

Opschrift

Vergadering van 14 maart 2024

Nummer: 2024_MV_00153

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Sven Taeldeman: Leegstand en Sociaal Beheersrecht

Raadslid(-leden):

Sven Taeldeman - Vooruit

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Naar aanleiding van de drieste 25^e ‘verjaardag’ van leegstand en verloedering van een grote site in de Kortrijksepoortstraat informeer ik opnieuw, ter opvolging van mijn vragen hierover in voorjaar 2023, naar wat er met deze site staat te gebeuren, welke middelen de stad zal inzetten om hier beweging in te krijgen.

Tevens informeerde ik naar de mogelijkheid om voor het bebouwde deel de mogelijkheid te willen bekijken voor sociaal beheer. In de beleidsnota wonen wordt immers aangegeven te gaan experimenteren met nieuwe beheervormen. Sociaal beheer valt daar ook onder, en is sedert februari 2023 ook inzetbaar. In het antwoord op mijn mondelinge vraag over de site op de Kortrijksepoortstraat in juni '23 gaf de schepen aan dat dit voor het pand 166-178 in onderzoek is. Dit past in een screening n.b. van een 200-tal leegstaande panden in Gent, die toen bezig was.

Vraag:

- Kortrijksepoortstraat 156-178 :
 - welke stappen werden er nog gezet door de stad om ‘beweging’ in dit dossier van leegstand en verloedering te krijgen sedert juni ‘23?
 - Komt er nu effectief beweging in dit dossier, zijn er nu concrete plannen ontwikkeld en stappen te nemen om deze plek te gaan ontwikkelen? Zo ja, graad duiding (wat komt er, wanneer welke stappen hiervoor?).
 - Kan er hier, naast een levendige plint aan de straatkant, aangestuurd worden op een gemengd woonproject (diverse woonvormen (kleine gezinnen, grotere gezinnen, diverse inkomensklassen, deel budgethuur, deel sociaal wonen, ...))?
- Sociaal beheersrecht :

- Tot welk resultaat heeft de screening van de 200-tal leegstaande panden in Gent geleid? Hoeveel panden lenen zich tot het inzetten van het sociaal beheersrecht?
- Zal de stad effectief kunnen starten met sociaal beheersrecht in deze panden, graag duiding (waarom wel, waarom niet, in hoeveel panden). Kan er geconcretiseerd worden welke stappen er verder genomen worden?
- En wanneer dit tot een eerste sociaal verhuurde woning leidt, en waar?
- Tot welk resultaat leidde het haalbaarheidsonderzoek van het pand in de Kortrijksesteenweg 166-178? Zal het sociaal beheersrecht worden toegepast hier? Graag stand van zaken, duiding bij keuzes en bij eventuele toepassingsplannen en volgende stappen.

Antwoord

Zoals ik in mijn antwoord op uw schriftelijke en mondelinge vragen van vorig jaar heb aangegeven, hebben wij als stad, zeer weinig instrumenten, zeer weinig drukkingsmiddelen om de eigenaar tot actie aan te zetten. We hebben de jaarlijkse belastingen op leegstand en onbebouwde percelen, momenteel geen drukkingsmiddel om de eigenaar tot actie aan te manen. Ik heb u dat de vorige keren ook reeds gemeld. Gezien in dit dossier zowel percelen onbebouwd zijn en sommige gebouwen dan weer leegstaan, worden hier alle beschikbare middelen ingezet om de eigenaar tot actie over te doen gaan. Op 18 april 2023 heb ik samen met de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning met de projectontwikkelaar van deze site overlegd. Op dit overleg beloofde de projectontwikkelaar om dit project actief op te nemen, vast te pakken en ook om de nodige stappen te ondernemen in functie van het deblokken van het dossier. Ik kan alleen maar met u vaststellen dat tot op heden hebben noch de stedelijke administratie noch ikzelf een verdere concrete reactie of actie gezien heb.

Omdat er nog geen concrete plannen voorliggen, kan ik u ook niet meedelen in welke richting stad Gent eventueel in het vooroverleg kan sturen. De concrete invulling van de plint of het programma zijn daarom vanuit de bevoegdheid stedenbouw dan ook een open vraag. Jammer genoeg kan ik daar geen concreet antwoord op geven. Ik kan de ontwikkelaar ook niet verplichten om een omgevingsvergunning in te dienen. Dat moet hij zelf beslissen.

Tot daar het antwoord voor wat betreft mijn bevoegdheid “Stedenbouw”. Voor de antwoorden betreffende de toepassing van het sociaal beheersrecht, zal de voorzitter van de commissie u allicht naar de schepen voor Wonen, Tine Heyse, doorverwijzen. Over het traject dat we als stad lopen met het sociaalsbeheersrecht, zal ik ten gepaste tijden en wellicht in de commissie SSW van mei een uitgebreide toelichting geven. Immers, sociaalsbeheersrecht en het proces hiervoor verdient zo’n toelichting en ook ruimte voor debat. Dit debat valt buiten de scope van deze vraag en daarom kom ik hier – zoals ik daarnet aangaf - tijdens een andere commissie op terug.

Over het concrete dossier van de Kortrijksepoortstraat 166-174 kan ik het beperkt houden. Het gaat om een site waar percelen half- of onbebouwd zijn en sommige

gebouwen dan weer leegstaan. Bij sociaalbeheersrecht is het zo dat nadat een pand een voortraject heeft doorlopen, de effectieve haalbaarheid van een renovatie en verhuring onder sociaal beheer op basis van een aantal parameters wordt ingeschat. Het gaat dan over werken, die zonder architect kunnen worden uitgevoerd, die niet-vergunningsplichtig zijn en die binnen een maximumtermijn van 12 maanden kunnen worden uitgevoerd. Als je hiermee rekening houdt, dan betekent dit ook dat het voor deze site weinig haalbaar is om sociaal beheer toe te passen.
