

Studie-en netwerkevent Future-proofed Wonen Vrijdag 2 juni 2017



Verslagformulier:

Workshop: **De Tondelier, Gent**

Spreekers: Bart Timmerman - Departement Ruimte Stad Gent
Jean-Marc Vander Smissen - Tondelier Development nv.

1. Duurzame aspecten in de ontwikkeling:

Het betreft een brownfield project van ca 7 ha, gelegen ten noorden van Gent, midden in de wijk Rabot-Blaisantvest. Dit is een wijk met weinig groen en veel verouderde woningen. Het project voorziet in 4 nieuwbouwblokken rond een centraal park. Er is ook een 5e bouwblok, een renovatieproject van het Nieuwe Molens gebouw

Het centrale stervormige park is autovrij.

Er wordt binnen het project een differentiatie van woningen voorzien. In totaal zullen 530 woningen gerealiseerd worden, het is een mix van appartementen en grondgebonden woningen. 20% zijn sociale woningen en 20% zijn budgetwoningen.

De budgetwoningen zijn bedoeld voor die groep die niet in aanmerking komt voor sociale woningen, maar ook niet marktconform kan kopen. De stad Gent opteert ervoor om in alle grote projecten woningen aan te bieden die 20 % goedkoper verkocht worden. De stad verleent extra punten aan de mensen die al in de wijk wonen. Zo creëert men ook draagvlak voor het project in de buurt.

Functievervlochtening: naast wonen worden ook andere functies voorzien binnen het project, onder meer een sporthal, jeugdlokalen, een crèche. De sporthal zit zelfs vervlochten in de appartementen.

Er is ook verwevenheid met lokale kleinhandel. In het RUP werd wel gesteld dat er complementariteit moet zijn met de Wondelgemstraat.

Er is ook 700m² voor gemeenschapsvoorzieningen. Deze zal uiteraard ook vooral ten goede komen aan de bestaande buurt.

Als grootste troef wordt vermeld: 73 000 m² groen. De woningen staan werkelijk in het groen. Dit brengt rust in de buurt, ook de buurtbewoners profiteren daar mee van. In het park komen ook volkstuintjes, deze kunnen ook door bewoners uit de omliggende buurt gebruikt worden. Dit bevordert de sociale cohesie in de buurt.

Op de site bestaan ook 2 relictten van de voormalige gasfabriek, nl. 2 gashouders. Dit zijn de enige 2 in Vlaanderen. De meest zuidelijke gashouder zal herbruikt worden (de kuip eronder wordt wel opgevuld). Het gebruik ervan zal nog vastgelegd worden, samen met de buurt.

Bij de realisatie worden afbraakmaterialen zoveel mogelijk hergebruikt. Dit zorg ervoor dat 850 vrachtwagens minder door de buurt dienen te rijden, wat positief is voor de leefbaarheid.

De volledige ontwikkeling wordt aangesloten op een warmtenet dat in de buurt loopt. Er is nu een contract voor een periode van 20 jaar.

Er is ook gewerkt met tijdelijke invullingen (o.a. volkstuintjes). Samenlevingsopbouw heeft op de site een hele dynamiek gecreëerd. De volkstuintjes hebben trouwens ook een definitieve plaats gekregen in het project.

De score op de duurzaamheidsmeter van de stad Gent was 85 %. Dit was ook op voorhand zo vastgelegd. De duurzaamheidsmeter van Gent werd trouwens ontwikkeld in 2008, n.a.v. het project Tondelier. De ontwikkelaar heeft dit aanvaard, maar geeft aan dat het ook een versterking geweest is.

(Deze score wordt berekend aan de hand van 167 vragen, daarmee wordt de duurzaamheid van het project beoordeeld. Dit maakt de duurzaamheid tastbaar. Indien men een lagere score zou behaald hebben dan 85 %, dan moest dit gecompenseerd worden.)

Het project functioneert niet als een enclave, dit is o.m. opgelost door de doorwaadbaarheid. Vanuit het stadvernieuwingsfonds is er ook begeleiding voorzien voor mensen uit de omliggende buurt die willen verbouwen. De zijstraten worden ook aangepakt, eigenlijk wordt gans de buurt aangepakt.

2. Knelpunten in de ontwikkeling:

De functievervlechting is geen evidentie. Vb inzake jeugdlokalen kunnen er problemen zijn inzake geluidsoverlast. Er is ook geen parking bij de sporthal.

Oplossing: er moest goed nagedacht worden over waar deze functies komen.

Er zijn ook een aandeel sociale woningen in het project. Deze zijn ook passief woningen. De huisvestingsmaatschappij stond daar aanvankelijk weigerachtig tegenover. De stad wou de sociale woningen ook spreiden over het projectgebied, ook dit zag de huisvestingsmaatschappij liever anders.

Oplossing: de stad opteert om dit wel te doen, en staat in voor de hogere bouwkost en extra begeleiding. Er is uiteindelijk gekozen voor een maximale spreiding van de sociale woningen, de sociale appartementen zijn wel per gebouw gebundeld.

3. Hoe werd de ontwikkeling in de markt gezet

Er diende een RUP opgemaakt te worden, een PPS contract, een inrichtingsplan.
In 2007 was er een marktconsultatie.
In 2012 werd de PPS gerealiseerd. Daarbij werd door de stad een opstalrecht verleend aan de private partner.

De oplevering van de 1^{ste} fase is voorzien voor het tweede kwartaal van 2019.
Alle woningen worden verkocht op plan, dus voor de realisatie.

Men werkt af fase per fase (inclusief de groenvoorzieningen), en men verkoopt fase per fase. Ook de bouwaanvragen worden per fase aangevraagd. Men is nu bezig met de 2^{de} fase. Indien men 530 woningen in één keer zou bouwen, zou dit een overaanbod op de markt betekenen en aanleiding geven tot een te hoge druk op de buurt.
Er is voorzien dat het project klaar zal zijn tegen 2024.

Opm. : er wordt gesteld dat het duurzaamheidsaspect ook gebruikt wordt als verkoopargument.

4. Vragen uit het publiek:

(Noteer telkens de vraag en een beknopte samenvatting van het antwoord)

Vraag: zijn alle woningen reeds op plan verkocht?

Antw.: enkel de woningen van de 1^{ste} fase (Nieuwe Molens en zone sporthal) zijn verkocht. Men verkoopt maar per fase, ook de aanliggende groenzone moet klaar zijn alvorens de mensen er komen wonen. Zo wordt vermeden dan men ahw op een werf woont.

Vraag: moeten de kopers al betalen voor het gebouw er staat?

Antw.: er wordt gewerkt met het principe van verkoop op plan, dat is de normale gang van zaken. Maar de koper is voldoende beschermd, er is ook 100 % bankgarantie op de afwerking.

Vraag: is het de bedoeling de gashouders (relicten) ook publiek toegankelijk te maken?

Antw.: ja, maar beperkt tot 20 dagen per jaar. Deze continu toegankelijk maken is niet haalbaar inzake veiligheid. Deze plaats kan enkel ontsloten worden onder begeleiding. De meerkost om die kuipen toegankelijk te maken is groot, en er is ook een hoge beheerskost.

Vraag: zijn er afspraken gemaakt inzake het beheer binnen het project?

Antw.: het centrale park wordt openbaar domein, dit zal beheerd worden door de stad. Voor de kleinere groene binnengebieden aan de appartementesblokken dient er door de mede-eigenaars een regeling uitgewerkt te worden met de syndicus.

Vraag: hoe verloopt de verkoop van budgetwoningen en marktconforme woningen?

Antw.: in de verkoop wordt geen onderscheid gemaakt. De mensen staan daar wel voor open, men vindt het OK dat men gaat vermengen en dat men bijdraagt aan de nieuwe stad. Het wordt wel steeds gezegd van bij het begin van de verkoop, en dit wordt aanvaard.

Vraag: is de 20 % sociale en budgetwoningen niet ten koste van de marktconforme woningen? Blijft de kostenstructuur voor alle woningen gelijk?

Antw.: ja, dat is voor alle woningen gelijk.

Vraag: van waar komen de nieuwe bewoners?

Antw.: in het begin kwamen er veel West-Vlamingen, nu zijn er ook veel mensen van de rand van Gent, die terugkeren naar de stad. Dat is ook een belangrijke doelgroep. Er zijn ook veel jonge mensen (28-35 jaar), er komt een zeer diverse publiek. Er zijn ook een aantal mensen die uit de wijk Rabot komen.

Vraag: is er ook plaats voor o.a. kleinhandel binnen zo een groot project?

Antw.: op gelijkvloers zijn er modules voorzien voor handel en kantoren, dit is zo voorzien in het project. Het moet wel gaan om kleinere handelszaken (type proxy delhaize, carrefour express) omdat men uitgaat van het STOP principe. Maar de verwevenheid met kleinhandel is wel belangrijk, dat is ook de vraag van de markt.

Vraag: zit er een indicator voor sociale woningen in de duurzaamheidsmeter van de stad?

Antw.: ja, dat zit er eigenlijk wel in, namelijk in punt 8 "economie en werk". Dit wordt aanzien als 'sociale duurzaamheid'.

Vraag: de budgetwoningen worden verkocht aan een bepaalde doelgroep, en dit 20 % onder de marktprijs. De kopers moeten er wel gedurende 10 jaar eigenaar van blijven. Maar wat kan er daarna, hoe zit het met de meerwaarde na die 10 jaar?

Antw.: Na 10 jaar wordt het een gewone marktconforme woning, dan is men vrij om te verkopen.