoners hun woningen goed onderhouden hebben en dat sommige woningen er op het eerste gezicht ook goed en aangenaam uitzien, maar dat neemt niet weg dat er ernstige kwaliteitsproblemen zijn.

De woningen zijn eigendom van de Stad Gent. WoninGent heeft een recht van opstal tot en met 31 mei 2018. De Stad Gent heeft in een hoorzitting van 16 oktober 2009 aan de bewoners bevestigd dat ze op termijn zouden moeten verhuizen (wat geen verrassing was – iedereen heeft steeds geweten dat het om noodwoningen ging die tijdelijk waren). Toen is er gezegd dat ze zeker nog 5 jaar konden blijven en dat ze over een verhuis zouden worden geïnformeerd op het moment dat daar zekerheid over was. Dat moment is nu aangebroken. Nieuwe grote renovatiewerken zijn niet meer te verantwoorden.

WoninGent zal de bewoners daarom herhuisvesten.

WoninGent begrijpt de reacties van bewoners, betrokkenen en sympathisanten, omdat ze moeten verhuizen uit hun woning. Maar WoninGent nam de beslissing om te ontruimen weloverwogen op basis van een bouwtechnisch onderzoeksverslag.

De Stad Gent heeft plannen om alle woningen in één keer te slopen. De sloop van de site zal in zijn geheel aangepakt worden.

Vandaag staan er al 17 woningen leeg, omwille van de bouwfysische problemen en omdat de beslissing om hier geen herhuisvestingen te doen al eerder genomen was.

Het gefragmenteerd slopen van de leegstaande woningen tussen de nog bewoonde woningen is onmogelijk omwille van de bouwwijze van de gebouwen (koppelwoningen, algemene stabiliteitsproblematiek). De ervaring leert bovendien dat het beetje bij beetje afsluiten van woningen die vrij komen te staan absolute verloedering van woonbuurten veroorzaakt.

Het is de bedoeling om zo snel mogelijk te starten met de sloop nadat de laatste verhuring stopt. De ondertussen leeggekomen woningen worden nog kraakvrij afgesloten.

- Wat met het erfgoedaspect? Mogen ze zomaar worden gesloopt? (JD, VY)

De wijk en de school zijn niet beschermd, maar staan wel op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Deze inventaris bevat erfgoedobjecten die waardevol zijn.

Wie een gebouw uit de inventaris wil afbreken, heeft een stedenbouwkundige vergunning nodig. De Stad kan de sloopvergunning alleen uitreiken nadat zij bij het Agentschap Onroerend Erfgoed advies heeft gevraagd over de erfgoedwaarde van het gebouw. De Stad vraagt het advies op als ook de sloopvergunning wordt aangevraagd.

Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed is slechts één van de verschillende niet-bindende adviezen. Ook adviezen rond bijvoorbeeld de bouwfysische toestand van de woningen spelen een belangrijke rol.

- Wat komt er in de plaats? (VY)

Momenteel wordt de opmaak van een toekomstvisie op de omgeving van de Afrikalaan afgerond. Die bepaalt onder meer dat langs de oostelijke zijde van de Afrikalaan (dat is de kant van de Lübeckstraat) de nadruk op economische activiteit komt te liggen. Op de gronden rond de Lübeckstraat komt zo onder meer plaats voor grotere KMO's of opslagplaatsen.

Waarom komen er geen nieuwe woningen op die plek?

De Lübeckstraat heeft in het vigerende BPA Afrikalaan de bestemming 'woongebied met uitdovend karakter'. Dit wijst erop dat het tijdelijke karakter toen, in 1991, al in het bestemmingsplan is bekrachtigd en dat er stedenbouwkundig enkel onderhouds-en instandhoudingswerken mogelijk zijn.

Met de komst van de Verapazbrug verhuist de kleine ring R40 van de as Dok Noord - Dok Zuid naar de Afrikalaan. De brug landt op de Afrikalaan ter hoogte van de firma Rogers. Later komt er ook een ongelijkgrondse kruising op de plek waar de Afrikalaan de spoorweg kruist (richting Vliegtuiglaan). Het stuk Afrikalaan tussen de Verapazbrug en de Vliegtuiglaan vormt vanaf dan een belangrijke verbinding tussen de R40 en de R4. Op dat moment wordt de buurt van de Lübeckstraat minder geschikt om te wonen.

- Wanneer moeten de bewoners hun huizen verlaten? Welke oplossing wordt hen geboden? (VY)

De verplichte verhuizing start op 1 juli 2016 en loopt tot het einde van 2016. WoninGent begeleidt alle bewoners persoonlijk om voor hen een aangepaste oplossing binnen of buiten het patrimonium van WoninGent te zoeken. WoninGent zoekt een mogelijkheid die zo veel als mogelijk beantwoordt aan de vraag van de bewoners.

Het is daarbij goed om weten dat WoninGent op dit moment volop bezig is met leegstaande woningen te renoveren, zodat die allemaal voldoen aan de huidige eisen op het vlak van comfort. Deze inhaalbeweging is nu op kruissnelheid. Dat wil ook zeggen dat bewoners die nu hun woning verlaten (als eerste) zullen kunnen kiezen uit heel wat pas gerenoveerde woningen.

- Werd de belofte gemaakt dat de bewoners op termijn samen konden verhuizen naar het project Oude Dokken? (JD) Kan er niet gewacht worden tot de bewoners samen naar een nieuw project kunnen?

Tijdens een hoorzitting op 16 oktober 2009 hebben de bewoners de boodschap gekregen dat ze op termijn zouden moeten verhuizen. Toen is er gezegd dat ze zeker nog 5 jaar konden blijven en dat ze over een verhuis zouden worden geïnformeerd op het moment dat daar zekerheid over was.

De bewoners hebben toen de belofte gekregen dat ze van nabij zouden worden begeleid in de zoektocht naar een nieuwe woning (wat nu effectief ook gebeurt). De Oude Dokken zijn toen als voorbeeld genoemd, maar niemand wist toen hoe snel de woningen daar zouden worden gerealiseerd.

WoninGent nam de beslissing om de bewoners nu te herhuisvesten naar aanleiding van verschillende technische verslagen en observaties. Hieruit blijkt dat een langere uitbating technische risico's met zich meedraagt.

- Waarom werd de huur gedurende de laatste jaren in bepaalde gevallen ineens meer dan verdubbeld, hoewel de huisjes naar verluidt in slechte staat zijn?

De huurders betalen het bedrag zoals wettelijk voorgeschreven door de Vlaamse overheid.

- ∅ De huurders betalen sinds 2012 de sociaal gecorrigeerde huur, gebaseerd op het gezinsinkomen en de marktwaarde van de woning, zoals bepaald door het Kaderbesluit Sociale Huur van 12-10-2007. Een notaris bepaalde voor de inbreng van de stadswoningen in WoninGent de marktwaarde van de woningen. Er werd voor de bewoners van de stadswoningen een overgangperiode voorzien van drie jaar. Vanaf 2015 betalen de huurders het bedrag zoals wettelijk voorgeschreven door de Vlaamse overheid.

- De bewoners hoorden op de hoorzitting dat ze een verhuysfirma ter beschikking krijgen voor 2 uur. De rest moeten ze zelf betalen. Waarom wordt er zo weinig ondersteuning geboden? Bij andere vergelijkbare situaties worden er veel hogere verhuyspremies gegeven.

De wijkmonitor begeleidt de verhuizing van heel nabij en adviseert iedere bewoner. Voor iedereen wordt een oplossing op maat gezorgd.

Daarbovenop krijgen de bewoners inderdaad voor twee uur een verhuysfirma ter beschikking. WoninGent wil op die manier een bijkomende inspanning doen om de mensen die moeten verhuizen tegemoet te treden.

Specifiek bij de inwoners van de Rabottoren ging het om uitzonderlijk om een hogere verhuyspremie, maar dat had te maken met de uitzonderlijke situatie van grote hoogbouw. WoninGent sloot hiervoor een convenant af met de stad. In de Lübeckstraat zijn alle wooneenheden gelijkvloers, wat de kosten drukt.

Aan de bewoners werd vandaag wel meegedeeld dat zij een ruimer 'verhuysgemak' krijgen en dat zij gedurende zes weken slechts voor een pand huur zullen moeten betalen en gedurende zes weken zullen kunnen beschikken over het nieuwe en het te verlaten pand.

- De gedwongen verhuys treft ook verscheidene mensen ouder dan 90 jaar. Hoe wil men deze problematiek aanpakken? Dit is immers allesbehalve evident.

De wijkmonitor volgt deze bewoners intensief op. De wijkmonitor werkt momenteel voltijds voor de betrokken 29 gezinnen. Zij volgt de individuele situatie van de bewoners en doet gepaste suggesties om mogelijke problematische situaties te voorkomen. Voor iedereen wordt een oplossing op maat gezocht. Er is hiervoor intens overleg met tal van andere instanties, zoals OCMW Gent en de verschillende thuysulpdiensten, de sociale diensten van de mutualiteiten, ...
