

PROJECTNOTA

Onteigening in het kader van sociale woningbouw

I. OPZET VAN DE PROJECTNOTA

Huidige projectnota geeft verdere toelichting omtrent het project dat Thuispunt Gent middels onteigening wenst te realiseren/ontwikkelen. Overeenkomstig artikel 12 van het decreet van 24 februari 2017 betreffende de onteigening voor het algemeen nut (hierna Vlaams onteigeningsdecreet) omvat deze projectnota het projectplan, de beoogde realisatietermijn en voorwaarden voor de werken, alsook de beheers modaliteiten.

Thuispunt Gent beschikt als woonmaatschappij 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 woonmaatschappij 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 Wonen¹ bepaalt de mogelijkheid tot onteigening voor de sociale woonmaatschappijen, dit om doeleinden die te maken hebben met het sociaal woningaanbod te realiseren.

II. PROJECTPLAN

1. Toelichting omtrent Thuispunt Gent

De missie van Thuispunt Gent als woonmaatschappij is het ter beschikking stellen van sociale woningen aan woonbehoeftige gezinnen met een beperkt inkomen. Het is de taak van Thuispunt Gent om de meest kwetsbare mensen in onze samenleving een kwaliteitsvolle woning te kunnen aanbieden in een leefbare woonomgeving.

2. 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

¹ De Vlaamse Regering kan de VMSW en de sociale woonmaatschappijen machtigen om onroerende goederen te onteigenen in de gevallen waarin zij oordeelt dat de verkrijging van de betrokken goederen noodzakelijk is in het algemeen belang. Bij onteigening van onbebouwde terreinen wordt deze machtiging bij voorkeur verleend voor terreinen binnen een woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

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 bepaald 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 voorkeurrechten, de aankoop van gronden, via procedures zoals 'aankoop goede woningen', 'Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)',... en ook via onteigening. Op die manier wil Thuispunt Gent een antwoord bieden op de groeiende nood aan kwaliteitsvolle en betaalbare sociale woningen voor de laagste inkomstencategorieën in de stad Gent.

Op 05/03/2024 werd een update van dit IMJP goedgekeurd. Deze versie 2.0 houdt rekening met de wens van de stad om te groeien naar 14,5% sociale woningen tegen 2030. Ondanks de reeds gedane inspanningen is het daardoor nodig om extra gronden voor 935 wooneenheden te hebben in plaats van 891 wooneenheden.

Alle 25 stadswijken komen in aanmerking voor bijkomend ontwikkelingspotentieel. We gaan hierbij uit van een evenwicht tussen het bestaande en het nieuwe aanbod met een maximaal mogelijke spreiding en diversificatie. In de praktijk zal dit evenwicht erin bestaan om noden met opportuniteiten in overeenstemming te brengen. De wijken met concreet ontwikkelingspotentieel of voordelen in schaalgrootte verdienen bijzondere aandacht om meest effectief en efficiënt in te spelen op de nood aan nieuw potentieel voor ontwikkeling.

Met 5,2% sociale huurwoningen ten opzichte van huishoudens in de wijk Zwijnaarde ligt het aandeel sociale huurwoningen onder het stedelijk niveau van 11,8%. Op 31/12/2022 bestond het sociaal huuraanbod in de wijk uit 172 sociale huurwoningen. Dat is evenveel als tien jaar voordien, op 31/12/2012. Het aantal huishoudens in Zwijnaarde nam in deze tien jaar tijd toe met 11,5% van 2.989 tot 3.334. Het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van huishoudens in de wijk daalde verhoudingsgewijs met 10,3% van 5,8% naar 5,2%.

Thuispunt Gent bouwt in Zwijnaarde momenteel 12 bijkomende sociale huurwoningen aan Heerweg-Zuid 100 en verwierf recent een projectgrond in de Eedstraat voor een 56-tal bijkomende sociale huurwoningen. Hiermee wordt het aantal en ook het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van huishoudens in de wijk verhoogd, maar nog steeds onvoldoende ten opzichte van het stedelijk gemiddelde.

De wijk Zwijnaarde is goed voor 1,2% van het sociaal huuraanbod in Gent en huisvest 2,7% van de Gentse huishoudens. Ook op dit vlak is de bijdrage van de wijk voor het sociaal huuraanbod in Gent suboptimaal.

Er is ook een lokale vraag naar bijkomende sociale huurwoningen in de Zwijnaarde: zo zijn 126 huishoudens uit de wijk zelf kandidaat sociale huurder (excl. mutatie-aanvragen van huidige sociale huurders). Dat is 3,8% van de huishoudens in Zwijnaarde. Het aantal kandidaat sociale huurders volgens domicilie- en voorkeurgemeente Gent dat o.m. Zwijnaarde als voorkeurswijk opgeeft is zelfs substantieel groter (en kan na de huidige actualisatie via het centraal inschrijvingsregister ook beter in beeld gebracht worden).

Er is dus een reële nood aan bijkomend sociaal huuraanbod in de wijk Zwijnaarde. De bijdrage in het sociaal huuraanbod van Gent is op vandaag ondermaats. Een groter sociaal huuraanbod in de wijk zal

een antwoord bieden op zowel de lokale als de stedelijke sociale huurbehoefte. Een uitbreiding van het huidige sociaal huuraanbod is wenselijk. Er is tegelijk een groot ontwikkelingspotentieel in de Zwijnaarde, als deel van de rand van Gent en binnen de Structuurvisie 2030 'Ruimte voor Gent'.

Rekening houdend met een toekomstige aangroei van huishoudens in de wijk door bijkomende commerciële woonontwikkeling 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 projectgrond Heerweg-Noord (perceelnummer **44082 Gent 24 AFD Zwijnaarde 0079H9P000**) in eigendom van De Lijn, is uitermate geschikt om een deel van het bijkomend sociaal huuraanbod in Gent te realiseren.

Belangrijk aan dit terrein is de ligging aan goed openbaar vervoer (vlakbij tram, maar ook vlakbij opritten autostrades – mobiscor 8.6) en voorzieningen (school, sport, werkgelegenheid, kleine handelszaken,...) die zeer belangrijk zijn voor de sociale huurder. Wat dit terrein uniek maakt, is het feit dat het een terrein betreft is dat vrijgekomen is na de aanleg van de traminfrastructuur. Dit wil zeggen dat er zich geen bebouwing meer op bevindt en werken meteen kunnen beginnen. Het bouwrijp terrein is geschikt voor het oprichten van 16 à 18 wooneenheden. Dit ligt boven de minimumnorm van 8 wooneenheden die Thuispunt Gent vooropgesteld heeft voor nieuwe projecten. Samengevat, de ideale grootte van het project in functie van het sociaal wonen, de ligging en het bouwrijp zijn, zorgen ervoor dat dit project op geen andere plaats in de omgeving kan gerealiseerd worden. Wetende dat er een dringende nood aan sociale woningen in deze omgeving is, is de verwerving van dit terrein noodzakelijk. De Lijn wil het braakliggend terrein verkopen. De totale oppervlakte is 1.849 m². De vaste minimumprijs voor bedraagt €854.500. De verkoop is gepubliceerd eind maart 2024. De biedingen worden uiterlijk verwacht op 15 mei 2024.

Daarenboven biedt deze projectgrond ook een aantal voordelen op het vlak van doorlooptijd, waardoor die blijft beperkt voor een project van deze omvang. Het terrein is gelegen aan een uitgeruste weg waardoor geen nieuwe aanleg van nutsvoorzieningen nodig zijn en geen grote infrastructuurwerken meer dienen aangelegd worden. Het feit dat het terrein bouwrijp is en er geen nieuwe infrastructuur meer moet gerealiseerd worden, betekent een snellere realisatie met ongeveer een jaar ten opzichte van projecten waar dit wel moet gebeuren. Daarnaast is de omgevingsvergunning, zonder infrastructuurwerken minder complex om op te maken (bvb geen rooilijnplan nodig) en heeft deze een kortere doorlooptijd bij Stad Gent (geen zaak van de wegengis dus geen goedkeuring Gemeenteraad nodig). Door de schaal moet er geen parkeerplaatsen voor de bewoners worden voorzien. Tot slot zijn er geen verzwarende aspecten zoals geen dwingend RUP of BPA van toepassing, niet gelegen in zone met archeologie, geen zone die overstromingsgevoelig is, geen risicoground naar bodemverontreiniging, voldoende ruimte voor de nieuwe GSV hemelwater op eigen terrein, voldoende ruimte voor eventueel geothermie en inzetten op hernieuwbare energie, ...

Thuispunt Gent heeft op 18 april 2024 De Lijn aangeschreven met de vraag de openbare verkoop via Bidit op te schorten en onderhandelingen te starten. Op 23 april 2024 liet De Lijn per mail weten dat een rechtstreekse verkoop niet mogelijk is.. De reden daarvoor betreft volgens hen het respecteren van de algemene beginselen van gelijkheid. Op 29/04/2024 heeft een overleg plaats gevonden tussen De Lijn en Thuispunt Gent. Daarbij werd door De Lijn het negatief antwoord op de vraag tot minnelijke overeenkomst uit de mail van 23/04/2024 herhaald.



4. Beschrijving van het project

VOORWERP VAN HET PROJECT

Bouwterrein

- › Het perceel is gelegen in woongebied.
- › De oppervlakte is 1.849m²
- › Het betreft een rechthoekig perceel.
- › Het terrein is braakliggend en is uitgerust

Bouwprogramma

- › Er moet op de rooilijn gebouwd worden.
- › Er zijn drie bouwlagen mogelijk
- › De woningtypetoets is hier richtinggevend. De woningtypetoets komt hier waarschijnlijk eerder uit op eengezinswoningen. De ligging aan een invalweg en tramlijn laat het wel toe om hier een meergezinswoning te realiseren.
- › Bouwdiepte van 18m op gelijkvloers, 12m op verdieping.
- › De vlotte toegang voor alle entiteiten vanuit het appartement naar de tuinzone is een belangrijk aandachtspunt bij de ontwerp oefening.
- › Een eerste inschatting van Dienst Stedenbouw acht de realisatie van 18 appartementen mogelijk.

5. Ter realisatie van het project uit te voeren werken en beheer van het project

Met het oog op de realisatie van het sociale huisvestingsproject dienen volgende stappen gezet te worden :

Voortraject tot realisatie van het project

- Overleg met de bevoegde instanties (brandweer, stad Gent, nutsmaatschappijen,...)
- Uitwerking van een ontwerpdossier alsook een uitvoeringsdossier
- Eventueel archeologisch vooronderzoek
- Het opmaken van een vergunningsaanvraag voor de stedenbouwkundige handelingen.

Werken op het terrein tot realisatie van het project

- Uitvoeren van het vergunde bouwproject door het oprichten van de bebouwing en het aanleggen van de openbare groenzone en de private groenzones

Beheer van de sociale huurappartementen

- Beheer en verhuur van de sociale huurappartementen overeenkomstig de modaliteiten voor het aanbieden en verhuren van een sociale huurwoning.

Een sociale huurwoning is hierbij bedoeld voor mensen met een beperkt inkomen die aan een aantal voorwaarden voldoen. <https://ThuispuntGent.be/ik-wil-huren>

6. Aanduiding van de kadastrale percelen

Met het oog op het realiseren van een sociaal woonproject t.h.v. Heerweg-Noord 101 te Zwijnaarde wil Thuispunt Gent van het perceel van 1.849 m² verwerven. Het perceel is kadastraal gekend 44082 Gent 24 AFD Zwijnaarde 0079H9P000.

De betrokken onroerende goederen zijn in eigendom van de Lijn.

III. ONTEIGENINGSVOORWAARDEN

Dat in dit dossier alle voorwaarden om tot onteigening over te gaan zijn voldaan, blijkt zondermeer uit het onderstaande :

1. Rechtsgrond tot onteigening.

De Thuispunt Gent beschikt als woonmaatschappij 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 blijkt uit huidige projectnota kadert huidige onteigening in de doelstelling van de sociale woonmaatschappij 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 woonmaatschappijen, dit om doeleinden die te maken het hebben met het sociaal woningaanbod te realiseren.

2. Het onteigeningsdoel is van openbaar nut

Uitgangspunt is dat de vooropgestelde onteigening kadert in de realisatie van sociale woningbouw. Dit vormt zondermeer een onteigeningdoel dat het algemeen belang nastreeft nu dit kadert in het recht op een kwalitatieve en betaalbare woning voor eenieder.

Temeer nu in de Vlaamse Codex Wonen wordt ingezet op het voorzien van betaalbare woningen, waarbij ook de nodige onteigeningsgrondslag is voorzien, blijkt ook hieruit dat de creatie van een bijkomend woningaanbod voor sociale woningen niet alleen een taakstelling betreft die kadert in het algemeen belang, maar waar ook actief dient te worden naar gestreefd, dit eventueel ook via grondverwerving.

Thuispunt Gent is hierbij een woonmaatschappij die naast de realisatie van het project, vervolgens ook instaat voor het beheer van het gebouw en de verhuur ervan als sociale huurwoning.

3. Onteigeningsnoodzaak

Het behoeft weinig toelichting dat het voorzien van sociale woningbouw dient gerealiseerd te worden in een woongebied.

Het is het noodzakelijk om gronden of gebouwen te verwerven om sociale woningbouw te realiseren. De betrokken goederen moeten zich dan ook lenen tot de creatie van een sociaal woonproject.

Ook uit de beleidsnota Wonen 2020-2025 van Stad Gent² blijkt de noodzaak voor meer sociale woningen:

“Bijna 11% van de Gentse huishoudens huurt een sociale woning. Dat is dubbel zoveel als het Vlaamse gemiddelde. Sociale huurwoningen zijn dé woonoplossing voor gezinnen met een laag inkomen. We zien echter dat dit aantal sociale huurwoningen onvoldoende is om tegemoet te komen aan de nood. Daardoor komt een groot aantal gezinnen terecht in te dure en slechte private huurwoningen en in mindere mate in koopwoningen. In extreme gevallen hebben ze zelfs geen woonoplossing en worden ze dakloos. (...)

We mikken op een realisatie van 1.200 nieuwe sociale woningen door de woonmaatschappijen. In de periode 2014-2019 werden ongeveer 575 woningen gerealiseerd door de sociale woonmaatschappijen. We willen de snelheid verhogen en mikken op een

² <https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Beleidsnota%20Wonen%202020-2025.pdf>

verdubbeling van de realisaties door de sociale woonmaatschappijen. Op basis van de geplande en potentiële projecten van de sociale woonmaatschappijen is een versnelling mogelijk. (...)"

De programmaregisseur sociaal wonen van de dienst Wonen van Stad Gent bevestigde op 01/05/2024:

Het perceel aan de Heerweg-Noord 103-117 (kadastraal nummer B79h9) in eigendom van De Lijn, is als opportuniteit uitermate geschikt om een deel van het bijkomend sociaal huuraanbod in de wijk te realiseren binnen het tijdsvenster 2030. Om deze grondpositie voor sociaal huuraanbod te kunnen inzetten is een initiatief voor onteigening met sociaal wonen als oogmerk aangewezen om te kunnen verwerven van een publieke overheidsinstantie zoals De Lijn.

De Lijn heeft de projectgrond met een oppervlakte van 1.849m² online te koop gezet met vaste minimumprijs van €854.500. Er kan een bod uitgebracht worden tot 15/05/2024. Bieden is mogelijk onder voorwaarden zoals beschreven in verkoopvoorwaarden³. Er is geen voorkeurecht van toepassing op deze verkoop.

Belangrijk aan dit terrein is de ligging aan goed openbaar vervoer en voorzieningen die zeer belangrijk zijn voor de sociale huurder. Wat dit terrein uniek maakt, is het feit dat het een terrein betreft is dat vrijgekomen is na de aanleg van de traminfrastructuur. Dit wil zeggen dat er zich geen bebouwing meer op bevindt en werken meteen kunnen beginnen. Wetende dat er een dringende nood aan sociale woningen in deze omgeving is, is de verwerving van dit terrein noodzakelijk. Het is één 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 kan ervoor zorgen dat we een noodzakelijke versnelling van het sociaal woonaanbod kunnen realiseren.

Aangezien de te onteigenen percelen te koop worden aangeboden door De Lijn en er negatief geantwoord is op de vraag en het bod van Thuispunt Gent tot onderhandeling en er geen uitoefening van voorkeurecht mogelijk is, is de verwerving via onteigening van het perceel noodzakelijk én hoogdringend.

IV. VERDERE TOELICHTING OMTRENT DE TE REALISEREN WERKEN EN DE TERMIJN

1. Te realiseren werken

Oprichten van in totaal 16 (grotere woningen) à 18 wooneenheden.

2. Realisatietermijn

Zo snel mogelijk.

3. Realisatievoorwaarden

Volgende voorwaarden zijn cruciaal voor de succesvolle ontwikkeling van het sociaal woonproject

- Het bekomen van de nodige financiering
- De grondverwerving middels onteigening of aankoop
- Het bekomen van de noodzakelijke omgevingsvergunning

Na het oprichten van het project dienen de gebouwen beheerd te worden met het oog op de verhuur ervan als sociale woningen. De gebouwen dienen hiervoor in goede staat te worden onderhouden.

V. BIJLAGEN

¹ Onteigeningsplan

² Nota behoefte en ontwikkelingspotentieel Heerweg-Noord

³ Verkoopsvoorwaarden Biddit