

Voorlopig onteigeningsbesluit
Onteigening in het kader van sociale woningbouw

I. ONTEIGENING IN HET KADER VAN SOCIALE WONINGBOUW

Voorlopig onteigeningsbesluit van Thuispunt Gent 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. 03/05/2024.

II. 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 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.

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 voorkeurwijk 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 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. 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 is aan sociale woningen in deze omgeving, 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.

Thuispunt Gent heeft op 18 april 2024 De Lijn aangeschreven met de vraag de openbare verkoop via Biddit 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.

Dus kon tot nu toe nog geen akkoord kon worden bereikt met de eigenaar, De Lijn, over een minnelijke verwerving van het goed. Thuispunt Gent wenst de onderhandelingen voort te zetten, maar indien er geen minnelijk akkoord kan worden bereikt, zal Thuispunt Gent overgaan tot onteigening om het vooropgestelde doel te kunnen verwezenlijken.

2. Toepasselijke regelgeving

Thuispunt Gent 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 hebben met het sociaal woningaanbod te realiseren.

III. OMSCHRIJVING VAN DE TE ONTEIGENEN GOEDEREN

Met het oog op de realisatie van een sociaal woonproject wenst Thuispunt Gent het perceel met een totale oppervlakte van 1.849 m² gelegen te Zwijnaarde ter hoogte van Heerweg-Noord 101, perceelnummer 44082 Gent 24 AFD Zwijnaarde 0079H9P000 (zoals aangeduid op het onteigeningsplan in bijlage) te verwerven.

De betrokken onroerende goederen zijn in eigendom van De Lijn.

IV. 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 Thuispunt Gent) 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 Thuispunt Gent het voorlopig onteigeningsbesluit opgemaakt heeft, moet zij een openbaar onderzoek organiseren dat 30 dagen duurt. Thuispunt Gent 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 Thuispunt Gent een verslag op over de geformuleerde opmerkingen.

Op grond van artikel 10§1 en artikel 15, 2^{de} alinea van het Decreet van 24 februari 2017 betreffende de onteigening voor het algemeen nut onderneemt de onteigenende instantie binnen een minnelijke onderhandelingstermijn een aantoonbare poging om via onderhandelingen het te onteigenen onroerend goed minnelijk te verwerven.

De minnelijke onderhandelingstermijn moet vermeld worden in het voorlopig onteigeningsbesluit en duurt maximaal één jaar.

Er is met de eigenaar van het onroerend goed reeds onderhandelingen en briefwisseling gestart, doch kreeg Thuispunt Gent telkens het antwoord dat een minnelijk akkoord niet mogelijk zou zijn. Er kan in redelijkheid geoordeeld worden dat een relatief korte termijn moet volstaan om definitief uit te maken of een minnelijk akkoord al dan niet kan bereikt worden.

De minnelijke onderhandelingstermijn wordt dan ook bepaald op 4 maanden vanaf de kennisgeving vermeld in artikel 15 onteigeningsdecreet. Na het verstrijken van deze termijn kan de eigenaar niet langer vereisen van Thuispunt Gent dat er nog verder onderhandeld wordt. Omgekeerd belet echter niets dat Thuispunt Gent na deze termijn blijft verder onderhandelen.

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

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

Thuispunt Gent bezorgt een kopie van dit besluit via een beveiligde zending (= aangetekende brief) aan de eigenaar waarmee eveneens de onderhandelingstermijn wordt ter kennis gebracht welke begint te lopen vanaf de derde dag na de postdatum van de aangetekende zending.

De bestuurlijke fase eindigt met het definitief onteigeningsbesluit.

V. BESLISSING RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur van Thuispunt Gent heeft op 03/05/2024 het volgende beslist:

De Raad van Bestuur neemt kennis van:

- › **De Lijn heeft op 23/04/2024 negatief geantwoord de vraag van Thuispunt Gent om de openbare verkoop van de projectgrond te Zwijnaarde, Heerweg-Noord te staken en onderhandelingen aan te vatten. Tijdens het overleg op 29/04/2024 werd dit standpunt door De Lijn nogmaals herhaald.**

Beslissing voor wat betreft onteigening

De Raad van Bestuur keurt het volgende goed:

- › **Mandaat aan enerzijds Waarnemend Algemeen Directeur en anderzijds manager Vastgoed of Diensthoofd Patrimoniumplanning om:**
 - **Over te gaan tot een (minnelijke) onteigening onder de volgende voorwaarden:**
 - **Een maximale aankoopprijs binnen het FS3 prijsplafond en beperkt tot de schattingsprijs.**

- Onder opschortende voorwaarde van een akkoord van WiV op het moment van het aanvragen van de machtiging tot onteigening
- › Het onteigeningsplan (bijlage d), de projectnota (bijlage e) en het voorlopig onteigeningsbesluit (bijlage f)


Beslissing voor wat betreft deelname openbare verkoop

- › Mandaat aan enerzijds Waarnemend Algemeen Directeur en anderzijds manager Vastgoed of Diensthofid Patrimoniumplanning om:
 - Mee te bieden in de openbare verkoop via het webplatform Biddit onder de volgende voorwaarden:
 - Een maximale aankooprijs binnen het FS3 prijsplafond en beperkt tot de schattingsprijs.
 - Onder opschortende voorwaarde van een akkoord van WiV

VI. BIJLAGEN

1. Projectnota
2. Onteigeningsplan

Opgemaakt te Gent op 03/05/2024



Diederick Vandekerckhove
Algemeen directeur