



Stadsdebat Caermersklooster

Finale sessie @ Kunsthal Gent

6 februari 2023 Verslag

Entiteit

Dienst Beleidsparticipatie

Contactpersoon

Joris van Eeckhoven, Wijkregisseur Binnenstad, dienst Beleidsparticipatie,
joris.vaneeckhoven@stad.gent

Aanwezigen:

Astrid De Bruycker (schepen van Gelijke Kansen, Participatie, Buurtwerk en Openbaar Groen), Tom Van West (Kabinetsadviseur Gedeputeerde, Provincie Oost-Vlaanderen), Marc Heughebaert (Thuispunt Gent), Marieke Poisonnier (kabinetsmedewerker schepen De Bruycker), Maurits Vandegehuchte (dienst Stedelijke Vernieuwing, Stad Gent), Nina Vanhaeren (dienst Beleidsparticipatie, Stad Gent), Joris van Eeckhoven (dienst Beleidsparticipatie, Stad Gent), Joris Demuytere (Provincie Oost-Vlaanderen), Pol Dhuyvetter, Traudi Helmberger, Raf Verbeke, Pepijn Boeraeve, John De Poortere, Lotte Vdck, Virginie Oltmans, Kristof Catelyn, Frank Vandepitte, Jeanine Schoone, Trees Coene (Koninklijke Dekenij Patershol), Astrid David, Artin Khayri, Norbert Detaeye (Koninklijke Dekenij Patershol), Luc Rogiest, Jorik De Wilde, Tony Delodder, Simon Clément, Nathalie Maertens, Joke Gevers.

Verwelcoming en inleiding

Wijkregisseur Joris van Eeckhoven verwelkomt alle aanwezige deelnemers, schepen Astrid De Bruycker en de eigenaars Marc Heughebaert (voorzitter Thuispunt Gent – voorheen WoninGent) en Tom Van West (kabinetsadviseur bij de gedeputeerde, Provincie Oost-Vlaanderen).

Terugblik traject Stadsdebat

De wijkregisseur werpt een terugblik op het gelopen traject van het Stadsdebat (zie presentatie).

Toelichting eindrapport

Programmaregisseur Maurits Vandegehuchte geeft tekst en uitleg bij het eindrapport dat bureau Miss Miyagi opmaakte op basis van het Stadsdebat (zie presentatie).

Reactie van de eigenaars

Marc Heughebaert (voorzitter Thuispunt Gent) stelt: *Dit was een heel interessant traject. Het was tegelijk een goede zaak om een stop in te lassen en de zaken op een rijtje te zetten. Het zogenaamde scenario 4 [het eindrapport, nvdr] is een cadeau voor de eigenaars en biedt nieuwe en waardevolle inzichten naar mogelijke invullingen van de site. Zo was de verticale benadering vernieuwend. In*

globaliteit blijft het cruciaal om de site als één geheel op de markt te brengen. De mate waarin de site zal kunnen opgezet worden, zal bepaald worden door het programma dat er in komt. Het zal erop aan komen om iemand te vinden die deze mooie ideeën op het terrein zal kunnen waarmaken. Dit traject was verre van eenvoudig; er kwam heel veel studiewerk aan te pas en het aantal overwegingen lijkt eindeloos. De studie is een heel goede synthese en met de studie hebben we significant meer in handen om mee verder te gaan. De fusie van de huisvestingsmaatschappijen in het nieuwe Thuispunt Gent maakt dat zaken opnieuw moeten afgetoetst worden met het nieuwe bestuur. Na de krokusvakantie plannen we om opnieuw samen te zitten met de Provincie. Vanuit Thuispunt Gent ambiëren wij geen winstmaximalisatie. We hopen dat er een sociale invulling (betaalbaar wonen) kan komen in het deel van de site waar Thuispunt Gent eigenaar van is. De verkoop duurt ook best niet te lang; het moet zorgvuldig gebeuren, maar het moet niet nodeloos aanslepen. Het niet vinden van een koper zou dramatisch zijn.

Tom Van West (kabinetsadviseur bij de gedeputeerde, Provincie Oost-Vlaanderen) reageert namens de Provincie en sluit zich aan bij Marc Heughebaert: *De site is erg complex en is in een slechte staat. Die staat zal er niet op verbeteren, dus we hebben er alle belang bij dat er snel werk gemaakt wordt van de verkoop. De deputatie heeft het eindrapport nog niet kunnen bekijken; er is voorzien om hiervoor na de krokusvakantie gesprekken op te starten. Tot slot is er ook nog de kwestie van de lange gang, die nog steeds eigendom is van de Stad, maar die cruciaal zal zijn in de herontwikkeling van de site.*

Vragenronde

De oude cellen zijn afgebroken en staan ook niet op de plannen. Is het voorzien om de cellen te herstellen?

Tom Van West: *De Provincie voorziet niet om die cellen nog te herstellen. Als Provincie hebben wij hier geen functie meer. Dat zal dus – indien gewenst – door een opvolger moeten gebeuren.*

Marc Heughebaert: *Het is belangrijk dat we iemand vinden die het programma wil uitvoeren dat wordt voorgesteld. Maar of de cellen zullen worden hersteld, zal afhangen van de gekozen invulling. Het zal sowieso geen gemakkelijke oefening zijn. We moeten ons ook behoeden voor al te strenge verkoopvoorwaarden – een ontwikkelaar moet nog ruimte hebben voor creativiteit.*

Astrid De Bruycker: *Als de lange gang cruciaal is in de ontwikkeling van de site, dan zal de Stad hierover te gepasten tijde in gesprek gaan met de eigenaars.*

Het Stadsdebat was interessant. De bijdrage van de Jokerweek van UGent was ook interessant. Maar het financiële luik is dat ook. Met dit plan kunnen burgers gezocht worden die kapitaal willen investeren. Staan de eigenaars open voor dergelijke alternatieve financieringsmodellen?

Marc Heughebaert: *Je zal uiteindelijk wel de centen op tafel moeten kunnen leggen én over een idee en een groep mensen moeten kunnen beschikken. De woningmaatschappij heeft het kapitaal nodig voor de grote transitie, om woningen te renoveren en om nieuwe duurzame woningen te realiseren. De core business van een sociale huisvestingsmaatschappij is het organiseren van betaalbaar wonen, niet het bewaren van erfgoed. Als een groep burgers een goed idee heeft en daarvoor het nodige geld en partners weet te verzamelen, dan is dat zeker een mogelijkheid om aan hen te verkopen. Een coöperatieve zal altijd kunnen meedingen als de site op de markt wordt geplaatst.*

Ik ben blij dat we hier met zijn allen samenzitten om ons te buigen over dit vraagstuk. En ook de Stad blijft betrokken door de kwestie van de lange gang. Ik denk dat we verder moeten, maar ik hoor je zeggen dat het snel moet gaan. Wat bedoel je met snel?

Marc Heughebaert: *We moeten niet overhaast te werk gaan, zo'n proces heeft zijn tijd nodig om te organiseren. Maar het mag niet 5 jaar lang verder liggen rotten.*

Met de Koninklijke Dekenij zijn wij de enigen die hier nog activiteiten organiseren. Ik hoor echter niet dat wij onze ruimtes zullen mogen blijven gebruiken (het Neerhof, de Sacristie,...). Zal de Dekenij op de site mogen blijven?

Marc Heughebaert: *Het lijkt me logisch dat de Dekenij een partner is in dit verhaal. Een goed project zal rekening houden met de noden in de buurt. De aandachtspunten zullen zeker meegenomen worden in de verkoopsprocedure, maar garanties kunnen wij niet kunnen geven.*

Kunnen we de zekerheid krijgen dat we verder op de hoogte zullen gehouden worden?

Marc Heughebaert: *De nieuwe eigenaar zal een verbinding moeten creëren met de buurt. Het lijkt me heel logisch dat de Dekenij hierin betrokken blijft.*

Ik vind het jammer dat het de eerste keer is in het traject van het Stadsdebat dat de Provincie aanwezig is. Hoe komt het dat het deel van de Provincie in zo'n erbarmelijk slechte staat is? Welke prijs kan je daar nu nog voor vragen? Het toont een bedenkelijke onverschilligheid.

Tom Van West: *Sta me toe eerst nog eens de gedeputeerde te verontschuldigen wegens ziekte. Om op deze vraag te antwoorden moeten we even teruggaan in de tijd. In 2016 heeft de Provincie de Kunsthof afgestaan aan de Stad. Dat deel was toen al gerenoveerd. Er was ook een plan en we hadden zelfs al offertes om ook de rest te renoveren. Maar toen werden de bevoegdheden van de Provincies hertekend en is dit proces komen stil te vallen. Daarnaast had ook de Provincie een aantal woningen die werden verhuurd door WoninGent én een aantal van onze ruimtes werden gebruikt door de Dekenij. We hebben dus wel degelijk kosten gemaakt, maar niet genoeg. Als wij, de Provincie, het gebouw willen verkopen, dan zijn wij gebonden aan een heleboel eisen en vereisten. Zo mogen wij niet verkopen onder de schattingsprijs. We zijn genoodzaakt om het hoogste bod te aanvaarden. En zelfs als je voorwaarden oplegt, blijft het prijs criterium het belangrijkste. Maar het zal wel boven de schattingsprijs moeten uitkomen. We zijn niet gebaat met een idealistisch project waar geen geld voor is. Dat helpt ons niet vooruit.*

Marc Heughebaert: *Iedereen die wil meedoen, moet zijn kans krijgen. De prijs is zeker een element dat zal meespelen; mededinging moet altijd spelen. Maar er kan ook met een vaste prijs gewerkt worden. Maar nogmaals: hoe strikter je de dingen maakt, met andere woorden: hoe meer voorwaarden je oplegt aan de verkoop, hoe zekerder het wordt dat je geen koper zal vinden. De verkoopvoorwaarden zullen in de geest van de studie moeten zijn, maar mogen inderdaad niet te strikt zijn om de zoektocht naar partners niet op voorhand te fnuiken.*

Hoeveel bedraagt de schatting van de site? En is een ruil een mogelijkheid in plaats van een verkoop?

Marc Heughebaert: *De schatting is nog niet opgemaakt. Die mag trouwens maar 2 jaar oud zijn. En ruilen is altijd mogelijk, maar dan moet er iets anders gelijkwaardig tegenover staan, iets van groot algemeen belang.*

Tom Van West: *de schatting die terug te vinden is op de website van de Provincie, is verouderd. Bovendien zijn ook de bouwkosten enorm gestegen.*

De vrees bestaat dat de site gefragmenteerd zal geraken. Wat als de partij die het koopt, overkop gaat en de site in de toekomst alsnog versnipperd geraakt. Hoe kan je dit vermijden?

Marc Heughebaert: *Het is de bedoeling dat de verkoop zal gebeuren voor gans de site in zijn geheel. Maar eerst gaan wij samenzitten met de Provincie om te kijken wat de volgende stappen zijn.*

Klopt het dat de Provincie in haar meerjarenbegroting al een bedrag heeft ingeschreven dat men hoopt te ontvangen bij de verkoop? Hoeveel hoopt de Provincie nog te kunnen krijgen voor haar deel van de site? En hoeveel bedraagt de renovatiekost?

Tom Van West: *De inkomsten van de verkoop zijn inderdaad opgenomen in de meerjarenplanning, maar dat is niet bepalend. Er kan voor meer of voor minder verkocht worden.*

Maurits Vandegehuchte: *de renovatiekosten worden momenteel geraamd op 16 à 18 miljoen euro.*

Op welke manier kunnen wij betrokken blijven bij dit dossier? Hoe zullen wij op de hoogte gehouden worden van de verkoop en ontwikkeling?

Marc Heughebaert: *Het zal een openbare procedure zijn, dus iedereen zal kunnen volgen.*

Astrid De Bruycker: *Dit is de laatste sessie van het Stadsdebat en daarmee is de rol van de Stad voorlopig afgerond. We zijn uiteraard wel bereid om een rol op te nemen om de betrokkenen op de hoogte te houden. Het is dan vooral de vraag aan de eigenaars om ons tijdig op de hoogte te houden van hun volgende stappen. Wij willen er als Stad voor zorgen dat die informatie bij de geïnteresseerden bij dit stadsdebat geraakt. Dat kan dan via de website van het stadsdebat en via mailing.*

Slotwoord

Schepen Astrid De Bruycker dankt alle aanwezigen voor hun aanwezigheid en vooral voor het engagement voor dit Stadsdebat. Dit was een traject dat bij momenten erg complex was, maar waar we toch geland zijn met een waardevol eindresultaat. Nu is het aan de eigenaars om af te stemmen en om de verkoop voor te bereiden en daarbij zoveel mogelijk rekening te houden met het eindrapport van het Stadsdebat. De schepen dankt tot slot ook de betrokken diensten Beleidsparticipatie en Stedelijke Vernieuwing en alle deelnemers aan het debat voor hun engagement om mee na te denken over een maatschappelijk relevante invulling voor deze site.