

Provinciegouverneur Oost-Vlaanderen – Agentschap Binnenlands Bestuur
Klacht tegen OCMW-raadsbeslissing 14/3/2018 OCMW-raad Gavere omtrent onderhandse verkoop van grond Hulstraat-Kerkhofstraat te Asper

AANGETEKEND

KLACHT TEGEN OCMW-RAADSBSLISSING GAVERE VAN 14 MAART 2018
--

Mede-ondertekenaars van het bezwaar:

De betwiste OCMW-raadsbeslissing van 14 maart 2018 (bijlage 1) heeft betrekking op de verkoop van een perceel grond aan de Hulstraat-Kerkhofstraat te Asper. In deze beslissing geeft de OCMW-raad haar principieel akkoord met de onderhandse verkoop van de betrokken grond aan de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) Vlaamse Ardennen.

De beslissing van de OCMW-raad verliep niet zonder slag of stoot. Op basis van een gehaaste en verwarrende toelichting werd finaal met 5 ja-stemmen en 4 neen-stemmen akkoord verleend voor de onderhandse verkoop.

Het betrokken stuk grond maakt deel uit van het onaangeroerde woonuitbreidingsgebied “**Ommegang**” te Asper, in totaal 12,50 ha groot. Het betrokken perceel zelf heeft een kadastrale oppervlakte van 3.501 m² en betreft een nog onbebouwde zone.

Reeds jarenlang tracht projectontwikkelaar **nv IMWO-Invest** een grootschalige woonontwikkeling te realiseren in dit woonuitbreidingsgebied, hetgeen fel gecontesteerd is. De klachtindieners zijn als omwonenden **zeer bezorgd** over dit megalomane project dat het landelijke karakter Asper voorgoed zal doen verdwijnen en bovenmatige overlast voor de omwonenden zal veroorzaken (onder meer een sterke mobiliteitshinder).

De klachtindieners stellen zich ernstige vragen bij de wettigheid van de bestreden OCMW-raadsbeslissing en wensen daaromtrent uitdrukkelijk volgende klachten/bezwaren te uiten:

- **De verwijzing naar het PRIAK Ommegang is onwettig en foutief**

In de bestreden beslissing wordt bij de motivatie voor de onderhandse verkoop aan de SHM verwezen naar het principieel akkoord (PRIAK) Ommegang, “*dat door de deputatie van Oost-Vlaanderen verleend werd aan IMWO-Invest voor de bouw van 100 woningen, waarvan 40 sociale woningen*”.

Deze verwijzingen naar dit PRIAK zijn onjuist en irrelevant aangezien dit PRIAK inmiddels is **vervallen** en juridisch onbestaande is.

In september 2014 diende de nv IMWO-Invest een aanvraag voor een principieel akkoord in bij de deputatie van Oost-Vlaanderen, en dit voor de oprichting van 205 woningen binnen het woonuitbreidingsgebied. Het gaat om het binnengebied tussen de Hulststraat, Haagstraat en Kerkhofsstraat.

Na een gunstig advies van de gemeente Gavere omtrent deze aanvraag, doch ondanks negatieve adviezen van de eigen administratie, heeft de deputatie van Oost-Vlaanderen midden 2015 het principieel akkoord goedgekeurd voor deze woonontwikkeling.

Hoewel artikel 5.6.6, § 2 VCRO de gemeente verplicht om binnen het jaar vervolgens een voorontwerp van RUP of plan van aanleg op te maken, is er tot op heden **nog steeds geen planinitiatief** genomen door de gemeente Gavere omtrent het gebied Ommegang. Het PRIAK is dan ook vervallen.

Iedere verwijzing naar dit PRIAK ter motivatie van de voorliggende onderhandse verkoop is foutief en niet meer aan de orde. De bestreden beslissing gaat dan ook uit van de verkeerde motieven / beweegredenen om de onderhandse verkoop te verantwoorden.

Ook is het in dit kader relevant erop te wijzen dat het **Agentschap Ruimte Vlaanderen** zich reeds kritisch had uitgelaten over de geldigheid van het PRIAK in een schrijven van 23 november 2015 (bijlage 2). In niet mis te verstane woorden stelt het Agentschap uitdrukkelijk dat het betrokken **PRIAK onwettig** is en geen rechtsgrond kan bieden voor de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied:

“Art. 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt onder meer dat de deputatie in een PRIAK dient te bevestigen dat de vooropgestelde ontwikkeling kan ingepast worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het GRS en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten. Wij betwisten dus de geldigheid van dit PRIAK voor het aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied. Op het ogenblik dat er een vergunningsaanvraag voorligt zullen mijn diensten een beroepsdossier voorbereiden. Een vergunning die zou gebaseerd zijn op een onwettig PRIAK is eveneens onwettig.”.

De onderhandse verkoop van de betrokken grond, die onder meer wordt gesteund op dit onwettige en niet-bestaande PRIAK, is bijgevolg ook onwettig.

- **Vragen naar de wettigheid van de onderhandse verkoop – geen marktbevraging**

In beginsel dienen onroerende goederen van een OCMW te worden verkocht door middel van een openbare verkoop. Dit principe zit vervat in de Omzendbrief BB 2010/02 van 12 februari 2010 inzake de vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, OCMW's en besturen van de erkende erediensten:

“Allereerst wil ik wijzen op het algemene beginsel dat bij elke onroerende vervreemding de openbare verkoop de algemene regel moet zijn en de onderhandse verkoop een uitzondering moet blijven. De hele bevolking moet immers de gelegenheid krijgen om een bod te doen. Daarnaast is de openbare verkoop ook

de beste garantie voor het verkrijgen van een goede prijs en is dat de werkwijze die het best het algemeen belang dient, temeer omdat de individuele begunstiging bij een dergelijke procedure weinig kansen krijgt. Alleen als het bestuur voldoende kan aantonen, door middel van een bijzondere motivering, dat de onderhandse procedure gerechtvaardigd is om redenen van algemeen belang, zal de onderhandse verkoop aanvaard worden.”

Overheden kunnen hun goederen dan ook niet zomaar onderhands verkopen. Een overheid die een goed wil verkopen moet rekening houden de beginselen inzake mededinging, transparantie en gelijkheid. In deze zaak ontbreekt iedere vorm van openheid en gelijkheid. Zoals de bestreden beslissing zelf aangeeft, ligt een **puur commerciële vraag van private ontwikkelaar IMWO-Invest** aan de SHM Vlaamse Ardennen aan de basis van deze onderhandse verkoop, met name de vraag om partner te worden van haar grootschalige woonproject. Het is vervolgens op eenzijdige vraag van deze SHM dat de betrokken grond aan haar onderhands is verkocht. Deze werkwijze doet sterke vragen oproepen aangezien de OCMW-raad **géén publieke marktbevraging** heeft gedaan in de aanloop van deze onderhandse verkoop. Er werd dus aan geen enkele andere potentieel geïnteresseerde een kans geboden om de grond aan te kopen, ook niet aan de andere SHM die in Gavere actief is (SHM Volkshaard).

Nochtans vormt deze verkoop van deze grond een essentieel element ter realisatie van het grootschalige woonproject van IMWO-Invest. Dit vormt een belangrijke aanzet om de rest van het grote onbebouwde gebied via ‘inbreiding’ te kunnen volbouwen... Het is dan ook des te belangrijker dat de noodzakelijke spelregels voor een onderhandse verkoop van openbare goederen worden nageleefd.

- **Geen correcte motivatie omtrent het algemeen belang**

Minstens even belangrijk betreft de vaststelling dat de onderhandse verkoop gebaseerd is op **foutieve en ondeugdelijke motieven** om de verkoop te rechtvaardigen. In zeer korte bewoordingen wordt gesteld dat de verkoop “*geschiedt voor openbaar nut, m.n. voor sociale woningbouw*”. Niet enkel is dit een standaardmotivering, bovendien betreft dit op zich geen voldoende reden om zonder enige vorm van openbaarheid en mededinging de onderhandse verkoop te laten doorgaan.

Verder wordt in het besluit, in antwoord op enkele kritische vragen van de oppositie, verwezen naar de doelstelling in het kader van de realisatie van het sociaal objectief. Het **bindend sociaal object** voor huurwoningen ligt voor Gavere vast op 95 (80 BSO + 15 inhaalbeweging). Er wordt echter, ook na lang aandringen van de oppositie en de omwonenden, geen enkele duidelijkheid verstrekt door het OCMW noch door de gemeente omtrent de reeds gerealiseerde / in uitvoering zijnde sociale huurwoningen. Dit aantal is evident doorslaggevend aangezien het BSO wordt gehanteerd als hefboom om het volledige woonproject te kunnen realiseren.

Bijgevoegd **overzicht** (verslagen lokaal woonoverleg) maakt duidelijk welke sociale projecten in Gavere al zijn uitgevoerd, in uitvoering zijn en hoeveel er nog gepland staan (bijlage 3). Op vandaag zijn er **al 45 sociale huurwoningen** gerealiseerd / in uitvoering in Gavere (projecten SHM Vlaamse Ardennen (1+16+4), project SVK Leie en Schelde (6) en project Volkshaard (21)). Er is op vandaag dus een nood aan 50 nieuwe sociale woningen. Relevant daarbij is dat er al een **groot aantal sociale projecten op de planning** van de komende jaren staan. Buiten

Automatisch opslaan 20170809 CBS-BEZWAARSHR... - Opgeslagen Hulpmiddelen voor talen

Sofie De Maesschalck

Bestand Start Invoegen Ontwerpen Indeling Verwijzingen Verzendlijsten Controleren Beeld Ontwerpen Indeling Vertel wat u wilt doen Delen

Knippen Kopieren Plakken Opmaak kopiëren/plakken

Klembord

Navigatie

Zoeken in document

Koppen Pagina's Resultaten

Een interactief overzicht van uw document maken.

U kunt gemakkelijk bijhouden waar u bent en snel inhoud verplaatsen.

Ga eerst naar het tabblad Start en pas de kopijstijlen toe op de koppen in uw document.

Lettertype Alinea Stijlen Bewerken

AaBbCcDdI AaBbCcDdI AaBbCc AaBbCc AaB AaBbCcCt

1 Standaard Geen afst... Kop 1 Kop 2 Titel Ondertitel

B I U a b c X₁ X₂

2 1 1 1 2 1 2 1 3 1 4 1 5 1 6 1 7 1 8 1 9 1 10 1 11 1 12 1 13 1 14 1 15 1 16 1 17 1 18 1

WUG's in Gaverre	Oppervlakte (benaderend)
HULSTRAAT – HAAGSTRAAT	11,5 ha
STEENWEG – HAAGSTRAAT	0,6 ha
BURG.P.CEUTERICKSTR. – HAAGSTR.	2,5 ha
STEFANWEG – VELDSTRAAT	11,5 ha
VELDSTRAAT – LUXEMBURGSTR.	6,5 ha
STATIONSSTR. – LUXEMBURGSTR.	6,2 ha
LUXEMBURGSTRAAT	3,6 ha
ARBORETUMSTRAAT	1,4 ha
DORPSTRAAT-STEENLAND	4,6 ha
STEENBERGLOS	2,4 ha

Pagina 6 van 13 1396 van 4088 woorden Nederlands (België) + 100%

12:23 13/04/2019

Wij vragen om bovenvermelde redenen om de bestreden beslissing van 14 maart 2018 te schorsen en de onwettigheid ervan vast te stellen.

Gavere,

13 april 2018,

NAMEN + HANDTEKENINGEN

Bijlagen

- Bestreden beslissing van 14 maart 2018 van de OCMW-raad van Gavere tot onderhandse verkoop van grond Hulstraat – Kerkhofstraat te Gavere
- Schrijven van 23 november 2015 van het Agentschap Ruimte Vlaanderen omtrent het PRIAK Ommegang
- Overzicht sociale projecten Gavere (verslagen lokaal woonoverleg)