



Opschrift

Vergadering van 13 april 2023

Nummer: 2023_MV_00212

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Tom De Meester: Verkoop LUMAT-site aan Gent Sint-Pieters en stavaza vastgoeddossiers NMBS

Raadslid(-leden):

Tom De Meester - PVDA

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Sami Souguir

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

De NMBS verkoopt opnieuw patrimonium in onze stad. Deze keer gaat het over de LUMAT-site, een loods van 6.373 m², gelegen aan Gent Sint-Pieters. In tegenstelling tot de Arsenaalsite, is hier wel al een RUP van kracht, de bestemming zal wonen zijn. Aangezien sociaal- en betaalbaar wonen grote uitdagingen zijn voor onze stad, is het aangewezen dat de stad zoveel mogelijk haar invloed op toekomstige woonprojecten, en de woonmarkt in het algemeen, uitoefent. Dit kan door - grote - woonprojecten zelf in handen te nemen, zoals bij patrimonium van de NMBS.

Vraag:

Overweegt het stadsbestuur om de LUMAT-site te verwerven d.m.v. aankoop/onteigening om de wooncrisis in onze stad aan te pakken?

Bijkomende vragen over bestaande dossiers, gekoppeld aan de NMBS:

- Wat is de stavaza bij de onteigening van het Spoorwegbosje?
- Wat is de stavaza bij de plannen voor de Arsenaalsite om het aandeel sociaal- en betaalbaar wonen te realiseren, zoals vermeld in de visienota bij verkoop?

Antwoord

Op het moment dat er een site op de markt komt die geschikt is voor wonen stelt zich inderdaad steeds de vraag in welke mate deze site kan ingezet worden in functie van sociaal wonen of betaalbaar wonen en welke rol de stad daarin kan spelen.

Aangezien het hier een site betreft die geen eigendom is van de groep gent of van een sociale huisvestingsmaatschappij, zijn de mogelijkheden niet oneindig.

Globaal kunnen we de opties terugbrengen tot 3 mogelijkheden:

1. Sociaal aandeel opleggen via planningsinstrument
2. Aankoop van de grond
3. Onteigening van de grond

1. Deze site was vroeger bestemd als zone voor openbaar nut en is in een RUP van 2016 omgezet naar een projectzone met hoofdbestemming wonen.

In dat RUP zijn geen bepalingen opgenomen rond sociaal wonen of budget wonen. In deze wijk zijn natuurlijk al een aantal bestaande sociale[1] woningen (Verpleegsterstraat, Aagemstraat,...;#172). Daarnaast is in de nieuwe ontwikkeling aan de Fabiolalaan in zone A (NMBS) (#42), maar vooral in zone B (Sogent) nog een structureel aantal bijkomende sociale woningen (#160). Maar op deze locatie is er geen mogelijkheid om via het planningsinstrument sociaal wonen af te dwingen.

2. De tweede optie is aankopen door de woonmaatschappij. NMBS heeft al herhaaldelijk aangegeven dat zij niet bereid zijn om onderhands aan een lokaal bestuur of aan een huisvestingsmaatschappij te verkopen. De aankoop zou dan moeten gebeuren via de marktprocedure (via de bijgaande winstmaximalisatie). Het RUP heeft wel al een aantal bepalingen vastgelegd, zoals minimale groenzone, minimaal 50% eengezinswoningen met tuin, bouwhoogten,...). Op basis daarvan blijkt dat zelfs de instelprijs ver boven de plafondprijzen voor sociaal wonen liggen (factor 3). Als stad hebben we recent in een aantal minnelijke aankopen de koopkracht van de maatschappij verhoogd, of een financiële borgstelling gedaan indien het benodigde aantal niet kan gehaald worden. In dit geval is dat niet aan de orde, want compleet onhaalbaar. Die instelprijs is dermate hoog dat ook voor budgethuur deze ontwikkeling niet in aanmerking komt. Voor de volledigheid deze site komt niet in aanmerking voor voorkooprecht.

3. Tenslotte komen we bij onteigening in functie van sociaal wonen. Met de Hundelgemse steenweg is Thuispunt Gent aan het pionieren om ook via die weg bijkomende zones te verwerven in functie van bijkomend aanbod sociaal wonen. De opportuniteitsafweging of een dergelijke onteigening zinvol is gebeurd door de woonmaatschappij. Als stad ondersteunen wij om de nood aan bijkomende sociale huurwoningen te staven. Ook voor een onteigening moet de woonmaatschappij rekening houden met de plafondwaarden van de wonen in Vlaanderen en met de geschatte marktwaarde van de site. Thuispunt Gent zou in dit geval nooit een positief financieel advies van Wonen in Vlaanderen krijgen.

Wat de onteigeningsprocedure betreft aan de Hundelgemsesteenweg ligt het initiatief bij Thuispunt Gent natuurlijk. Wij hebben vanuit de stad ondersteuning geboden in de administratieve procedure voor de onteigeningsaanvraag met het onderbouwen van de behoefte aan bijkomend sociale huur.

Ondertussen heeft de NMBS ook de Thuispunt en de stad gedagvaard. In kortgeding hebben ze getracht om de onteigeningsprocedure te schorsen. De rechter is daar niet in meegegaan. De onteigeningsprocedure loopt nu dus verder en ook het proces ten gronde.

Dus samenvattend is een aankoop van de Lumatsite door de stad of thuispunt Gent niet haalbaar. Voor bijkomend aanbod sociaal wonen moeten we andere pistes bewandelen. Wat de spoorwegsites betreft geef ik graag het woord aan collega Souguir die een stand van zaken zal geven.

[1] Aandeel sociale woningen 8%-10%

Deel schepen Sami Souguir

Voor uw vraag met betrekking tot de stand van zaken van de Arsenaalsite kan ik u meegeven hoever we staan met het RUP Spoorwegsites. In oktober vorig jaar beantwoordde ik in deze commissie ook een vraag van collega De Winter waarin ik al de krachtlijnen van het RUP Spoorwegsites heb uiteengezet. Zoals u weet behelst dit RUP in opmaak niet enkel de Arsenaalsite maar is het ook onze bedoeling om hier de andere drie spoorwegsites in de wijk Moscou-Vogelhoek mee te vatten.

Momenteel worden de startnota en de procesnota voor het RUP voorbereid. Daarvoor is al heel wat voorbereidend werk gebeurd, zoals onder andere de conceptstudie waarnaar u verwijst en natuurlijk ook de wijkstructuurschets Moscou-Vogelhoek die eind vorig jaar werd gevalideerd door het college.

Deze verschillende visies worden geïntegreerd in de startnota. Om de startnota te kunnen finaliseren zijn er twee zaken die we nog verder moeten onderzoeken:

1. De (her)invulling van de Werkhuizensite en de Congobundel. In de wijkstructuurschets zijn hiervoor al richtinggevend keuzes gemaakt. De draagkracht van de wijk is maatgevend voor de ontwikkeling. Dit onderzoek moet resulteren in een synthesesnota (vergelijkbaar met de visienota voor de Arsenaalsite). Eerst maken we een duidelijke projectdefinitie op waarin ook al mogelijke ontwikkelscenario's worden beschreven. Op basis daarvan voeren we een volume-onderzoek dat ons toelaat het programma beter in beeld te brengen; parallel hieraan koppelen we een haalbaarheidsstudie. Ook de buurtbewoners zullen worden betrokken bij dit ruimtelijk onderzoek. Momenteel zijn we over deze twee sites nog in dialoog met zowel NMBS als Infrabel om de toekomst van deze sites beter in beeld te brengen.
2. Een tweede onderzoek dat we nog moeten voeren is de milieu-effectbeoordeling. Dit is een belangrijk onderdeel van de startnota. In het voorjaar van 2022 werd hiervoor een bestek uitgeschreven waarop geen enkele kandidaat inschreef. Daarom moest in het najaar van 2022 een aangepast bestek opnieuw gelanceerd worden. Deze opdracht werd ondertussen gegund door het college in februari.

De milieu-effectenbeoordeling en de resultaten van het ontwerp onderzoek voor de Congobundel en Werkhuizensite worden dit najaar verwerkt in de startnota. Eind dit jaar willen we dit, samen met de procesnota, voorleggen aan het college, waarna in 2024 een publieke raadpleging over deze start- en procesnota zal plaatsvinden. Dit is vrij technisch maar dit zijn de stappen die we moeten doen voor een RUP.

Ook in 2024 willen we graag de scopingsnota op het college laten agenderen.

Het ontwerp masterplan voor de Arsenaalsite, dat momenteel wordt opgemaakt in opdracht van de private ontwikkelaar, wordt enkel ter kennisname op het college

geagendeerd samen met de goedkeuring van het gecoördineerd advies van de stadsdiensten op dat ontwerp.

Begin 2025 moet het voorontwerp-RUP dan klaar zijn, waarna dit voorlopig kan worden vastgesteld door de GR, eind dat jaar. Daarna volgt er opnieuw een raadpleging, in de vorm van een openbaar onderzoek. De timing voor de definitieve vaststelling is dus zomer 2026.

Na de definitieve vaststelling van het RUP wordt het masterplan voor de site afgestemd op het finale RUP en wordt het masterplan voor de Arsenaalsite ook op het college geagendeerd.

In de loop van het proces zijn we aan het onderzoeken wat de beste manier is om de sociale en betaalbare woningen te verankeren in het RUP. Het RUP Dampoort (dat al werd goedgekeurd) en het RUP Afrikalaan (dat in opmaak is) zijn voorbeelden waaruit we inspiratie kunnen halen.

Initiële rekenoefeningen leren ons dat conform de strategische visie voor de Arsenaalsite (met een V/T-index van maximum 1,1 met maximum 30% wonen) ongeveer 50.000 m² BVO aan woonegelegenheden kan worden ontwikkeld op de Arsenaalsite, samen met het voorliggend terrein van AWV. Dit vertaalt zich in circa 350 woningen, waarvan minimum 70 sociale woningen en 70 budgethuurwoningen.

Ontwerpend onderzoek voor de Werkhuizensite moet nog uitwijzen wat daar de mogelijkheden zijn in functie van sociale woningbouw, dit component zal nog volgen.

De wijkstructuurschets geeft wel al aan dat op deze site een belangrijke focus ligt op sociaal en betaalbaar wonen. Ook hier hebben we de ambitie om het aandeel sociaal wonen verordend vast te leggen in het RUP.
