

DE STANDAARD

OPINIE NMBS

Laat de Arsenaalsite in Gent niet over aan de markt

Academici zien in de oude NMBS-terreinen in Gentbrugge een unieke kans om een actiever en sociale woonbeleid voor Gent te voeren.

Academici, onderzoekers en buurtbewoners.

Maandag 7 juni 2021 om 3.25 uur



Te koop per opbod: NMBS-terreinen. Carlo Coppejans

De voormalig werkterreinen van de NMBS in Gentbrugge staan te koop. Het overheidsbedrijf heeft de gronden nog in handen. Het is uniek dat zo'n groot aaneengesloten gebied van 13 hectare nog beschikbaar komt in een stad. De Arsenaalsite werd door de stad Gent aangeduid als strategische

plek waarvan de transformatie essentieel is om de gewenste ruimtelijke structuur van de stad te bereiken. De site biedt experimenteeruimte voor vernieuwing, zowel op ruimtelijk, economisch als sociaal vlak. Hier ligt een unieke kans om tegemoet te komen aan behoeftes op het vlak van wonen en sociale huisvesting, economische ontwikkeling, duurzame stadsontwikkeling en cultuur.

Het vraagt regie om een gebied op een maatschappelijk waardevolle, duurzame en inclusieve manier te ontwikkelen. Een betrokken overheid kan die maar ten volle opnemen door eigenaar te worden van de site. De conceptstudie van Gent, waaraan de NMBS tijdelijk meewerkte, valideert de waarde van het terrein vandaag op 25 miljoen euro. Op basis van (niet openbaar gemaakte) schattingsverslagen zet de NMBS het terrein per opbod te koop, met als inzetprijs 30,6 miljoen euro. Het stadsbestuur liet bij monde van burgemeester Matthias De Clercq (Open VLD) weten niet te willen meedoen aan een opbod. Dit betekent dat de site in handen zal komen van een private projectontwikkelaar. Hier wordt een kapitale fout gemaakt. Een invulling gestuwd door de belangen van ontwikkelaars zal verafdrijven van de noden en behoeften in Gent.

Op een vraag hierover van de federale parlementsleden Joris Vandenbroucke (Vooruit) en Maria Vindevoghel (PVDA) antwoordde de bevoegde minister Georges Gilkinet (Ecolo) dat de NMBS verplicht is om over te gaan tot een openbare aanbesteding, waarbij iedereen met gelijke kansen een offerte kan indienen. Nochtans zijn er, voor gevallen waar een algemeen maatschappelijk belang kan worden aangetoond, uitzonderingen mogelijk. Tal van voorbeelden illustreren dit: de stad Antwerpen kocht het militair hospitaal (nu Groen Kwartier) rechtstreeks van de FOD Defensie. Met het militair hospitaal in Oostende gebeurde hetzelfde. In Leuven werden de Centrale Werkplaatsen van de NMBS door de stad gekocht. De stad Gent kocht nota bene zelf gronden van de NMBS aan, zowel aan het station Gent-Sint-Pieters als aan Gent-Dampoort.

Wooncrisis

Wanneer de NMBS verkoopt aan de hoogst biedende, komen andere streefdoelen in beeld dan het maatschappelijke belang. In zo'n rendementsdenken is nog weinig plaats voor een langetermijnvisie en trage stadsontwikkeling met ruimte voor een cultureel-creatieve cluster, sociaal en innovatief ondernemen en betaalbaar wonen. Overheden zouden ernaar moeten streven om rechtstreeks met elkaar te onderhandelen, in plaats van zich via een marktsysteem uit elkaar te laten spelen. Nu belanden we in de cynische situatie dat de NMBS, een overheidsbedrijf, weigert te verkopen aan een andere overheid, en op die manier zelf bijdraagt aan speculatie en winstbejag. De kans is reëel dat een private verkoper zal speculeren op grondmeerwaarde en de terreinen nog jaren braak zullen liggen. Elke

architect en ruimtelijke expert die we hierover spraken, houdt rekening met dat scenario.

We belanden in de cynische situatie dat de NMBS, een overheidsbedrijf, weigert te verkopen aan een andere overheid, en op die manier zelf bijdraagt aan speculatie en winstbejag

De Gentse Taskforce Wonen spreekt onomwonden van een wooncrisis in Gent. Er is een zwaar tekort aan woningen voor mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie en voor meer bescheiden inkomens, zowel op de sociale als op de private woonmarkt. Als de stad de site niet verwerft, dan verliest ze cruciale middelen om het woonbeleid naar zich toe te trekken en aan de noden van kwetsbare burgers tegemoet te komen. Wonen is een grondrecht dat niet aan de markt mag worden overgelaten. Als de gronden in het bezit komen van een privéontwikkelaar, dan wordt het voor het stadsbestuur een bikkelharde strijd om woningproductie voor de lagere inkomensgroepen af te dwingen. Ook de energetische, economische of sociale transformatie dreig je op die manier te hypothekeren.

Minnelijke onteigening

We vragen dat de NMBS de gronden verkoopt aan de stad. Wanneer ze dat weigert, draagt het overheidsbedrijf bij aan grondspeculatie. De federale overheid moet hier meteen ingrijpen. Gent kan een proactieve rol opnemen door een procedure voor minnelijke onteigening op te starten.

Zodra de gronden in het bezit zijn van de stad, kan er een opening komen voor wonen op de Arsenaalsite, met voorrang voor nieuwe sociale woningen en betaalbare huur- en koopwoningen. Met 'betaalbaar' verwijzen we naar de betaalbaarheid prioritair voor de laagste inkomensgroepen. Gent heeft geen nood aan bijkomende high end-woonontwikkelingen voor de hoogste inkomensklassen. Met een mix van functies kan dit een unieke plek worden waar betaalbaar wonen verweven wordt met kleinschalig ondernemen en culturele voorzieningen.

Ondertussen mag de tijdelijke invulling van de site op geen enkele manier bijdragen aan het stijgen van de grond- en woningprijzen en aan sociale verdringing. Ze moet gericht zijn op experiment en moet kansen bieden aan een diversiteit van gebruikers. Die tijdelijke invulling mag niet als zoethoudertje of smeerolie dienen om een elitair project aan de buurt verkocht te krijgen. Een gebied van zo'n omvang op zo'n centrale locatie zal de komende decennia niet meer vrijkomen. Dit momentum mag en kan Gent niet laten passeren.

Ondertekend door **Eva Van Eenoo** (buurtbewoner en onderzoeker VUB), **Natalie Aga** (buurtbewoner en onderzoeker UGent), **Pascal Debruyne** (onderzoeker Odisee Hogeschool en voorzitter Samenlevingsopbouw Gent), **Hans Vandermaelen** (onderzoeker UGent en De Hongerige Stad), **Pascal De Decker** (hoogleraar KU Leuven), **Eric Corijn** (hoogleraar VUB)

Griet Roets (hoofddocent UGent), **Hans Leinfelder** (hoofddocent KU Leuven), **Luce Beeckmans** (docent UGent), **Michael Ryckewaert** (docent VUB), **Bart Van Bouchaute** (onderzoeker-lector Artevelde Hogeschool), **Jan Dumolyn** (hoofddocent UGent), **Maarten Loopmans** (hoofddocent KU Leuven), **David Bassens** (hoofddocent VUB), **Jan Naert** (docent Arteveldehogeschool en gastdocent UGent), **Griet Verschelden** (opleidingshoofd HOGENT), **Kobe Boussauw** (docent VUB), **Valerie De Craene** (onderzoeker VUB), **Diederik Vermeir** (onderzoeker Universiteit Antwerpen), **Sven De Visscher** (coördinator onderzoeksgroep eCO-CITY HOGENT), **Simon Allemeersch** (onderzoeker UGent), **Lena Imeraj** (onderzoeker VUB en buurtbewoner), **Mattias De Backer** (onderzoeker KU Leuven en Université de Liège), **Maarten Van Den Driessche** (docent UGent).

Meer info:

Verschenen op maandag 7 juni 2021