



Opschrift

Vergadering van 14 oktober 2021

Nummer: 2021_MV_00483

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Anita De Winter: Verkoop sociale appartementsgebouwen door De Volkshaard

Raadslid(-leden):

Anita De Winter - Groen

Bevoegd: Tine Heyse

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Voldoende kwalitatief en bijkomend sociaal woonaanbod realiseren is een absolute noodzaak.

We weten dat we in Gent met een verouderd patrimonium aan sociale huisvesting zitten. De renovatie van oude sociale woningen is dan ook een belangrijke uitdaging. In het kader hiervan vernam ik een bericht dat mij grote zorgen baart.

Ik vernam dat de bewoners van 2 sociale appartementsgebouwen het bericht gekregen hebben dat de huisvestingsmaatschappij De Volkshaard recent beslist heeft om hun woningen niet te renoveren, maar te verkopen.

Het betreft hier de gebouwen Klipper en Karveel in de Marseillestraat. Goed voor 72 appartementen. De reden die wordt aangehaald voor de verkoop zijn de te hoge renovatiekosten.

Vraag:

- Klopt het dat de Volkshaard beslist heeft om deze woningen te verkopen?
- Waren deze woningen opgenomen in de subsidie overeenkomsten van de stad?
- Is er een goedkeuring nodig van de stad voor deze verkoop?
- Wat heeft dit tot gevolg voor het aanbod aan sociale huisvesting in de stad?
- Heeft u weet van nog andere projecten die zullen verkocht worden?

Antwoord

1) Het klopt dat de raad van bestuur van De Volkshaard heeft beslist om hun woningen in de Marseillestraat te verkopen. Wij werden daar door hen deze zomer van op de hoogte gesteld. Een maatschappij heeft geen goedkeuring nodig van de stad om woningen te verkopen. Het is pas nadat de beslissing is genomen dat dit moet meegedeeld worden op het lokaal woonoverleg. In die mededeling gaven zij aan dat zij ook voor een ander project met voornamelijk eengezinswoningen beslist hebben om niet te renoveren en de woningen op de private markt te verkopen.

2) Beide projecten zijn opgenomen in de investeringssubsidie die in juni werden toegekend aan de Volkshaard (500.000€ van de 1,7miljoen). Beide projecten maken ook deel uit van de investeringssubsidies voor energiezuinige maatregelen. De Volkshaard heeft geoordeeld dat ondanks deze subsidies de renovatie niet rendabel is.

Na het nieuws hebben wij contact opgenomen met de Volkshaard. Het is uiteraard niet aan mij als schepen om te oordelen of renovatie te duur is, maar we wilden vooral benadrukken dat we ook vervangbouw subsidiëren en voor mij als schepen is natuurlijk nog het belangrijkste dat dit past in een offensieve strategie van meer sociale huurwoningen en niet minder.

Jammer genoeg kan deze verkoop ook niet los gezien worden van de nakende oprichting van de nieuwe woonmaatschappij.

De opbrengsten van verkoop van sociale huisvesting moeten opnieuw geïnvesteerd worden in sociale huisvesting, maar aangezien De Volkshaard heeft aangegeven dat zij het Gentse deel niet willen laten fuseren in de woonmaatschappij - maar dat de nieuwe woonmaatschappij hun patrimonium aan venale waarde zou moeten aankopen - betekent dit dat de opbrengsten van de verkoop zullen geherinvesteerd worden buiten Gent. Dus dit is niet alleen een direct verlies aan sociale woningen, maar ook een financiële aderlating van de Gentse sociale huisvesting.

In het gesprek met de Volkshaard hebben we gevraagd aan De Volkshaard om hun beslissing te herzien en ook bv vervangbouw te overwegen. Wij hebben ook gevraagd om op zijn minst de verkoop op te schorten zodat dit kan meegenomen worden bij de oprichting van de woonmaatschappij.

Op beide punten hebben ze negatief geantwoord.

Wij betreuren dit ten zeerste, maar staan daar als stad voorlopig machteloos tegenover.

Wat wel belangrijk is om mee te geven, is dat de Marseillestraat gelegen is in een bestemmingszone voor sociale woningbouw. Dus er moet daar ook in de toekomst sociale woningbouw blijven. De stad zal daar onder geen beding van afwijken. Dat betekent dat dit na verkoop aan een private partij opnieuw op de één of andere manier naar de woonmaatschappij zal moeten komen. Alleen zal de financiële strop dan nog veel groter zijn dan wat vandaag het geval is.

Voor het andere project is die bescherming er niet en betekent dit hoe dan ook een nettoverlies aan sociale huisvesting in Gent. Dat daarbij heel wat eengezinswoningen bij zijn is extra zuur, gezien de grote nood aan de lange wachttijden voor gezinnen met kinderen.

Vanuit onze regiefunctie waken wij over het totale aanbod. Wij hebben investeringssubsidies uitgeschreven om enerzijds de kwaliteit van de bestaande woningen te kunnen garanderen en anderzijds de uitbreiding van het aanbod mogelijk te maken.

Daarvoor hebben we alle Gentse huisvestingsmaatschappijen nodig. Voor de Volkshaard was dan ook een investeringssubsidie voor 237 renovaties en 84 bijkomende woningen

voorzien (deze subsidieovereenkomst is pas in juni op deze gemeenteraad goedgekeurd). Dat er nu 120 woningen worden verkocht betreuren wij ten zeerste. In combinatie met het feit dat het geld dat dit oplevert niet in extra woningen of extra renovaties in Gent wordt geïnvesteerd, is dat nog extra bitter.

Dit komt de sociale huurder in Gent en zij die op de wachtlijst staan uiteraard geenszins ten goede.

Deelvragen raadslid Stijn De Roo en antwoorden

1. Welke maatregelen worden er genomen om vervuiling van/naar De Lieve tegen te gaan? Wanneer werd er voor het laatst een bodemonderzoek uitgevoerd en wat waren hiervan de resultaten?

In opdracht van Farys werd in juli 2016, in het kader van Vlarebo en Vlarema, het slib onderzocht. De historische verontreiniging met creosoot wordt daarbij, zoals verwacht, vooral aangetroffen aan de kant van de creosoteerwerf. Vermoedelijk moet dit deel (traject van ca. 100m) effectief gesaneerd worden conform het Bodemdecreet.

Ook in de rest van de Lieve, tot aan de buitensingel, zijn verhoogde waarden aan PAK en Minerale Olie aangetroffen, die mogelijks gerelateerd zijn aan de creosoteerwerf. Een sanering cf. het bodemdecreet is daar wellicht niet nodig, maar de verontreiniging zorgt wel voor een grote meerkost op de slibverwerking.

De Groendienst en dienst Milieu & Klimaat zijn in gesprek met de OVAM i.v.m. het mogelijks cf. het bodemdecreet te saneren stukje Lieve. Idealiter wordt dit besproken op de volgende stuurgroep van het Brownfieldconvenant Wiedauwkaai – Wondelgemse Meersen, aangezien de NMBS saneringsplichtige is voor deze verontreiniging. Een datum voor deze stuurgroep is nog niet gekend.

Het slib in de Lieve kan uiteraard pas geruimd worden als de te saneren zone is aangepakt, en er geen nalevering van verontreiniging meer kan zijn. De timing hiervan is op heden nog niet gekend.
