

AGENTSCHAP BINNENLANDS BESTUUR

Afdeling Lokale Organisatie en Werking
VAC Virginie Loveling
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 1,
9000 Gent
www.binnenland.vlaanderen.be

Aan de heer Marc De Waele
P/a Haagstraat 45
9890 Gavere (Asper)
AANGETEKEND

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
13 april 2018		2018-4680	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
An De Gusseme an.degusseme@kb.vlaanderen.be		09 276 18 83	11-06-2018

Betreft: Klacht tegen OCMW-raadsbesluit dd. 14 maart 2018 inzake
onderhandse verkoop grond Hulstraat – Kerkhofstraat te Asper

Geachte heer,

U diende namens een groep buurtbewoners bij mijn ambt een klacht in tegen het besluit dd. 14 maart 2018 van de raad voor maatschappelijk welzijn van Gavere inzake de onderhandse verkoop van grond, gelegen in de Hulstraat – Kerkhofstraat te Asper.

Na onderzoek heb ik beslist geen toezichtmaatregel te nemen. Deze beslissing is gesteund op de hierna volgende argumenten.

a. I.v.m. de onderhandse verkoop

U hekelt de keuze voor een onderhandse verkoop. U meent dat het OCMW publiciteit had moeten verlenen aan de verkoop van het perceel grond.

De omzendbrief BB 2010/02 inzake de vervreemding van onroerende goederen door lokale besturen en provincies schrijft inderdaad voor dat een openbare verkoop de regel is, een onderhandse verkoop de uitzondering. 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.

Ik stel vast dat in het bestreden besluit een afdoende motivering wordt gegeven voor de onderhandse verkoop. Zo wordt aangegeven dat het gaat om een verkoop tussen twee rechtspersonen met een publieke opdracht en dat de verkoop geschiedt voor reden van openbaar nut, namelijk de realisatie van sociale woningbouw. Dat een vraag van een private ontwikkelaar aan de basis zou liggen van de onderhandse verkoop en dat de bouw van de sociale huurwoningen zal gerealiseerd worden door deze private firma, doet m.i. geen afbreuk aan het nagestreefde algemeen belang.

In navolging van de hoger vermelde omzendbrief zal het onroerend goed verkocht worden tegen een prijs, zoals bepaald in het schattingsverslag.

b. I.v.m. het principiële akkoord (PRIAK) Ommegang

U kaart aan dat in het bestreden besluit wordt verwezen naar het PRIAK Ommegang, dat volgens u vervallen is. U merkt bovendien op dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebied ingaat tegen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Ingevolge artikel 5.6.6., §2 VCRO kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen of het verkavelen van gronden in woonontwikkelingsgebied pas worden afgeleverd, indien de (private) aanvrager beschikt over een principiële akkoord van de deputatie. Verderop wordt bepaald dat een principiële akkoord de gemeente ertoe verplicht om binnen het jaar een voorontwerp van RUP of plan van aanleg op te maken.

Een dergelijk PRIAK moet worden beschouwd als een voorafname. Concreet betekent dit dat men een omgevings- of verkavelingsvergunning kan aanvragen, zonder dat een RUP voorhanden is. Het decreet verplicht de gemeente wel om binnen het jaar een voorontwerp van RUP op te maken. Op het niet-naleven van deze verplichting staan echter geen strafsancities in de VCRO. Het PRIAK vervalt dus niet, wanneer de gemeente deze verplichting niet nakomt. De gemeente heeft nog geen werk kunnen maken van een RUP met grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften, omdat IMWO Invest NV nog geen finaal concept heeft voorgelegd.

Ik stel met u vast dat Ruimte Vlaanderen de geldigheid van het PRIAK voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied betwist. Ruimte Vlaanderen geeft aan dat, op het ogenblik dat er een vergunningsaanvraag voorligt, de diensten een beroepsdossier zullen voorbereiden. IMWO Invest NV heeft vooralsnog geen vergunningsaanvraag ingediend.

Het PRIAK heeft in deze echter een beperkte relevantie. U gaat immers voorbij aan artikel 5.6.6., §1 VCRO, op basis waarvan een sociale huisvestingsmaatschappij zonder PRIAK of RUP onder bepaalde voorwaarden woonuitbreidingsgebieden kan aansnijden voor sociale woningbouw.

Het bestreden OCMW-raadsbesluit stelt daarom uitdrukkelijk als voorwaarde dat als het PRIAK niet gerealiseerd wordt, de gronden hoe dan ook door de sociale huisvestingsmaatschappij moeten

aangewend worden voor een op zichzelf staand sociaal woningbouwproject. Indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, kan de verkoper tegen dezelfde prijs om de wederinkoop van het perceel verzoeken.

Tenslotte merk ik nog op dat artikel 5.6.6., § 1, laatste lid VCRO bepaalt dat de bepalingen van een ruimtelijk structuurplan nimmer kunnen worden ingeroepen om de vergunningen van sociale woonorganisaties m.b.t. woonuitbreidingsgebieden af te wijzen.

c. Behoeftte aan sociale woningen

U meent dat er geen concrete noodzaak is tot het realiseren van meer sociale huurwoningen, en dus tot verkoop van het bewuste perceel.

Het college van burgemeester en schepenen verwijst in dit verband naar het laatste woonoverleg van 8 november 2017, waarop het overzicht van de uitgevoerde en geplande sociale woonbouwprojecten werd besproken. De gemeente Gavere moet in het kader van het Bindend Sociaal Objectief 95 huurwoningen realiseren, waarvan er inderdaad nog 50 moeten ontwikkeld worden. In het overzicht staan nog 107 woningen gepland, doch:

- de 22 woningen in 'RUP Markt en omgeving' komen er voorlopig niet, dit omwille van andere ontwikkelingen (o.a. de oprichting van assistentiewoningen i.s.m. WZC Mariahuis);
- de 36 woningen in het gebied Luxemburgstraat, Nieuwland en Pontweg heeft de sociale huisvestingsmaatschappij op heden slechts gedeeltelijk verworven, zodat er geen zekerheid is of het project geheel of gedeeltelijk doorgaat.

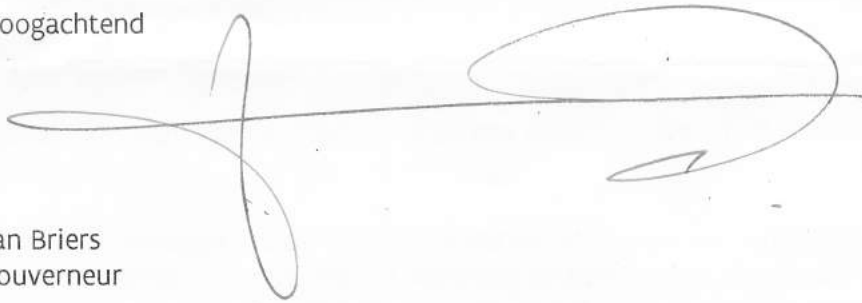
Dit betekent dat zonder het project Ommegang met 40 huurwoningen er slechts zekerheid bestaat over 17 woningen in het woonuitbreidingsgebied Sint-Amandswijk en dat de gemeente het Sociaal Bindend Objectief niet zal halen (tekort aan 33 huurwoningen).

Het OCMW heeft aan de verkoop overigens twee voorwaarden verbonden die moeten bijdragen tot de realisatie van de taakstellingen van het bindend sociaal objectief: 1° het project moet op korte termijn gerealiseerd worden (aanvraag tot programmatie bij de VMSW binnen het jaar na het verlijden van de akte); en 2° enkel huurwoningen (en dus geen koopwoningen, die niet langer bijdragen tot het behalen van het bindend sociaal objectief).

Uw standpunt dat het realiseren van sociale woningen bovenop het sociaal objectief niet langer tot het algemeen belang behoort, kan overigens niet gevolgd worden.

Overeenkomstig artikel 259 van het gemeentedecreet wil ik ten slotte uw aandacht vestigen op het volgende. Tegen de beslissing van de gemeenteoverheid kunt u, zo aan de daarvoor geldende regels van ontvankelijkheid kan worden voldaan, nog beroep tot vernietiging (en eventueel schorsing) instellen bij de Raad van State. Ik verwijs in dit verband naar de betreffende regelgeving (de bij koninklijk besluit van 12 januari 1973 gecoördineerde wetten op de Raad van State en het regentbesluit van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak) en inzonderheid naar voormeld artikel van het gemeentedecreet.

Hoogachtend

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal line with several loops and flourishes, extending across the page.

Jan Briers
gouverneur