

## Verslag aan de Provincieraad

**betreft** **WONEN - Experimentele woonprojecten aanvragen 2020**  
behandeling positief geadviseerde projecten  
bevoegde gedeputeerde Anna Maria Charlier

Mevrouwen en mijne Heren,

### Het reglement experimentele woonprojecten

Binnen het beleidsveld Wonen werd op 24 februari 2016 het reglement met betrekking tot het toekennen van projectsubsidies aan experimentele woonprojecten in Oost-Vlaanderen goedgekeurd. Op basis van dit reglement konden projectaanvragen worden ingediend, dit uiterlijk 1 september 2020 voor subsidiëring in 2021. De Deputatie ontving 12 nieuwe aanvragen en 1 aanvragen tot verlenging vanuit reeds eerder goedgekeurde aanvragen.

De Deputatie wil, vanuit de in 2020 beschikbare middelen op het budgetartikel, de aanvragen waar een positief gevolg aan kan gegeven worden, vervroegd voorleggen via besluitvorming door de provincieraad. Voor de aanvragers betekent dit een snellere besluitvorming en vroege duidelijkheid betreffende hun projecten. In het provincieraadsbesluit worden de hiertoe de nodige afwijkingen ten aanzien van het reglement opgenomen. Binnen deze nota worden 6 aanvragen voorgelegd. Een zevende aanvraag van Tuinwijk Lokeren cvba-so werd eveneens positief beoordeeld maar past minder binnen de scope van dit reglement. De Deputatie stelt voor deze aanvraag apart te behandelen.

De voorliggende aanvragen werden ter advies voorgelegd aan de door de deputatie aangestelde adviescommissie die samenkwam op 2 oktober 2020. De beoordeling van de adviescommissie gebeurde op basis van de vermelde criteria in artikel 5 en artikel 6 van het reglement met name: 1. Herkenbare maatschappelijke nood, lacune wonen, 2. Klimaatgezond, 3. Compactheid, multifunctioneel, aanpasbaar, 4. Meetbare effecten, 5. Leefbaarheid op lange termijn, 6 Innoverend voor Oost-Vlaanderen, 7. Inschakelbaar of stuurt beleid bij.

Uit het verslag werd de score, een samenvatting van de bespreking en het advies per project hieronder overgenomen. Het verslag van de adviescommissie is opgenomen als bijlage.

# 1. Verlengingsaanvraag RenoSec vzw, wijkrenovatie

## Inleidend

Het project wil één- en meergezinswoningen collectief en betaalbaar renoveren met een sociale, ecologische en economische meerwaarde tot gevolg. Dit op basis van een catalogus van innovatieve technische, financiële en juridische oplossingen. Met een voorgeschiedenis in Gent, loopt in Sint-Niklaas een eerste concrete uitrol. Projecten in andere gemeenten worden voorbereid. De aanvraag werd in jaar 1 betaald met een subsidie van 87 000 EUR en in jaar 2 met 100 000 EUR.

## Score :

Herkenbare maatschappelijke nood, lacune wonen :	15/20
Klimaatgezond :	12,6/15
Compactheid, multifunctioneel, aanpasbaar :	10,3/15
Meetbare effecten :	13,1/15
Leefbaarheid op lange termijn :	11,6/15
Innoverend voor Oost-Vlaanderen :	7,6/10
Inschakelbaar of stuurt beleid bij :	6,6/10

**Totaal :** **76,8 / 100**

## Bespreking :

Het project zit op schema en gaat nu zijn laatste jaar in. Globaal gezien kunnen weinig negatieve opmerkingen geformuleerd worden. Het project wordt als erg waardevol ervaren. Een verdere opschaling is wenselijk vanuit het halen van een hogere woningkwaliteit en klimaatdoelstellingen. Inzake 'vorm' is het project inmiddels geëvolueerd van 'project tussen partners' naar een zelfstandige vzw.

Bij de bespreking was er onduidelijkheid rond de inbreng van burgers, gemeenten én aannemers ná de provinciale toelage, de aanvraag gaf hierin geen duidelijkheid. Deze informatie werd inmiddels bezorgd. Vanuit de projectbegroting vraagt men een provinciale toelage van 100 000 EUR. De adviescommissie volgt het gevraagde getal.

**Subsidievoorstel : 100.000 EUR**

## Voorstel Deputatie

De Deputatie ziet geen argumenten om af te wijken van het advies en volgt het voorstel.

## 2. OCMW Gent -Ouderenzorg, Publiek private samenwerking Woonvorm Wondelgem

### Inleidend

Het project 'Woonvorm Wondelgem' wil minstens 24 bijkomende SVK-woningen laten realiseren door de grondpositie aanpalend aan het woonzorgcentrum 'De Liberteyt', via een zakelijk recht, ter beschikking te stellen aan een private partner. De private partner staat in voor de ontwikkeling en het eigenaarsonderhoud van de woningen en stelt deze ter beschikking aan het SVK voor de resterende duur van het zakelijk recht (i.c. 27 jaar). De doelgroep bestaat uit grote gezinnen, senioren en mensen met een fysieke beperking.

### Score :

Herkenbare maatschappelijke nood, lacune wonen :	16,2/20
Klimaatgezond :	7,5/15
Compactheid, multifunctioneel, aanpasbaar :	11,9/15
Meetbare effecten :	12,5/15
Leefbaarheid op lange termijn :	12,2/15
Innoverend voor Oost-Vlaanderen :	6,8/10
Inschakelbaar of stuurt beleid bij :	6,8/10

**Totaal :** **73,9/100**

### Bespreking :

Dit project speelt in op de zeer hoge nood aan betaalbare huurwoningen in Gent. Het is innovatief omdat het zoekt naar nieuwe mogelijkheden om het aanbod versneld te verhogen, dit via een langdurige samenwerking tussen overheid en private partner. Het project is sterk financieel onderbouwd. Het project heeft ook voldoende aandacht voor klimaat en neemt 'compactheid' mee in het ontwerp. Er is een duidelijk stappenplan dat kan geëvalueerd worden.

De toelage wordt concreet gevraagd voor een projectcoördinator, er is hieraan ook extra nood vanuit het verbinden van de verschillende deelaspecten. Er wordt een mix van bewoners voorzien, het hoofdaandeel is gericht op sociale huisvesting.

Het bouwprogramma is gebaseerd op een analyse van de hoogste noden op de wachtlijsten. In die zin richt dit project zich op een 'sterk verlieslatend segment' waar SHM en SVK vaak afblijven vanuit een té negatieve impact op het financieel beheer van hun organisatie. Door een éénmalige subsidie vanuit Groep Gent en de provincie wordt het project wél haalbaar. Het project is ook nieuw in het "behoud van de grondpositie". Gezien de doelstellingen en de doelgroep volgt de adviescommissie de op zich hoge subsidievraag van 237.000 EUR.

**Subsidievoorstel : 237.000 EUR**

### Voorstel Deputatie

De Deputatie ziet geen argumenten om af te wijken van het advies en volgt het voorstel.

### 3. Gemeente Wachtebeke, Betaalbaar, bereikbaar en kwalitatief wonen

#### Inleidend

De gemeente ontwikkelde in een ruim partnerschap een uitzonderlijk project waarbij 20 units ter beschikking komen van een SVK, en 8 units gericht op personen met een beperking op de woonmarkt zullen komen. Op de site worden ook 28 units voor gemeenschappelijk wonen gerealiseerd waarbij een gemeenschappelijke groenzone wordt ingericht.

De aanvrager wil de opgedane expertise delen en ontsluiten met andere gemeenten.

#### Score :

Herkenbare maatschappelijke nood, lacune wonen :	15,0/20
Klimaatgezond :	9,7/15
Compactheid, multifunctioneel, aanpasbaar :	10,2/15
Meetbare effecten :	11,5/15
Leefbaarheid op lange termijn :	12,6/15
Innoverend voor Oost-Vlaanderen :	7,4/10
Inschakelbaar of stuurt beleid bij :	6/10

**Totaal:** **72,4 /100**

#### Bespreking :

Het project dat in Wachtebeke wordt gerealiseerd kan inspirerend zijn voor andere (kleine) gemeenten en is in die zin positief! In het project is er oog voor kwalitatief, klimaatvriendelijk en compact bouwen. De schaal is groot voor een kleine gemeente, de opgezette samenwerking tussen sociale huisvesting, projectontwikkelaars en andere partners uitzonderlijk.

Er zijn duidelijke indicatoren m.b.t. de aanwending van de provinciale subsidie (inputindicatoren, aantal overlegmomenten, enz.). Ook mooi om extra in te zetten op het realiseren van een sociaal en betaalbaar woonaanbod terwijl het 'bindend sociaal objectief' in Wachtebeke reeds is bereikt.

Inzake 'duurzaamheidscriteria' is in de aanvraag weinig terug te vinden, sowieso gelden de huidige normen. Het gaat sowieso over verdichting in de dorpskern met mix aan woonvormen en verweving van functies.

De adviescommissie volgt de vraag.

**Subsidievoorstel : 50 000 EUR**

#### Voorstel Deputatie

De Deputatie ziet geen argumenten om af te wijken van het advies en volgt het voorstel.

## 4. Labland vzw, Coöperatieve buren

### Inleidend

Verdichtingsproject gericht op oudere verkavelingen. Vanuit samenwerking met gemeentebesturen wil men wijken selecteren, geïnteresseerden werven en concrete bouwprojecten initiëren.

### Score :

Herkenbare maatschappelijke nood, lacune wonen :	14,8/20
Klimaatgezond :	12,8/15
Compactheid, multifunctioneel, aanpasbaar :	12,2/15
Meetbare effecten :	11,6/15
Leefbaarheid op lange termijn :	11,2/15
Innoverend voor Oost-Vlaanderen :	8/10
Inschakelbaar of stuurt beleid bij :	8,2/10

**Totaal:** **78,8 /100**

### Bespreking :

Het voorliggend project biedt een interessant model met grote uitrolbaarheid in andere steden en gemeenten en meer in het bijzonder 'tuinwijken'. Het project is heel innoverend in de zin dat het inspeelt op de nood om klassieke verkavelingen te verdichten, en dit vanuit het perspectief van de burger: hoe kunnen we dit aanpakken? Verdichten van verkavelingen is niet evident, maar wel absoluut noodzakelijk in het kader van meer efficiënt en kwalitatief ruimtegebruik en hogere energie-efficiëntie. In die zin scoort het project heel goed op vlak van noodzaak en klimaat. De oplossing blijft weliswaar beperkt nieuwe onverharde ruimte aansnijden, maar verdicht hierbij wel. Er zijn geen uitspraken over de gebruikte materialen. Er is ook aandacht voor opsplitsen van woningen.

Er wordt een duidelijk stappenplan vooropgesteld, ervaringen uit vorige projecten wordt duidelijk meegenomen. Gemeenten worden betrokken bij de afbakening van potentiële sites.

Het is onzeker of dergelijke projecten op termijn rendabel zullen zijn maar de provinciale subsidie is zeker nodig voor dit experiment. Uit dit project kunnen/zullen concrete aanbevelingen volgen m.b.t. wetgevend kader. Bij uitvoering komt men automatisch hierbij terecht.

Het project is duidelijk 'experimenteel', en er liggen dus ook risico's. De aanpak is nieuw, er zal werk aan de winkel zijn om burgers in deze benadering mee te krijgen.

Het project is uitgewerkt over drie jaar maar vanuit de risico's lijkt hier een meerjarige betoelaging 'in één keer' niet aangewezen. Het succes is immers medeafhankelijk van de medewerking vanuit gemeenten én interesse bij de burger, deze elementen heeft de aanvrager niet in eigen handen. De adviescommissie stelt voor Jaar 1 alvast te betoelagen. Verlenging kan mits een positieve evaluatie na het eerste jaar.

**Subsidievoorstel : 84 600 EUR**

### Voorstel Deputatie

De Deputatie ziet geen argumenten om af te wijken van het advies en volgt het voorstel.

## 5. Zonnige woonst cvba-so, Tasibel

### Inleidend

Omvorming van een industriële site van ong. 5 Ha naar een inclusieve en zorgzame buurt. Het project bevat circa 180 woningen, gelijk verdeeld over: sociale woningen, zorgwoningen en residentiële woningen en flats (betaalbare koopwoningen). Tevens worden aanvullende functies ingevuld zoals een dienstencentrum, sociaal restaurant, kinderkribbe, paramedisch centrum ...

### Score :

Herkenbare maatschappelijke nood, lacune wonen :	14,8/20
Klimaatgezond :	13/15
Compactheid, multifunctioneel, aanpasbaar :	11,7/15
Meetbare effecten :	11,3/15
Leefbaarheid op lange termijn :	11,9/15
Innoverend voor Oost-Vlaanderen :	7/10
Inschakelbaar of stuurt beleid bij :	7,2/10

**Totaal :** **76,9 /100**

### Bespreking :

Het project komt tegemoet aan een lokale behoefte en speelt in op een belangrijke klimaatopportunity (sanering en reconversie bedrijfssite). De schaal is groot, binnen deze subsidielijin werd nog geen enkel project van deze omvang betoelaagd. Bij de opmaak van het masterplan blijkt een gezonde samenwerking tussen sociale huisvesting, het lokale bestuur en tal van andere actoren (bv. Sociale tewerkstelling). Het project sluit aan bij de Vlaamse plannen waarbij de lokale besturen een zwaardere impact hebben op het lokaal (o.a. sociaal) woonbeleid. Het project kan in die zin zeker een voorbeeldfunctie krijgen.

De uitdaging voor het project ligt in het omzetten van vele vragen en taakstellingen naar één plan van aanpak. Het betreft een projectmatige aanpak (integrale benadering van verschillende deelaspecten), maar het stappenplan is summier uitgewerkt en aldus minder meetbaar.

De duurzaamheidsaspecten worden niet diep uitgewerkt, enkel als principe vermeld. Dit aspect moet nog verder vorm krijgen maar de intenties liggen hoger dan het 'wettelijk verplichte'.

Mogelijke leerpunten voor de hogere overheid blijken niet direct uit de aanvraag maar het project kan/zal ongetwijfeld bestaande hiaten en problemen in wetgeving oproepen.

De provinciale subsidie blijkt nodig met het oog op het integreren van de onderscheiden onderdelen van het masterplan. De integratie van de verschillende doelstellingen, ambities en partners binnen de site is wenselijk. Zo niet dreigt dit project te eindigen in een versnippering tussen de agenda's van de verschillende partners. Het project is innovatief in de zin dat het zoekt naar een mix van duurzaam woonaanbod en andere functies op die locatie te Hamme.

### Subsidievoorstel : 202 000 EUR

### Voorstel Deputatie

De Deputatie ziet geen argumenten om af te wijken van het advies en volgt het voorstel.

## 6. Sanderus Thuis vzw, Sanderus Thuis

### Inleidend

De aanvrager, een recent opgerichte vzw, wil een oude site in Sleidinge (voormalig café, cinema, feestzaal) uitbouwen naar een intergenerationele woonbuurt met kwalitatieve, levensloopbestendige woningen en betaalbare ontzorging. Via een levendig en autovrij binnenplein, omgeven door gemeenschappelijk groen, worden ontmoetingskansen gecreëerd.

### Score :

Herkenbare maatschappelijke nood, lacune wonen :	10/20
Klimaatgezond :	14/15
Compactheid, multifunctioneel, aanpasbaar :	11/15
Meetbare effecten :	12/15
Leefbaarheid op lange termijn :	8/15
Innoverend voor Oost-Vlaanderen :	6/10
Inschakelbaar of stuurt beleid bij :	3/10

**Totaal :** **64/100**

### Bespreking :

Het project formuleert interessante uitgangspunten met 'aandacht voor 'intergenerationeel en levensloop bestendig wonen', 'collectieve woonvorm', 'BEN woningen' en 'inzetten op circulaire economie'.

Vanuit de dienst werd vanuit een aantal onduidelijkheden bijkomende informatie opgevraagd. Dit materiaal werpt een ander licht op de zaak, het grootste deel van het project is gericht op serviceflats voor senioren, een groot deel is ook bedoeld voor verkoop. Dit brengt met zich mee dat een aantal uitgangspunten ( bv. Mix generaties) op lange termijn niet echt kan gegarandeerd blijven.

In hun stappenplan wordt de gemeente pas betrokken (omtrent vergunbaarheid) op het moment dat er reeds een masterplan werd opgemaakt. Dit lijkt (te) laat gezien de huidige bestemmingen op de site bepaalde beperkingen wat betreft woningen opleggen (klein deel woongebied, groot deel natuurgebied). De gemeente had minstens in de initiatiefase betrokken moeten zijn opdat de eerste randvoorwaarden voor vergunbaarheid kunnen worden aangegeven.

In de subsidievraag zitten elementen die behoren tot de normale ontwikkelingskosten van dergelijke projecten. De adviescommissie stelt voor om deze niet mee te nemen in de betoelaging, deze kosten kunnen immers meegenomen in de verkoopprijs. Ze stelt dan ook voor om de toelage te beperken tot de kosten opgesomd in de 'realisatiefase'. Deze elementen zijn het interessantst voor derden en kunnen ook als voorbeeld dienen.

**Subsidievoorstel : 24 359 EUR**

### Voorstel Deputatie

De Deputatie ziet geen argumenten om af te wijken van het advies en volgt het voorstel.

### **Samenvattend**

Samenvattend stelt de Deputatie voor om de vermelde 6 projecten goed te keuren volgens de hierboven aangegeven subsidiegetallen. Het project van Tuinwijk Lokeren wordt apart voorgelegd aan de Raad.

Kan de Raad akkoord gaan met deze voorstellen en het bijgevoegd besluit ondertekenen?

Gent, .

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,  
Albert De Smet

De bevoegde gedeputeerde,  
Anna Maria Charlier