

Nieuwe Sociale Woningen bij de Nieuwe Dokken in Gent: Ingebruikname van 28 appartementen en 7 grondgebonden woningen

Gent – 09 september 2024 - Een moderne oplevering van sociale woningen bij De Nieuwe Dokken van Gent. Het gaat om een gebouw met 28 appartementen en 7 grondgebondenwoningen met slim water en- warmtebeheer. Dit modern gebouw is de eerste uitgevoerde Constructieve Benadering Overheidsopdracht (CBO) van ThuispuntGent en zorgt voor een aansluiting van sociale woningen aan het project De Nieuwe Dokken.

Toelichting bij het project

In het woonproject De Nieuwe Dokken bouwt Projectontwikkelaar Schipperskaai Development (een consortium bestaande uit CAAAP en Van Roey Vastgoed) ongeveer 400 nieuwe woningen. Het project heeft als vereiste, opgelegd door het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf Sogent, om 20% sociale en 20% budgetwoningen te realiseren. In kader hiervan stelde de projectontwikkelaar zich kandidaat voor een Constructieve Benadering Overheidsopdracht, een procedure die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen werd opgezet. In 2019 werd het project gunstig verklaard door de VMSW.

Met de CBO-oproep worden sociale woningen op de eigen gronden van de projectontwikkelaar gerealiseerd, waarna Thuispunt Gent de sociale woningen en de bijhorende gronden aankoopt. De CBO-oproep is een mededingingsprocedure met onderhandeling met naleving van Europese bekendmakingsregels. Deze procedure verloopt via Wonen in Vlaanderen. Het doel van deze procedure is om sneller bijkomende sociale woningen te realiseren.



Het volledige project biedt een eerste kijk op de toekomstige mogelijkheden voor sociale huisvesting via deze versnelde formule.

De 35 moderne sociale woningen zijn een mix van typologieën met bijzondere aandacht voor (grote) gezinnen:

- › 9 appartementen met 1 slaapkamer;
- › 12 appartementen met 2 slaapkamers;
- › 7 appartementen met 3 slaapkamers;
- › 7 grondgebonden woningen met 3 slaapkamers



In het gebouw is een afgesloten fietsstaanplaats voorzien. De bewoners kunnen een parkeerplaats huren via Thuispunt Gent van de ondergrondse parking in het aanpalende gebouw.

De woningen maken integraal deel uit van het architecturaal landschap van de nieuwe dokken.

Kwaliteitsvol en toekomstbestendig

De recent gebouwde woningen bieden alle nodige wooncomfort. Voorzien met elk hun eigen privé-terras.

Er werd speciale nadruk gelegd op energiezuinigheid. Het dak is uitgerust met zonnepanelen die elektriciteit opwekken voor het individuele verbruik van de bewoners, en een groendak van 300m² dat zorgt voor verkoeling en een groenere uitstraling voor de buurt. De gebouwen zijn opgetrokken volgens het BEN-principe (bijna energieneutraal bouwen).

Het project is daarboven volledig aangesloten aan het warmtenet van Ducoop, net zoals de andere nieuwbouwwoningen aan de Nieuwe Dokken. Hierbij wordt restwarmte van het buurtbedrijf Christeyns, warmte van een warmtepomp op gezuiverd, afvalwater en warmte uit biogas van de lokale waterzuivering ingezet om anders onbenutte energie te gebruiken om de woningen te verwarmen.

De 7 grondgebonden woningen op de begane grond hebben elk een eigen regenput.

Marktwaarde en huurprijs

De huishuur die de bewoners voor hun sociale woningen betalen wordt berekend volgens de Vlaamse Codex Wonen. Sociale huurders betalen een huurprijs afhankelijk van de marktwaarde van



hun woning, hun inkomen en gezinssituatie. Zij betalen maximaal de marktwaarde en minimaal de minimumhuurprijs.

De marktwaarden van de appartementen en woningen verschillen per type en grootte, maar liggen allemaal tussen €691 en €917. De gemiddelde huurprijs die de bewoners zullen betalen bedraagt € 437,71.

Dankzij dit project is de chronologische wachtlijst voor sociale woningen in Gent met 35 verminderd.

“Dit is een mooi project van sociaal wonen perfect geïntegreerd in het ruimere stadsontwikkelingsproject van de Nieuwe Dokken. Dankzij dergelijke projecten kan het aantal sociale huurwoningen in de stad meegroeien met de groei van de stad. Het levert uiteraard ook een bijdrage op aan het terugdringen van de wachtlijst. Het is belangrijk dat ook in de nieuwe wijken van de stad betaalbare en comfortabele woningen voorhanden zijn voor wie daar het meeste nood aan heeft. En dit hier is een goed voorbeeld waarbij Thuispunt Gent met trots terugblijkt op de mooie afronding van het project. ”

-Marc Heughebaert, voorzitter Thuispunt Gent

Technische specificaties

- Architect:
 - Blaf architecten voor het ontwerp
 - Arch&Teco als uitvoerend architect
- Hoofdaannemer: CBO project, Schipperkaai Development TM Nieuwe Dokken
- Duur werken: ca. 1 jaar 6 maanden
- Constructiekost: ca. € 5.916.000,00

Investeringsubsidie

Het project verkreeg een investeringsubsidie van €70.000 van de Dienst Milieu en Klimaat van Stad Gent voor de meerkosten met de aansluiting op ZAWENT, nl. voor de vacuümtoiletten en de bijbehorende leidingen.