



WoningGent cvba-so
Lange Steenstraat 54
9000 Gent
BE 0400 032 156

Tel: 09 235 99 00

PROJECTNOTA

Onteigening in het kader van sociale woningbouw

I. OPZET VAN DE PROJECTNOTA

Huidige projectnota geeft verdere toelichting omtrent het project dat de cvba-so WoninGent 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.

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 Wonen¹ bepaalt de mogelijkheid tot onteigening voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, dit om doeleinden die te maken hebben met het sociaal woningaanbod te realiseren.

II. PROJECTPLAN

1. Toelichting omtrent WoninGent

WoninGent is de tweede grootste sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) van Vlaanderen. In 2011 fuseerde zij met 2 andere SHM's, m.n. de Huisvesting Scheldevallei en De Goede Werkmanswoning.

Naar aanleiding van deze fusie bracht de stad Gent 1605 stadswoningen in, dit bij wijze van inbreng in natura, waarmee de stad Gent hoofdaandeelhouder werd (99,86%) en tevens verkocht zij 255 wooneenheden aan WoninGent.

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

¹ De Vlaamse Regering kan de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen 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.

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 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

opportunititeit 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.

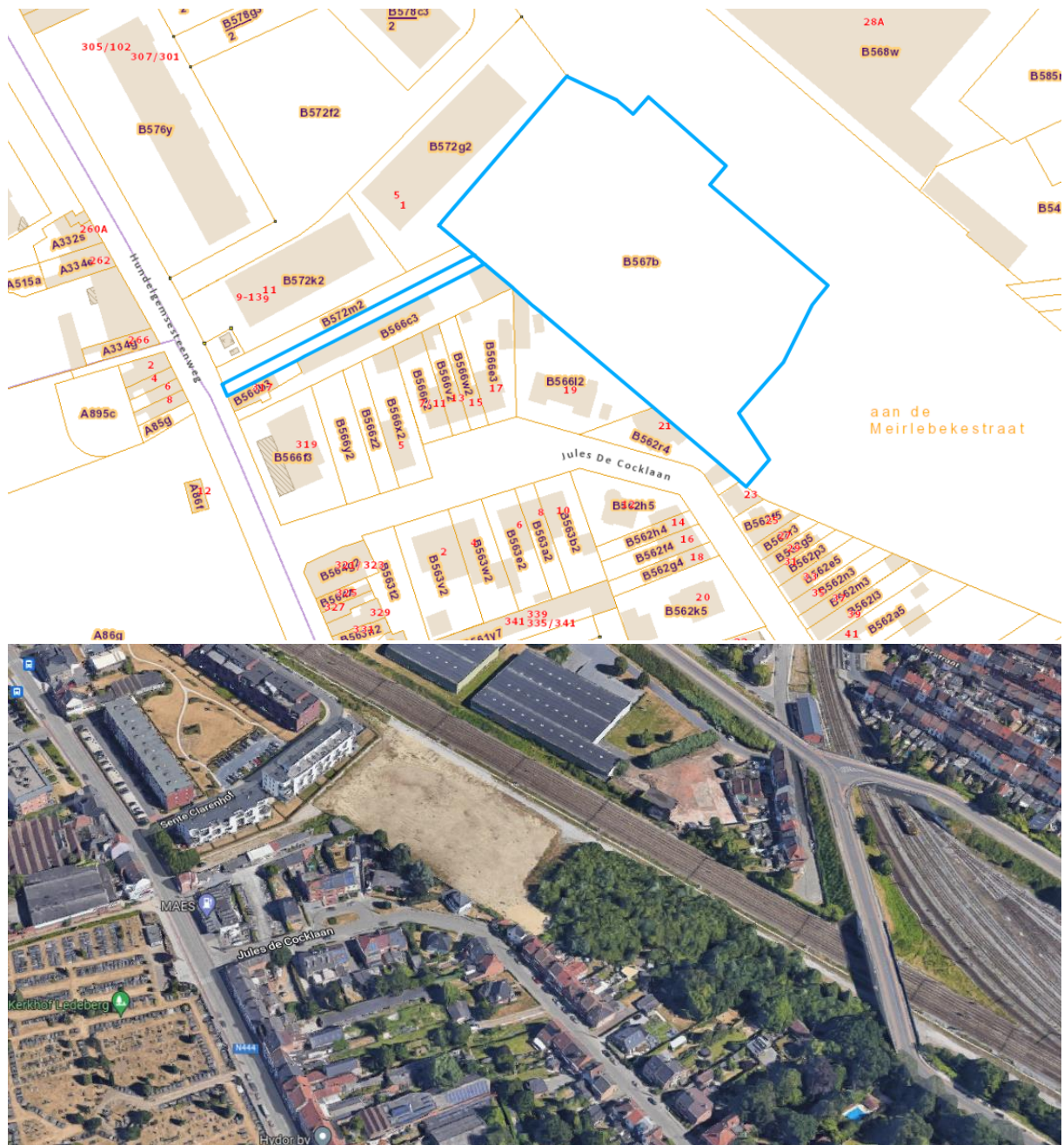
De NMBS wil het braakliggend terrein mét het naastliggende bos verkopen. De totale oppervlakte is 16.276 m². De vaste minimumprijs voor het geheel bedraagt € 2.950.000. De verkoop is gepubliceerd midden mei 2022. De biedingen worden uiterlijk verwacht op 2 september 2022.

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.

3. Situering van het project

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^e afdeling, sectie B met perceelnummers 0566/00D003 en deel van perceelnummer 0567/00B000 (zoals aangeduid op plan in bijlage) te verwerven.

Overeenkomstig de bepalingen van het gewestplan Gentse en Kanaalzone is de grond gelegen in een woongebied.



4. Beschrijving van het project

VOORWERP VAN HET PROJECT

Bouwt terrein

- > De percelen zijn gelegen in woongebied.
- > De oppervlakte van het braakliggend perceel is 7.263 m² en van de toegangsweg is 362 m².
- > Het betreft een rechthoekig perceel.
- > Het terrein is braakliggend maar moet nog bouwrijp gemaakt worden en is dus nog niet uitgerust.

Randvoorwaarden mbt het volledige perceel van 1,6 ha:

Ruimtelijk kader - spoor site Hundelgemsesteenweg is goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in besloten vergadering van 3/03/2022:

- › Het te ontwikkelen programma is beperkt tot een totale bruto vloeroppervlakte van 6000 à 6500 m²;
- › Er wordt een strook van 13,5 meter (vanaf buitenste spoorstaaf) gevrijwaard in functie van de geplande fietssnelweg;
- › Het bestaande bos wordt maximaal gevrijwaard en toegankelijk gemaakt;
- › Er wordt voldaan aan de brandweervoorschriften. De brandweer duidde hierbij in het bijzonder op de ontsluitingsmogelijkheden. Volgende elementen vragen hier bijzondere aandacht:
 - Vanuit brandpreventie is een tweede ontsluiting voor de brandweer noodzakelijk vanaf 20 units
 - Een tweede ontsluiting via de geplande fietssnelweg is enkel mogelijk bij een kleinschalige ontwikkeling. Bij een grootschaligere ontwikkeling is een volwaardige tweede toegangsweg noodzakelijk (volwaardige openbare wegenis). Voor het door de Stad voorgestelde maximale programma (6000 m² - 6500 m²) betekent dit dat een tweede ontsluiting via de fietssnelweg voor de brandweer volstaat.
 - Als de fietssnelweg als ontsluiting voor de brandweer wordt gebruikt, moet die ook een eigen straatnaam krijgen.
 - Beide ontsluitingen (de hoofdontsluiting en de secundaire ontsluiting) moeten zowel voor de aanrij-als de uitrijbeweging kunnen gebruikt worden.
 - Als een tweede ontsluiting via het Sente Clarenhof niet mogelijk of opportuun is, kan ook via de andere zijde van de fietssnelweg worden aangereden op voorwaarde dat er voldoende vrije hoogte is onder het viaduct (min 4m) en de nodige bochtstralen thv de Peter Benoitlaan kunnen gerealiseerd worden.
 - De gangbare bochtstralen en hoogtes zijn uiteraard toe te passen en verder in detail te ontwerpen en te beoordelen;
- › Er wordt een minimaal aandeel gezinsvriendelijke grondgebonden woningtypes gerealiseerd (minstens 25% van het aantal wooneenheden; minstens 1/3 van het aantal wooneenheden bij woonontwikkelingen van meer dan 50 woonentiteiten);
- › Er wordt, gelijktijdig met de woonontwikkeling, een minimaal voorzieningenaanbod gerealiseerd;
- › De bouwhoogte wordt beperkt tot de basisschaal (2 à 3 BL); enkel langsheen langs de sporen is de stedelijke schaal (4 à 5 BL) bespreekbaar;
- › Een aandeel betaalbaar en/of sociaal wonen is verplicht. In overleg met de Stad moet onderzocht worden hoe dit kan gerealiseerd worden;
- › Omdat het een geluidsbelaste locatie betreft, zijn bij ontwikkeling van de site de gepaste geluidsmaatregelen nodig om leefkwaliteit te kunnen garanderen. De stad Gent kan hierbij informeren en adviseren en heeft ter inspiratie ook een 'Good practice guide (ver)bouwen op geluidsbelaste locaties' opgemaakt.

Bouwprogramma

- › Het braakliggend gedeelte van 7.625 m² kan bestemd worden als woonproject.
- › Een eerste inschatting van Dienst Stedenbouw acht de realisatie van 36 appartementen en 13 eengezinswoningen mogelijk. Voor dergelijke schaal (+20WE) vraagt de brandweer twee ontsluitingswegen, dit wordt nog verder onderzocht maar zou mogelijk zijn. Aangezien sociale woningen doorgaans kleiner zijn, kunnen we mogelijks meer wooneenheden (hierna verkort: WE) realiseren.



- › 1/3 moeten grondgebonden WE zijn, dit kan bij voorkeur als eengezinswoning maar ook op de benedenverdieping van een meergezinswoning, met aparte toegang vanaf openbaar domein en private tuin.

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

- Het bouwrijp maken van de gronden
- Aanleggen van de nodige nutsleidingen en voorzieningen
- 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://woningent.be/ik-wil-huren>

6. Aanduiding van de kadastrale percelen

Met het oog op het realiseren van een sociaal woonproject langs de achterliggende percelen van de Hundelgemsesteenweg aan de spoorweg te Gentbrugge wil WoninGent van het perceel van 7.625 m² verwerven. De percelen kadastraal gekend onder Gent - 23e afdeling – Gentbrugge – 3^e afdeling, sectie B perceelnummer 0566/00D003 en deel van perceelnummer 0567/00B000.

De betrokken onroerende goederen zijn in eigendom van de NMBS.

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 cvba-so WoninGent beschikt als sociale huisvestingsmaatschappij overeenkomstig artikel 6, 3^o 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 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.

2. Het onteigeningsdoel is van openbaar nut

Uitgangspunt is dat de vooropgestelde onteigening kadert in de realisatie van sociale woningbouw. Dit vormt zondermeer een onteigeningsdoel 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.

WoninGent is hierbij een sociale huisvestingsmaatschappij 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.

Zoals we hierboven al uitgebreid geargumenteed hebben onder punt 2 'De onteigening kadert in de realisatie van sociale woningbouw' heeft WoninGent samengevat volgende doelstelling vooropgesteld in haar investeringsmeerjarenplan 2020-2030:

- WoninGent streeft een aangroei van woningen na;
- WoninGent streeft een toename van het aandeel sociale woningen in Gent na van 12% naar 13%;
- Daaruit volgt dat we 891 extra wooneenheden willen gaan realiseren;
- Daarvoor hebben we 10ha grond nodig.

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 te realiseren binnen de tijdshorizon 2030. Door het feit dat de NMBS niet wil onderhandelen is er onteigeningsnoodzaak.

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 huisvestingsmaatschappijen. In de periode 2014-2019 werden ongeveer 575 woningen gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen. We willen de snelheid verhogen en mikken op een verdubbeling van de realisaties door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Op basis van de geplande en potentiële projecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen is een versnelling mogelijk. (...)"

De programmaregisseur sociaal wonen van de dienst Wonen van Stad Gent bevestigde op 7/07/2022, gestaafd door het document in bijlage b 'nota behoefte en ontwikkelingspotentieel Spoorwegbos':

"Ik bevestig hierbij dat de visie en houding van Stad Gent erin bestaat dat elk initiatief van een sociale woonorganisatie dat leidt tot aanbodverruiming past binnen de gemeentelijke visie op lokaal sociaal wonen. Deze visie werd door de gemeenteraad goedgekeurd op 25 september 2017 en vind je in bijlage in artikel 1. Deze visie is tevens de grondslag voor toepassing van de lokale woontoets op het lokaal woonoverleg gedelegeerd door het College. Stad Gent beschikt ook over een sociaal woonbeleidsconvenant waarin bijkomende initiatieven passen.

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

Voor het stadsbestuur is er dus geen beperking in verwervingen voor sociaal woonaanbod op het volledige grondgebied van de stad.

De visie en houding van de Stad voor sociaal wonen is voor de huidige legislatuur verder vorm gegeven in de Beleidsnota Wonen 2020-2025: <https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Beleidsnota%20Wonen%202020-2025.pdf>

Er is een lange termijn doelstelling opgenomen voor 17.500 sociale huurwoningen tegen 2030. Bovenop de huidige programmatie is er behoefte aan bijkomend bouwpotentieel voor ruim 1.100 nieuwe sociale huurwoningen. We rekenen hiervoor op bijkomende verwerving waarbinnen deze locatie past.”

De besprekingen rond de verwerving van het perceel dateren van begin juli 2022. Hierop is negatief geantwoord.

De NMBS heeft de projectgrond met een oppervlakte van 16.276 m² online te koop gezet met vaste minimumprijs van € 2.950.000. De publicatie via de website van NMBS is louter publiciteit zonder enige bindende en juridische waarde en kan niet gelijkgesteld worden met een vast en definitief bod. Er kan een bod uitgebracht worden tot 2/09/2022. Bieden mogelijk onder voorwaarden zoals beschreven in de offerteaanvraag. Er is geen voorkeepsrecht van toepassing op deze verkoop.

Aangezien de te onteigenen percelen te koop worden aangeboden door de NMBS samen met het naastliggende bos en er negatief geantwoord is van de NMBS op het voorstel van WoninGent tot onderhandeling en er geen uitoefening van voorkeepsrecht mogelijk is, is de verwerving via onteigening van de percelen noodzakelijk én hoogdringend.

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

1. Te realiseren werken

Oprichten in totaal 49 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
- 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 Spoorwegbos