



WoninGent cvba-so
Lange Steenstraat 54
9000 Gent
BE 0400 032 156
Tel: 09 235 99 00

VOORLOPIG ONTEIGENINGSBESLUIT

Onteigening in het kader van sociale woningbouw

Voorlopig onteigeningsbesluit van WoninGent houdende het voornemen tot onteigening voor algemeen van een onroerend goed gelegen te Gent dat noodzakelijk is voor de doelstelling van de sociale huisvestingsmaatschappij en meer specifiek het realiseren van sociale woningen ingevolge mandaat van de raad van bestuur d.d. 05/07/2022.

I. SITUERING VAN DE ONTEIGENING

1. De onteigening kadert in de realisatie van sociale woningbouw

In onze beleidsdoelstellingen is opgenomen dat we een aangroei willen van goede sociale woningen. Het is namelijk de wens om het percentage sociale woningen in Gent te laten toenemen. Als we dit kunnen uitvoeren, dan komen er dus nog bijkomende wooneenheden ter beschikking voor de herhuisvesting van huurders. Gezien het totaal aantal Gentse woningen stijgt in functie van de bevolkingsgroei, dienen er sowieso sociale woningen bijgebouwd te worden, om eenzelfde percentage van sociale woningen te behouden. Dit alleen al vertegenwoordigt een extra nood aan 500 woningen op 10 jaar. Gaan we uit van een groei aan sociale woningen van 12% naar 13%, dan dienen er 1.280 woningen op 10 jaar extra te worden voorzien. Als we kijken wat er reeds gepland staat en daar de verliezen door verkoop en vervangingsbouw aftrekken, dan halen we met de reeds geplande projecten 59% van het doel. Om de noodzakelijke resterende woningen te bouwen moet er bovenop de reeds geplande projecten, nog 111 woningen per jaar bijgebouwd te worden in de periode 2023-2030. Meer in detail in het investeringsmeerjarenplan (IMJP) is opgenomen dat we een aangroei willen van 891 bijkomende sociale woningen tegen 2030. Om dit te realiseren is een aangroei nodig van 10ha grond. Deze aangroei moeten we op verschillende manieren trachten te realiseren. Door het uitoefenen van voorkeuren, de aankoop van gronden, via procedures zoals 'aankoop goede woningen', 'Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)',... en ook via onteigening. Op die manier wil WoninGent een antwoord bieden op de groeiende nood aan kwaliteitsvolle en betaalbare sociale woningen voor de laagste inkomstencategorieën in de stad Gent.

Specifiek is er een grote behoefte en ontwikkelingspotentieel van sociaal huuraanbod in de wijk Moscou-Vogelhoek. Met 9,4% sociale huurwoningen tov huishoudens in de wijk Moscou-Vogelhoek ligt het theoretisch aandeel sociale huurwoningen in de wijk onder het stedelijk gemiddelde van 12,3%. Op 31/12/2020 bestond het sociaal huuraanbod uit 234 sociale huurwoningen van de sociale

huisvestings-maatschappijen en het sociaal verhuurkantoor. Van 2012 tot 2020 nam het sociaal huuraanbod in de wijk toe met 9,3%, terwijl het aantal huishoudens steeg met 14,7% tot 2.488. De wijk is goed voor 1,58% van het sociaal huuraanbod in Gent en huisvest 2,07% van de Gentse huishoudens.

Er is een concrete vraag naar bijkomende sociale huurwoningen in de wijk: zo staan 147 van de niet sociaal hurende huishoudens als kandidaat sociale huurder geregistreerd bij een Gentse sociale huisvestingmaatschappij.

Er is een reële behoefte voor bijkomend sociaal huuraanbod in de wijk Moscou-Vogelhoek; een uitbreiding van het aanbod is meer dan wenselijk. Er is tegelijk een groot ontwikkelingspotentieel via gebieds- en projectontwikkeling op de Spoorwegsites. Rekening houdend met een toekomstige substantiële aangroei van het totale aantal huishoudens in de wijk door bijkomende woonprojecten op deze Spoorwegsites is het absoluut noodzakelijk om een belangrijk aandeel voor te bestemmen als aanvulling van het sociaal huuraanbod in de wijk. Als we dit niet zouden doen, dan daalt het aandeel van het sociaal huuraanbod in de wijk terwijl er nog behoefte en tevens marge voor bijkomend sociaal huuraanbod is.

De site Spoorwegbos ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg (kadastrale nummers 566d3 en deel van 567B) in eigendom van NMBS, is uitermate geschikt om een deel van het bijkomend sociaal huuraanbod in de wijk te realiseren binnen de tijdshorizon 2030. Het is 1 van de weinige nog braakliggende percelen, gelegen in woongebied, in dit gedeelte van de stad. Het is dus een grote opportuniteit om hier sociale woningen te kunnen bouwen. Dit braakliggend terrein is uiterst geschikt voor sociaal wonen en zal ervoor zorgen dat we een noodzakelijke versnelling van het sociaal woonaanbod kunnen realiseren. Daarnaast is het een van de weinige kansen om eengezinswoningen voor grote gezinnen te bouwen binnen deze dichtbevolkte zone.

De NMBS wil het braakliggend terrein mét het naastliggende bos verkopen. De totale oppervlakte is 16.276 m². De vaste minimumprijs voor het geheel bedraagt € 2.950.000. De verkoop is gepubliceerd midden mei 2022. De biedingen worden uiterlijk verwacht op 2 september 2022.

WoninGent toont echter enkel interesse in het braakliggende terrein (kadastrale nummers 566d3 en deel van 567B) omwille van de snelheid om hierop sociale woningen te kunnen realiseren. Stad Gent geeft bovendien duidelijk aan dat zij het bos wensen te behouden. WoninGent heeft geen interesse in het bos omdat het als sociale huisvestingsmaatschappij noch de middelen, noch de expertise heeft om het bos te beheren. WoninGent heeft bijgevolg een bod gedaan aan de NMBS, voor enkel het braakliggende perceel, dat ruimschoots meer bedraagt dan de helft van het minimumbod, zijnde € 2.400.000. De NMBS heeft op 14/07/2022 laten weten niet te willen onderhandelen. De reden van weigering betreft volgens hen het respecteren van de algemene beginselen van gelijkheid, non-discriminatie en transparantie die in de Belgische grondwet en het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verankerd. Zij beweren bijgevolg geen voorkeur te kunnen geven aan een kandidaat. Bovendien stellen ze ook dat van zodra de verkoop van een goed is goedgekeurd, het voorwerp van de verkoop niet meer kan gewijzigd worden. Om deze grondpositie voor sociaal huuraanbod te kunnen inzetten en aangezien de NMBS niet wil meewerken aan de verwerving van het braakliggend terrein via een onderhandelde aankoop, is een initiatief voor onteigening met sociaal wonen als oogmerk aangewezen om te kunnen verwerven van een publieke overheidsinstantie zoals

NMBS. De realisatie van een sociaal huuraanbod op de site Spoorwegbos kan verder worden verankerd via ruimtelijke instrumenten.

Deze onteigeningsprocedure omvat de opmaak van een voorlopig onteigeningsbesluit met daaraan gekoppeld het onteigeningsplan en de projectnota, integraal deel uitmakende van dit besluit. De bijgevoegde projectnota, integraal deel uitmakende van dit besluit, geeft meer toelichting naar problematiek, het algemeen belang en de onteigeningsnoodzaak van dit project, het project zelf en de te realiseren werken. Tevens verwijzen we naar de nota behoefte en ontwikkelingspotentieel Spoorwegbos, integraal deel uitmakende van dit besluit, die de onteigeningsnoodzaak benadrukt.

2. Toepasselijke regelgeving

WoninGent beschikt als sociale huisvestingsmaatschappij overeenkomstig artikel 6, 3° i van het Vlaams onteigeningsdecreet over de bevoegdheid om tot onteigening over te gaan. Zij kan op basis van artikel 7-8 van het Vlaams onteigeningsdecreet tot onteigening overgaan indien hiervoor de nodige decretale grondslag tot onteigening aanwezig is.

Zoals verder wordt uiteengezet, kadert huidige onteigening in de doelstelling van de sociale huisvestingsmaatschappij en meer specifiek het realiseren van sociale woningen en het voorzien van een voldoende ruim en kwalitatief aanbod van gronden, panden en infrastructuren die nodig zijn voor de verwezenlijking van onder andere sociale rechten en het recht op menswaardig wonen (overeenkomstig artikel 1.5. van de Vlaamse Codex Wonen).

Art. 4.26 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt de mogelijkheid tot onteigening voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, dit om doeleinden die te maken het hebben met het sociaal woningaanbod te realiseren.

Minnelijke onderhandelingstermijn

Er wordt, mede in acht genomen de reeds ondernomen initiatieven ter zake, een minnelijke onderhandelingstermijn van 4 maanden voorzien.

II. OMSCHRIJVING VAN DE TE ONTEIGENEN GOEDEREN

Met het oog op de realisatie van een sociaal woonproject wenst WoninGent het perceel met een totale oppervlakte van 7.625 m² gelegen te Gentbrugge ter hoogte van Hundelgemsesteenweg 317, achterliggende percelen aan de spoorweg met kadastrale gegevens: Gent - 23e afdeling – Gentbrugge – 3° afdeling, sectie B met perceelnummer 0566/00D003 en deel van perceelnummer 0567/00B000 (zoals aangeduid op plan in bijlage) te verwerven.

De betrokken onroerende goederen zijn in eigendom van de NMBS.

III. HUIDIGE PROCEDURESTAP EN VOLGENDE STAPPEN

Uit artikel 2, 7° van het onteigeningsdecreet volgt dat het voorlopig onteigeningsbesluit de beslissing weergeeft van de onteigenende instantie (in casu WoninGent cvba-so) dat zij wil overgaan tot de onteigening en aldus de bestuurlijke fase opstart.

Het voorlopig onteigeningsbesluit vormt aldus de eerste stap in de onteigeningsprocedure.

De bijgevoegde onteigeningsnota en onteigeningsplan bevatten de in artikel 10 van het onteigeningsdecreet vermelde elementen.

Nadat WoninGent het voorlopig onteigeningsbesluit opgemaakt heeft, moet zij een openbaar onderzoek organiseren dat 30 dagen duurt. WoninGent brengt de eigenaars, en de eventuele houders van zakelijke of persoonlijke rechten, hiervan op de hoogte met een beveiligde zending. Deze krijgen de gelegenheid om tijdens het openbaar onderzoek opmerkingen te formuleren. Derden zoals burens, buurtbewoners of belangenorganisaties kunnen geen bezwaar indienen.

Tijdens het openbaar onderzoek moet het voorlopig onteigeningsbesluit met de bijhorende documenten openbaar raadpleegbaar zijn, in het gemeentehuis, op haar website en op de website van de stad. Na het openbaar onderzoek maakt WoninGent een verslag op over de geformuleerde opmerkingen.

WoninGent kan pas een definitief onteigeningsbesluit nemen nadat de Vlaamse minister van Wonen WoninGent daartoe machtigde.

Na de einddatum van het openbaar onderzoek stelt WoninGent het definitieve onteigeningsbesluit vast. WoninGent heeft hiervoor maximaal 90 dagen de tijd (120 dagen in het geval van een verzoek tot zelfrealisatie).

WoninGent bezorgt een kopie van dit besluit via een beveiligde zending (= aangetekende brief) aan de eigenaar.

De bestuurlijke fase eindigt met dit definitief onteigeningsbesluit.

IV. BESLISSING RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur van WoninGent heeft op 5/07/2022 het volgende beslist:

Toestemming om onmiddellijk in onderhandeling te gaan met de NMBS voor de verwerving van het braakliggend perceel gelegen te Gentbrugge, ter hoogte van Hundelgemsesteenweg 317 aan de spoorweg, deel van perceelnr 567B en de toegangsweg met perceelnr 566D3 met een totale oppervlakte van 7.625 m² (plan zie bijlage a) onder volgende voorwaarden:

o WoninGent onderhandelt binnen het financieringsplafond.

Onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van financiering van de VMSW.

In 2e instantie, als er niet of negatief wordt geantwoord door de NMBS, om te onteigenen onder dezelfde voorwaarden.

Mandaat voor de (waarnemend) algemeen directeur, voorzitter of manager Gebouwenwerking, elk afzonderlijk, voor de formele en administratieve afhandeling (met inbegrip van het afsluiten van de leningsovereenkomst/financiering) om, mits de goedkeuring van de VMSW, de verwerving te doen.

V. BIJLAGEN

1. Onteigeningsplan
2. Projectnota



Opgemaakt te Gent op 4/08/2022

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Diederick Vandekerckhove
Waarnemend algemeen directeur ad interim