



Persinformatie

## **Eerste Mijlpaal in zicht op weg naar een 21<sup>ste</sup>-eeuwse tuinwijk voor de Sint-Bernadettewijk**

**Gent, 8 augustus 2022 – Alle puzzelstukken die nodig zijn om de eerste belangrijke mijlpaal te halen op weg naar een 21<sup>ste</sup>-eeuwse tuinwijk in de Sint-Bernadettewijk zijn sinds vorige week voorhanden. De herhuisvestings-operatie van de sociale huurders die in de wijk woonden, is afgerond. Er is sinds vorige week de bevestiging dat WoningGent beschikt over een uitvoerbare sloopvergunning waartegen geen beroep kan worden aangetekend. Ten slotte is er ook een vonnis van de vrederechter die WoningGent toelaat om in functie van de sloop alle krakers uit de woningen te zetten wanneer ze niet op eigen initiatief vertrekken. Verder staat er ook een aannemer klaar om de sloopoperatie op te starten. In de tweede helft van augustus zal hij het startsein krijgen om aan de slag te gaan.**

### **TER HERINNERING**

Op 30 juni 2020 besliste een voltallige raad van bestuur unaniem over te gaan tot de sloop van de Sint-Bernadettewijk met het oog op de vervanging van de wijk door een 21<sup>ste</sup>-eeuwse tuinwijk. Uit een haalbaarheidsstudie bleek dat renovatie voor WoningGent niet haalbaar is omwille van de financiële plafonds en de nu gehanteerde oppervlakenormen van de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen). Dat werd ook herbevestigd na bijkomend onderzoek naar aanleiding van vragen omtrent een renovatie blok per blok. Bovendien zou de wijk na een eventuele renovatie hoofdzakelijk bestaan uit woningen met twee slaapkamers waardoor het aanbod voor gezinnen met kinderen zou verminderen ten opzicht van vandaag.

WoningGent koos heel bewust voor een nieuwe toekomst voor de Sint-Bernadettewijk als tuinwijk maar dan volgens een 21<sup>ste</sup> eeuw concept. Dat impliceert een meer compacte wijk (van 190 woningen naar een 250-tal) waarbij er wel minimaal een derde grondgebonden woningen worden voorzien. Het is de bedoeling dat minstens een 150-tal woningen zich ook richten tot gezinnen met kinderen en dus over minstens drie slaapkamers beschikken. Dit gaat terug naar de essentie en sociale functie van een tuinwijk. Bovendien is er direct aansluitende op de wijk ook een recent gerenoveerde school.

De Sint-Bernadettesite is een van de weinige sites die toelaat om een dergelijk groot aantal sociale woningen voor gezinnen met kinderen te bouwen. In de strijd tegen de kinderarmoede in de stad Gent is dat geen overbodige luxe. Toch zal ook worden gezorgd voor de nodige mix aan woningen vooral dan in de rand van de wijk.

Verder wordt verwacht dat de ontwerpers een leefbare en kwalitatieve wijk ontwerpen en ontwikkelen waarbij ze oog hebben voor volgende aspecten:



- › Een wijkontwerp dat zich richt op goed samenleven
- › Een klimaatrobuuste en duurzame wijk
- › Een woonwijk verweven in het groen en met voldoende aandacht voor water
- › Een autoluwe wijk
- › Een wijk met een leesbare architectuur

Al die aspecten zijn ondertussen uitgewerkt in de projectdefinitie die mee is gegeven aan de ontwerpers die nog in running zijn om de ontwerpopdracht te krijgen. De tekst van de projectdefinitie is in bijlage bij deze perstekst terug te vinden

#### **HERHUISVESTING VAN DE SOCIALE HUURDERS**

Er moesten bij aanvang van de operatie op 30 juni 2020 niet minder dan 117 huurders/gezinnen worden geherhuisvest. Dit gebeurde bij aanvang in moeilijke omstandigheden gelet op het verzet dat kwam vanuit een deel van de huurders geruggesteund door een aantal activisten. WoningGent heeft daarop grote inspanningen geleverd om de dienstverlening bij het herhuisvestingsproces verder uit te breiden en waar nodig te verfijnen. Ook werd de mogelijkheid geboden voor een tijdelijke verhuis met het oog op een terugkeer in de wijk. Er werd extra ingezet op het zoveel mogelijk herhuisvesten van gezinnen in de omgeving met name in Sint-Amandsberg en Oostakker. We konden daarbij ook rekenen op de medewerking van de andere woonactoren zoals Volkshaard en ABC en wensen hen daar ook expliciet voor te bedanken.

Het resultaat is dat de herhuisvestingsoperatie zoals vooropgezet per 1 augustus kon worden afgerond. Alle sociale huurders hebben de wijk verlaten. 11 huurders/gezinnen stapten over naar een privéwoning of een woonzorgcentrum. Bij 3 huurders/gezinnen werd de overeenkomst beëindigd omwille van huurachterstal en/of niet-bewoning. Dat betekent dat 103 huurders via de bemiddeling van WoningGent geherhuisvest zijn in een andere sociale woning. Uiteindelijk konden 52 huurders of net de helft (50,5%) in Sint-Amandsberg en Oostakker worden geherhuisvest. Daarvan 20 in woningen van WoningGent, 30 bij Volkshaard en 2 in een nieuwbouwproject van ABC in de Halvemaanstraat, dat ondertussen bij WoningGent is terechtgekomen.

Van de 103 huurders/gezinnen gingen er 75 of 73% in op het eerste aanbod, 25 of 24% op het tweede aanbod. Voor 3 huurders/gezinnen (3%) was een derde aanbod nodig. Daarbij is er uiteindelijk maar één huurder die geopteerd heeft voor de formule van een tijdelijke verhuis in functie van een latere terugkeer naar de wijk.

Gelet op de moeilijke situatie zijn dat heel fraaie cijfers. WoningGent wil dan ook de betrokken medewerkers en partners in deze operatie van harte bedanken. Het was bovendien een lang volgehouden inspanning over ruim 2 jaar.

#### **SLOOPVERGUNNING**

De sloop van de wijk was van meet af aan gepland voor de zomer 2022 (starten na het bouwverlof). Zoals van iedereen wordt verwacht, heeft WoningGent daarvoor tijdig een omgevingsvergunning ingediend die het slopen van de woningen moest toelaten. De aanvraag werd ingediend op 21 december 2021 en volledig en ontvankelijk verklaard op 18 januari 2022.



Er liep een eerste openbaar onderzoek van 26 januari tot 25 februari en een tweede van 5 mei tot 4 juni. Tijdens het eerste openbaar onderzoek was gebleken dat door een misverstand een aantal bijlagen bij de aanvraag (oa. de haalbaarheidsstudie van het project en een aantal nota's van het selectiebestek voor de ontwerpers) vermeld waren maar in het dossier ontbraken.

Woningent heeft dan met akkoord van de stad Gent beroep gedaan op het principe van de wijzigingslus waarbij de documenten alsnog bij de aanvraag werden toegevoegd. Bij een dergelijke lus is een nieuw openbaar onderzoek vereist dat dus in mei doorging.

Uiteindelijk verleende het college de sloopvergunning in haar zitting van 23 juni 2022. Na aanplakking was er dan de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Bestendige Deputatie. Aangezien er niemand daarvan gebruikte, werd de sloopvergunning op 2 augustus in het omgevingsloket als uitvoerbaar verklaard.

#### **HET AANDUIDEN VAN EEN SLOOPFIRMA**

Zoals het een overheid betaamt, heeft Woningent ook de nodige overheidsopdracht voor het slopen van de gebouwen en het bouwrijp maken van de kavels uitgeschreven via een openbare procedure. Het bestek ging er van uit dat de werken konden starten in augustus 2022 voor zover er een uitvoerbare sloopvergunning zou zijn. Er waren 8 inschrijvers. Het is de firma 'Van Kempen' die het heeft gehaald voor een bedrag van afgerond 985.000 euro (inclusief BTW). De uitvoeringstermijn bedraagt 270 kalenderdagen.

De firma is klaar om de opdracht op te nemen. Van zodra de nodige afspraken zijn gemaakt over aanpak, fasering en maatregelen om de hinder voor de buurt te beperken zal er een communicatie gebeuren naar de omliggende bewoners en gebruikers.

In principe zullen de sloopwerken dus ongeveer negen maanden duren. Zonder moeilijkheden, die vertragingen kunnen opleveren, kan de sloop dan worden beëindigd tegen juni volgend jaar. Ondertussen zal Woningent samen met de stad Gent voorstellen uitwerken voor een tijdelijke invulling van het braakliggend terrein vanaf de zomer 2023.

#### **DE UITHUISZETTING VAN DE KRAKERS**

Het kraken van de vrijgekomen woningen was een moeilijke situatie, niet alleen voor Woningent maar ook voor de hele buurt. Het oversteeg de ervaringen die Woningent eerder al opdeed met het kraakvrij houden van appartementsgebouwen (al dan niet hoogbouw).

We hebben moeten vaststellen dat krakers soms driest te werk gingen in het ontmantelen van kraakwerende inrichtingen en maatregelen. We hebben geprobeerd om de hinder zoveel mogelijk te beperken samen met de partners van de stad Gent en de politie die ook elk binnen hun mogelijkheden probeerden om de overlast tegen te gaan en te beteugelen. We zijn hun daar ook dankbaar voor. We weten ook dat we bij de buurtbewoners in het krijt staan en we zullen er daarom alles aan doen om de sloopwerken zo ordentelijk mogelijk te laten lopen met zo weinig mogelijk hinder.

Het slopen van woningen is natuurlijk maar mogelijk als ze niet meer bewoond zijn noch door sociale huurders noch door krakers. De eerst volgende stap om de sloop mogelijk te maken zal nu de uithuiszetting zijn van de krakers.



Om dat mogelijk te maken heeft WoningGent een vonnis van de vrederechter gekregen op 24 juni 2022. Hij beveelt alle personen die zich in de woningen van de Sint-Bernadettewijk bevinden om die woningen te verlaten binnen de acht dagen na betekening van het vonnis door middel van aanplakking. Deze aanplakking zal vandaag gebeuren door de gerechtsdeurwaarder.

Na die acht dagen is WoningGent dan door het vonnis van de vrederechter gemachtigd om iedereen die nog in de woningen verblijft via een gerechtsdeurwaarder uit te drijven en dit tot op de datum van de beëindiging van de afbraakwerken.

We hopen uiteraard dat het niet zo ver moet komen en dat het overgrote deel van de krakers de woningen in de komende dagen vrijwillig verlaat. Niemand is gebaat om de huidige situatie nog langer te laten voortduren. Het is goed voor de buurt dat de overlast zal ophouden.

Hoe dan ook is kraken of opnieuw kraken geen optie meer gelet op het begin van de sloopwerken later op de maand.

#### **DE VOLGENDE MIJLPAAL WORDT DAN VOORJAAR 2025**

Zoals reeds eerder gemeld wordt er ondertussen gewerkt aan de aanduiding van een ontwerper voor het opstellen van een stedenbouwkundige studie (masterplan), ontwerp en uitvoering van nieuwbouwproject van 250 wooneenheden en de aanleg publieke ruimte site Sint-Bernadettewijk. Het is een overheidsopdracht voor diensten via een openbaar procedure (Europese mededingingsprocedure met onderhandeling). De opdracht gaat gezamenlijk uit van WoningGent, de stad Gent en de VMSW. Na een eerste selectiefase zijn vijf kandidaten weerhouden om mee te dingen met de twee fase.

Tegen oktober moeten de ontwerp bureaus hun offerte indienen wat uiteindelijk moet leiden tot de aanduiding van een ontwerp bureau op de raad van bestuur van WoningGent van januari 2023. De opdracht kan dan starten vanaf februari 2023.

Gelet op de verschillende onderdelen en de omvang van de opdracht zal het opmaken van een ontwerp voor de nieuwe wijk tot in het voorjaar 2025 lopen. Op basis daarvan kan dan in september 2025 een omgevingsvergunning worden aangevraagd en gestart worden met de opmaak van het aanbestedingsdossier. De bouw zal dan kunnen starten eind 2026 en lopen tot medio 2029.

#### **EERSTE MIJLPAAL ALS KEERPUNT**

Alle puzzelstukken zijn voorhanden om binnen een paar weken te starten met de sloopwerkzaamheden. Dat is een eerste mijlpaal maar ook een keerpunt. Eens de sloop is aangevat, is een onomkeerbaar punt bereikt en kijken we uit naar een nieuw toekomst voor de site in de vorm van de een 21<sup>ste</sup>-eeuwse tuinvijk. Wat dit inhoudt en hoe de wijk gestalte krijgt, is een maatschappelijk belangrijk punt. Het is de bedoeling om in de ontwerp fase ook een paar passende inspraakmomenten in te lassen waar zowel sociale huurders, buurtbewoners als Gentenaars mee richting kunnen geven aan de keuzes die in de ontwerp fase naar boven zullen komen. Met andere woorden we gaan nu over naar de meest interessante periode waarin we met velen samen de stad kunnen maken.