

Opvolgingsnota

Actieprogramma voor onbebouwde percelen in publieke (en semi-publieke) eigendom



GEMEENTE OPWIJK



Op 25 oktober 2012 keurde de gemeenteraad het actieprogramma goed. In uitvoering daarvan werd de afgelopen jaren overleg gehouden met de eigenaars van de gronden daarin opgenomen. In die periode is ook een nieuwe legislatuur gestart waarbij het bestuur een andere visie heeft omtrent het in het actieprogramma opgenomen project 'Hof ten Hemelrijk'. De nieuwe inzichten van de huidige bestuursmeerderheid worden ingebracht met onderhavige opvolgingsnota.

De 'algemene context' uit het goedgekeurde actieprogramma wordt in deze nota herhaald en aangevuld met de recente wijzigingen in de wetgeving. Aanvullingen zijn aangebracht in kleur.

1. Algemene context

Vanuit het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (DGP) krijgen de gemeenten een duidelijke taakstelling wat betreft het realiseren van een sociaal en bescheiden woonaanbod. Hiertoe legt het decreet hen een bindend sociaal objectief (BSO) op. **Het bindend sociaal objectief is de rechtsplicht voor de gemeente om de opgelegde doelstelling inzake bijkomende sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2009 - 2025. Aanvankelijk kregen de gemeenten ook een doelstelling opgelegd inzake bijkomende sociale koopwoningen en sociale kavels, te realiseren in de periode 2009-2025. Inmiddels zijn de objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels opgeheven bij het decreet van 14 oktober 2016.**

Concreet komt dit voor de gemeente Opwijk neer op volgende taakstellingen:

- Het **BSO sociale huurwoningen** bedraagt **89** sociale huurwoningen. De gemeente heeft tijd tot einde 2023 om dit objectief te realiseren. Omdat bij de nulmeting van 31/12/2007 de procentuele verhouding van het sociaal huuraanbod ten opzichte van het aantal huishoudens in de gemeente lager was dan drie procent, moet de gemeente een specifieke inhaalbeweging leveren van **27** sociale huurwoningen, te verwezenlijken tegen 2025. In totaal dienen er dus **116** sociale huurwoningen gerealiseerd te worden tegen 2023-2025.

Om bovenstaande doelstelling te realiseren, worden de gemeenten verplicht (overeenkomstig art. 4.1.7 DGP), tot het opmaken van een **actieprogramma**. Dit houdt in dat de **onbebouwde bouwgronden**¹ in **eigendom van Vlaamse publieke rechtspersonen d.d. 31/10/2010** (optioneel ook deze van de semipublieke rechtspersonen) geïnventariseerd worden. Concreet gaat het om gronden in eigendom van de gemeenten, OCMW's, kerkfabrieken, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden,... De gronden in eigendom van de

¹ Bouwgronden worden, overeenkomstig art. 1.2, 3°, DGP omschreven als "gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en gelegen zijn in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening".

Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn uitgesloten van opname in de inventaris. Gronden die voldoen aan één of meer van de volgende "bijzondere karakteristieken" (cf. art. 3.2.1, 1°, DGP) dienen evenmin opgenomen te worden:

- a) Zij zijn kennelijk rechtstreeks dienstig voor de uitoefening van de taak van de betrokken rechtspersoon;
- b) Zij zijn ingericht als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
- c) Zij zijn het voorwerp van een recht van erfpacht, van opstal, van vruchtgebruik of van gebruik;
- d) zij worden verpacht ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;
- e) zij zijn in het kalenderjaar voorafgaand aan het heffingsjaar geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem;
- f) zij zijn onderworpen aan een bouwverbod of aan enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
- g) de onmogelijkheid om woningen op te richten vloeit voort uit een vreemde oorzaak die het Vlaamse bestuur niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand;
- h) zij zullen blijkens een ten minste reeds voorlopig vastgesteld of voorlopig aangenomen ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg een met wonen onverenigbare bestemming krijgen;

De resultaten van die berekening gelden tot en met 31 december 2025.

Van de **totale gezamenlijke oppervlakte** aan te ontwikkelen gronden die deze inventaris oplevert, dient **ten minste een kwart** aangewend te worden voor de verwezenlijking van het **gemeentelijk sociaal woonaanbod** en dit in concreto tegen **einde 2025**:

- Als het BSO tijdig wordt bereikt, wordt de gemeente geacht te hebben voldaan aan de 25%-norm.
- Als het BSO niet tijdig wordt bereikt (= gemeenten die ihkv de voortgangstoets 2016 of later in categorie 2b terecht komen), zal onderzocht worden of de 25%-norm is bereikt. Indien niet, kan de Vlaamse Regering maatregelen van activeringstoezicht treffen (cf. art. 3.2.1, DGP).

Hiertoe wordt het de gemeenten opgelegd een actieprogramma vast te stellen, waarin zij een aantal geconcentreerde **acties** voorstelt die moeten leiden **tot het behalen van deze doelstelling**.

Indien gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden op grond van het actieprogramma eigenstandig een sociaal woonaanbod verwezenlijken, wordt dat aanbod geacht door een sociale huisvestingsmaatschappij te zijn gerealiseerd, in zoverre alle voorwaarden die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen in acht genomen worden, en het aanbod verwezenlijkt wordt op gronden die de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband op 31 december 2008 in eigendom heeft.

2. Gedetailleerde bespreking per grond of grondengroep

Het goedgekeurde actieprogramma van de gemeente Opwijk maakt melding van een totale gezamenlijke oppervlakte aan te ontwikkelen gronden van 12.375 m² (eigendomssituatie 31 oktober 2010). Tenminste een kwart van deze oppervlakte dient aangewend te worden voor de verwezenlijking van het BSO:

Eigenaar	project	oppervlakte
Kerfabriek O-L-V-Middelares	Coenstraat	+/- 3100 m ²
Kerfabriek St-Paulus	Pluimhofweg	+/- 800 m ²
Kerfabriek St-Paulus	Singel	491 m ²
Kerfabriek St-Paulus	Mansteen	+/- 1700 m ²
2010: Intercommunale Haviland Huidige situatie: gemeente Opwijk	Hof ten Hemelrijk 23060_B_0567_D_000_00	4778 m ²
2010: Intercommunale Haviland Huidige situatie: gemeente Opwijk	Hof ten Hemelrijk 23060_B_0378_C_000_00	1506 m ²
Totale oppervlakte		12375 m²
25% van de totale oppervlakte		3093,75 m²

Er wordt enkel rekening gehouden met de oppervlakte van het perceel ingekleurd als woongebied.

- Hof ten Hemelrijk:

De gronden 'Hof ten Hemelrijk' werden ondertussen aangekocht door de gemeente Opwijk. De akte van de overdracht van deze gronden dateert van 12/11/2013.

Gemeente Opwijk	Hof ten Hemelrijk 23060_B_0567_D_000_00	4778 m ²
Gemeente Opwijk	Hof ten Hemelrijk 23060_B_0378_C_000_00	1506 m ²



De gronden werden tijdens de vorige legislatuur aangebracht om sociale woningbouw te realiseren (zone voorzien binnen het RUP Nanove). Ondertussen is in 2013 de nieuwe legislatuur gestart en heeft het nieuwe bestuur een andere visie omtrent deze percelen. RUP Nanove werd gedeeltelijk herzien. De grond met kadastraal nummer 567D werd herbestemd naar onbebouwde ruimte. De grond met kadastraal nummer 378C ligt wel nog in bouwzone, maar vooralsnog niet aan een uitgeruste weg.

Omdat het nieuwe bestuur betaalbaar en sociaal wonen voor de inwoners van Opwijk belangrijk acht, moet er wel gezocht worden naar een alternatief voor dit project. De gemeente heeft zelf geen of weinig gronden in eigendom (wat ook naar voor kwam uit het goedgekeurde actieprogramma). Bijgevolg zijn de mogelijkheden die de gemeente zelf heeft om projecten te ontwikkelen zeer beperkt.

- Coenstraat:

Kerkfabriek O-L-VMiddelares	Coenstraat	3100 m ²
-----------------------------	------------	---------------------

Tijdens het overleg van 07/11/2013 dat de IGS organiseerde met de kerkfabrieken, liet de kerkfabriek op 15/04/2015 aan de gemeente Opwijk weten deze gronden niet te willen vervreemden.

- Pluimhofweg:

Kerkfabriek Sint-Paulus	Pluimhofweg	800 m ²
-------------------------	-------------	--------------------

Het perceel is vrij smal en in die zin minder geschikt om er meer dan 1 woning op te realiseren. De kerkfabriek Sint-Paulus heeft dit perceel te koop aangeboden aan Providentia. Providentia deelde tijdens het woonoverleg d.d. 28/11/2016 mee dat, omwille van de beperkte grootte van het perceel, het voor hen niet haalbaar is er een project te realiseren.

- Singel:

Kerkfabriek Sint-Paulus	Singel	491 m ²
-------------------------	--------	--------------------

Qua ligging (in het centrum van het hoofddorp) is deze grond ideaal gesitueerd. Het betreft echter een perceel met beperkte grootte. Deze percelen sluiten echter aan op de 2 woongelegenheden aan de Singel 14. Deze 2 wooneenheden worden door de kerkfabriek zelf verhuurd. Er kan in de toekomst voor geopteerd worden om deze gronden in zijn totaliteit als 1 projectzone te bekijken. Er is echter vanuit de kerkfabriek totaal geen engagement daartoe.

- Mansteen:

Kerkfabriek Sint-Paulus	Mansteen	+/- 1700 m ²
-------------------------	----------	-------------------------

Omwille van de breedte-diepte-verhouding van de grond is dit een moeilijk te bebouwen perceel.

3. Besluit

De gronden opgenomen in het actieprogramma bieden weinig mogelijkheden tot het realiseren van het opgelegde BSO. De percelen zijn ofwel te klein of de eigenaar is niet bereid tot medewerking om het sociaal woonaanbod te verruimen.

Er zijn dus weinig bouwmogelijkheden in de gemeente op gronden in het bezit van Vlaamse publieke en semipublieke eigenaren. Dit betekent dat de gemeente voor de verwezenlijking van haar sociaal woonaanbod vooral afhankelijk is van andere woonactoren (privé of publiek).

In de realiteit kan dus slechts rekening gehouden worden met volgende percelen:

Eigenaar	project	oppervlakte
Kerkfabriek St-Paulus	Singel	491 m ²
Kerkfabriek St-Paulus	Mansteen	+/- 1700 m ²
2010: Intercommunale Haviland Huidige situatie: gemeente Opwijk	Hof ten Hemelrijk 23060_B_0378_C_000_00	1506 m ²
Totale oppervlakte		3697 m²

Er wordt enkel rekening gehouden met de oppervlakte van het perceel ingekleurd als woongebied.

De gemeente blijft echter inspanningen leveren om haar taakstelling (cf. BSO) m.b.t. een sociaal woonaanbod te voldoen en zal dus steeds voorkomende opportuniteiten onderzoeken.