

Infomoment Caermersklooster

De Centrale, 18 oktober 2021

Verlag

Panel:

Sami Souguir, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning
Astrid De Bruycker, schepen van Gelijke Kansen, Participatie, Buurtwerk en Openbaar Groen
Marc Heughebaert, voorzitter WoninGent
Stijn Maes, Miss Miyagi

Toelichting studie Miss Miyagi

(voor de volledige studie: <https://sogent.be/studie-caermersklooster>)

Schepen De Bruycker geeft aan dat de Stad Gent, hoewel ze geen eigenaar is van het Caermersklooster, wel het debat wil faciliteren om samen te zoeken naar een nieuwe maatschappelijk verantwoorde invulling van de site, waarvan WoninGent en de Provincie de eigenaars zijn. SOgent liet een studie uitvoeren door Miss Miyagi en die studie vormt de basis voor het verdere debat. De eigenaars stemmen in om een jaar de tijd te nemen om heet maatschappelijk debat over de definitieve invulling te voeren. Iedereen kan deelnemen aan het debat: eigenaars, middenveld, buurtbewoners,... We nemen een jaar de tijd om het debat te voeren. Dat doen we bij voorkeur en indien mogelijk op de site zelf.

Er ligt nog geen concreet scenario voor een nieuwe invulling voor, wel types van scenario's (bv. collectief wonen). Het is de bedoeling dat er tijdens het debat verschillende voorstellen kunnen opgeworpen worden. Recent was opgeworpen dat het stadsbestuur naar de site kijkt als locatie voor een zogenaamd *loopplankhuis*. Het stadsbestuur geeft aan dat ze alternatieve vormen van detentie genegen zijn en dat deze piste verder moet worden onderzocht.

Schepen De Bruycker doet nogmaals de oproep: als je zelf vragen, voorstellen, ideeën hebt die je op de agenda wil zetten van het debat, contacteer ons via beleidsparticipatie@stad.gent. Ook voor een eventuele tijdelijke invulling van de site moeten de mogelijkheden verder onderzocht worden en ook hiervoor zijn ideeën welkom.

Vragenronde:

- ***De Arsenaalsite is recent verkocht voor heel veel geld. Wat kan de Stad doen om een gelijkaardig scenario te vermijden in het geval van het Caermersklooster?***

Schepen Souguir: *In het geval van Arsenaal kun je als Stad daar weinig aan doen. De NMBS besliste om te verkopen aan de hoogsteieder. Maar in het geval van het Caermersklooster hebben we te maken met overheid, de Provincie en sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent. We hebben er vertrouwen in dat we een situatie zoals bij de Arsenaalsite kunnen vermijden.*

Marc Heughebaert (voorzitter WoninGent): *vanuit WoninGent willen we inzetten op het debat om te landen met een voorstel dat een draagvlak heeft bij de Gentenaars. Maar het zal belangrijk zijn om de juiste partners te vinden. Een woonfunctie in het 2^{de} Pandhof zouden wij goed vinden. Als de nieuwe invulling in het verlengde ligt van onze sociale missie, dan gaan*

wij niet voor de hoogste bidder. Dan kan er een verkoop gebeuren aan schattingsprijs. Let wel: als dit niet lukt, zijn wij wettelijk verplicht om met biedingen – openbare verkoop – te werken.

- **In de Kunsthal werken we aan een project rond de site, waarvoor we ondertussen heel wat research hebben gedaan. Het proces van het Caermersklooster duurt heel lang en de geschiedenis herhaalt zich: in de 16^{de} eeuw werden delen van de site gefragmenteerd verkocht, wat nefast is gebleken voor het gebouw. Dit dreigt nu opnieuw te gebeuren. Waarom handelt de Stad nu pas?**

Schepen Souguir: na de oplevering van de studie hebben we bijkomend een studie bevolen om alles te laten becijferen. Wij hebben vanuit de Stad nog voordat er aandacht was voor de site, onze verantwoordelijkheid genomen en die studie laten maken, ook al zijn we geen eigenaar.

Schepen De Bruycker: hoe sneller je info publiek kan maken, hoe meer vertrouwen je wekt, dat klopt. In dit dossier is dat afgewogen, maar je zit met een complexe eigendomsstructuur met eigenaars die elk moeten terugkoppelen naar hun Raad van Bestuur e.d. We moeten hier uit leren en in de toekomst de beschikbare info sneller publiek maken. De studie is erop gericht om een fragmentaire verkoop te vermijden en om in te zetten op een globale benadering van de site.

- **Wat zal er gebeuren met de Kunsthal?**

Schepen Souguir: de Kunsthal staat volledig los van dit dossier. De Kunsthal is eigendom van de Stad Gent. De huidige concessie loopt binnenkort af en er is een nieuwe oproep gelanceerd. Het concept blijft ongewijzigd: een culturele invulling.

- **Wij, pandemisten, hebben ernstige bedenkingen bij de verkoop van historisch patrimonium door overheden met het oog op winst. De vraag is niet aan wie, maar of er verkocht moet worden. Jullie kunnen als overheden toch onderling overeenkomsten sluiten? Kan de site niet in publieke handen blijven? Kan hierover een standpunt ingenomen worden?**

Schepen Souguir: we zetten nu juist deze stappen om na te gaan wat het wensbeeld is voor de site. Zowel de Provincie als WoninGent geven aan dat men bereid is niet noodzakelijk te verkopen van winstmaximalisatie.

Marc Heughebaert: de opening is gecreëerd om zich als stadsgemeenschap te buigen over een toekomstige invulling. Ik wil er ook op wijzen dat het in overheidshanden houden, geen absolute garanties biedt. Zo staat het Pandhof al 40 jaar te verkommeren terwijl het in handen van een overheid was. Een goede nieuwe invulling vinden is dus ons doel. Laat ons samenwerken en creatief zoeken naar die nieuwe invulling, liefst een sociale of maatschappelijke invulling. Dat er een nieuwe invulling komt die een draagvlak heeft bij de Gentse bevolking én dat die invulling duurzaam is, is absoluut prioriteit.

Miss Miyagi: de scheiding markt versus overheid wordt hier te scherp gesteld. Er is immers ook nog een derde weg mogelijk; in Gent zijn er tal van voorbeelden van input van commons en coöperatief ondernemerschap.

- **Het is goed dat het debat gevoerd wordt, maar hoe staat de Provincie hier tegenover? Spelen er machtsverhoudingen tussen de eigenaars? Want dat zijn terechte en bepalende bezorgdheden.**

Schepen De Bruycker: *De Provincie heeft zich mee geëngageerd om de tijd en ruimte te geven voor een stadsdebat.*

- **Kunnen de Dekenij en het Open Huis Pratershol op beide oren slapen dat zijn hun plek in dit projectgebied zullen kunnen behouden?**

Schepen De Bruycker: *volgens mijn informatie worden er afspraken gemaakt tussen de Provincie en de Dekenij om minstens tijdens de periode van het debat bepaalde delen van de site te kunnen blijven gebruiken.*

- **De piste van een loopplankhuis baart de buurt wel zorgen. In welke mate kan je met deze invulling de veiligheid blijven garanderen in deze buurt? Hier wonen veel kinderen, er zijn veel smalle en donkere straatjes, ...**

Schepen De Bruycker: *Die piste is zeer embryonaal. Vanuit de Stad willen wij ook het antwoord kennen op die vraag. Maar bovenal willen we een invulling die een draagvlak heeft. Alternatieve detentievormen zijn een meerwaarde, dus willen wij mee zoeken naar mogelijke locaties hiervoor. Maar of die site en die buurt hiervoor geschikt zijn, dat moet nog onderzocht worden.*

- **Hoe kunnen we garanderen dat er geen luxewoningen komen op de site? Ik hoor veel dat er gehoopt wordt. Waarom kan de Stad niet zorgen voor een sociale invulling? Ik mis ambitie en slagkracht van de Stad.**

Schepen De Bruycker: *Net daarom doen we het debat. Het lijkt mij niet verstandig om in deze fase met jullie belastinggeld blind te zeggen: we kopen het en we zien wel. De studie is er net op gericht om alle info te verzamelen om het mogelijk te maken om een goede invulling voor de site te vinden.*

- **WoninGent heeft al een tijd geleden beslist dat ze zouden verkopen. Moeten we dan gewoon hopen dat er iemand op de markt niet voor winstmaximalisatie wil gaan?**

Schepen De Bruycker: *Er zijn toch nog veel andere mogelijkheden? Andere overheden, non-profit-organisaties, semi-private instellingen, coöperatieven,... Dat willen we onderzoeken. We gaan niet hopen en wachten, maar de deur openzetten voor iedereen die mee wil nadenken over een piste die maatschappelijk relevant is en sluitend is voor de hele site en waarover de eigenaars zeggen: dit is een goede invulling en dan gaan we niet zomaar de markt op.*

Stijn Maes (Miss Miyagi): *Veel lokale besturen worstelen hiermee. Die kunnen niet zomaar alle historische gebouwen kopen. Denk maar aan de vele kerken die leegstaan. Daarom pleit ik voor creativiteit voor die 3^{de} weg.*

- **Ik mis de durf van de Stad. Waarom geen PPS-structuur [privaat-publieke samenwerking] met een deel van de Stad en een privaat deel waar wij allemaal aandeelhouder van kunnen**

worden? Maar wie kan die renovatie betalen? Waarom kan de Stad niet eerst zelf proberen?

Schepen Souguir: *We hadden gemakkelijk gewoon niets kunnen doen. Wij hebben op een bepaald ogenblik effectief de beslissing genomen om een studie te laten uitvoeren, op een moment dat niemand kraaide om het gebouw. Op de Arsenaalsite heeft de NMBS meteen gesteld dat men het onderste uit de kan wilde halen. Van de eigenaars van het Pand hebben we een ander signaal gekregen. We moeten landen met een wensbeeld en dan nagaan hoe we zoiets kunnen realiseren, op welke manier zoiets gefinancierd kan worden. De Stad kan echt niet zomaar alles opkopen. Na de aankoop van dit gebouw, wacht meteen een grote renovatiekost. En dan moet je het nog uitbaten en beheren.*

Schepen De Bruycker: *We hebben hier een grote kans om allerlei scenario's te onderzoeken. Zo ook de piste van een PPS met participatie van burgers. Waarom zouden we dat niet onderzoeken?*

- **Het zou mooi zijn als de Stad het deel van WoninGent koopt, dat zou een mooie financiële input zijn voor WoninGent waarmee andere sociale woningen kunnen gerenoveerd worden. Heeft de Stad al gecheckt of zij zelf geen diensten heeft die hier een plek kunnen vinden?**

Schepen De Bruycker: *Ik heb op dit moment geen weet van eigen projecten binnen de Stad waarvoor het Caermersklooster een match zou zijn. Wat we wel duidelijk zien, zijn de ruimtevragen: betaalbaar wonen, co-housing, cultuur,... Dit zat ook al gedeeltelijk in de studie van Miss Miyagi.*

- **Het Pand is in de jaren '80 niet volledig ontruimd. Wij zijn met een groep op het gelijkvloers blijven wonen. In 1993 heb ik dan een stadswoning gekregen in de vleugel van de Provincie. In 1995 is het 2^{de} Pandhof dan sociale huisvesting geworden, onder burgemeester Beke. Blijft Miss Miyagi betrokken bij dit project?**

Stijn Maes: *Voorlopig kunnen wij daar niet op antwoorden. Er is nog geen engagement uitgesproken. Het Pand ligt ons na aan het hart, dus graag.*

- **Jullie zitten in verspreide slagorde voor ons. De Provincie is vanavond zelfs niet aanwezig. Het komt allemaal onzeker over, er zijn geen duidelijke voorstellen. Een concrete vraag: bestaan er plannen om de Plotersgracht verder open te leggen? In de jaren '80 had men die plannen, maar dat is toen maar half gerealiseerd.**

Schepen De Bruycker: *Wat de verspreide slagorde betreft: we zitten hier net niet in verspreide slagorde; we hebben juist wel afspraken kunnen maken om samen te zoeken naar een nieuwe en duurzame invulling. Dat we nog niet weten waar we willen uitkomen, lijkt mij net goed in deze fase.*

Stijn Maes: *Dat was inderdaad een onderzoeksvraag: kan de Plotersgracht in dit project verder opengelegd worden? Uit de studie blijkt dat die mogelijkheid er wel zou zijn. De toegankelijkheid voor de brandweer wordt dan de grote uitdaging.*

- **Het is toch vreemd dat de Provincie vanavond niet aanwezig is. Moet de Stad hier de kastanjes uit het vuur halen voor de Provincie?**

Schepen Souguir: *Als dat moet gebeuren, dan gaan we dat doen als Stad.*

Schepen De Bruycker: *We hebben het engagement van de Provincie om het debat te voeren.*

- **Waarom wil WoninGent verkopen?**

Marc Heughebaert: *Na de gebeurtenissen in de Sint-Bernadettewijk heeft het nieuwe bestuur van WoninGent het patrimonium grondig geëvalueerd. Daaruit is gebleken dat 40% van het patrimonium verouderd is en WoninGent het tweede oudste patrimonium van sociale huisvesting heeft in Vlaanderen. Dat Gent al voor WOI een pionier was in sociaal wonen, daar dragen we nu een last van. Onze ambitie is om die 40% aan te pakken, er 'groene woningen' van te maken en zo mee te groeien met de stad (van 9000 naar 10500 sociale woningen). In ons patrimonium is een klein deel woningen waar we niet mee verderkunnen, omdat we ze niet meer kunnen aanpassen aan de huidige normen. Op andere plekken kan je afbreken en nieuwe woningen bouwen, maar met het Pand gaat dat natuurlijk niet. WoninGent heeft het financieel niet breed. De woningen zijn het laatst gerenoveerd in 1994. Ze vereisen opnieuw een forse investering die boven ons leningscapaciteit gaat. Met het geld van een verkoop bouwen we nieuwe woningen, die dan meteen klimaatproof zijn tot 2050. Daarom zien we ons genoodzaakt om te verkopen.*

- **Waarom kan het gebouw niet aan de Dekenij gegeven worden? Ze lijken de meest neutrale partij, iedereen heeft vertrouwen in de Dekenij, zij hebben een goed zicht op de noden in de buurt.**

Met de Dekenij willen we dat de site in handen van de overheid blijft. De Dekenij vraagt ook om een aantal lokalen te kunnen blijven gebruiken voor onze werking. De grote refter is een puinhoop, maar het dak is bouwfysisch perfect. Kan je dan niet gefaseerd renoveren? Als kind heb ik de stellingen van de Sint-Niklaaskerk zien verschijnen en ze zijn nog maar een paar jaar weg.

Stijn Maes: *Wij hebben geen bouwtechnisch onderzoek gedaan voor die ruimtes. De zolders zijn goed gerestaureerd, maar de toegankelijkheid is momenteel onmogelijk.*

- **Maar die ruimtes heeft niemand nodig. Die kunnen toch wachten. Geef dan prioriteit aan de ruimte die wel snel kan ontwikkeld worden. Liever een versnipperde aanpak, dan dat het gebouw in privéhanden zou komen.**

Marc Heughebaert: *Het is niet meer van deze tijd om gebouwen 20 jaar leeg te laten staan. Er is zo'n grote vraag naar ruimte. Daarom willen we werken aan een duurzame invulling die een draagvlak heeft bij de Gentenaar. We moeten mensen met centen zoeken die willen meegaan in de projecten die een draagvlak hebben in deze stad.*

- **Het debat is een goede zaak. We zijn daar in het Pand ook al een tijd mee bezig, o.a. met onze tweewekelijkse debatavonden. We hopen dat de pandemisten dat debat kunnen verderzetten. De grond van de zaak voor mij is dat we een democratisch proces kunnen lopen. Welke garantie hebben we dat die invulling duurzaam democratisch kan bepaald**

worden? Er is 18 miljoen euro naar WoninGent gegaan; kan het Pand daarmee bekeken worden? Ik pleit voor alternatieve financieringsmodellen om in de stad te investeren, eerder dan de private markt te laten doen. Hoe verhoudt de discussie rond het Caermersklooster zich tot een breder stadsdebat over ruimtelijke ordening, wonen en investeren?

Schepen De Bruycker: *Dat zijn allemaal kwesties die aan bod moeten komen in dat debat. We moeten ook bepalen wat er niet op de agenda komt in het stadsdebat rond het Pand.*

Marc Heughebaert: *Wat die 18 miljoen betreft: dat is een subsidie met resultaatsverbintenis voor geplande projecten. Per gebouwde woning komt er naargelang de grootte e.d. een subsidie. Dat is een belangrijke stimulans en we zijn de Stad daarvoor heel dankbaar. Met de financiering van Vlaanderen alleen komen we er immers niet. Die 18 miljoen euro staat volledig los van het Caermersklooster.*

- ***Ik woon al 6 maand in het Caermersklooster. We hebben heel nauwe contacten met de mensen die er al gewoond hebben. Daar was al een gemeenschap gegroeid, maar die is abrupt verbroken. Ik betreur dat.***

Marc Heughebaert: *Met de huidige regelgeving is het helaas zo dat we mensen uiteen moeten halen om ze te herhuisvesten. Bij het toewijzen hebben we geen vrijheid om woningen toe te wijzen aan mensen die daar willen wonen in zo'n gemeenschap. We zijn bij elke toewijzing gebonden aan erg strikte regels.*

- ***De Provincie laat zich niet zien, de Stad zegt "wij zijn geen eigenaar" en WoninGent wil af van het Pand. Maar eigenlijk is de Stad in de toekomst wel eigenaar. Het bestuursniveau van de Provincie wordt immers volledig uitgekleeft, dat proces is volop aan de gang. Ook WoninGent is eigenlijk voor 99,9% eigendom van de Stad. Er moet geen nieuwe invulling gezocht worden voor het Pand, er IS al een invulling: sociale huisvesting! Het is de wooncode die aangepast moet worden! De laatste jaren zijn er steeds meer drugverslaafden komen wonen en die hebben veel schade veroorzaakt. Maar er zijn heel ook goede huurders geweest!***

Marc Heughebaert: *Wij kunnen niet bouwen zonder de toestemming van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en zonder een lening van hen hebben we niet de middelen die daarvoor nodig zijn. Een project dat niet aan hun normen voldoet, gaan zij niet financieren. Dat heeft niets te maken met afwijkingen voor Erfgoed. Ik betreur de appreciatie over onze huurders. We hebben ze trouwens allemaal herhuisvest. Dat zijn kwetsbare groepen en sommigen hebben begeleiding nodig in het leven. We moeten dat als maatschappij opnemen. Wij kunnen huurders niet kiezen. De wetgeving in deze is erg strikt.*