

Ministerieel besluit houdende machtiging tot onteigening aan de woonmaatschappij "BV Zetus"

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.26;
- het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut, artikel 8;
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Regering, delegatie om onteigeningsmachtigingen te verlenen aan instellingen of rechtspersonen die onder hun bevoegdheid vallen, artikel 13.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

- Op 14 maart 2023 besliste de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij Het Lindenhof, met zetel gevestigd te 8370 Blankenberge, Hanneusestraat 32 bus 2, het onteigeningsplan, volgens opmetingsplan van de West-Vlaamse Intercommunale WVI van februari 2023, voorlopig goed te keuren. In dit voorlopig onteigeningsbesluit wordt melding gemaakt van onderstaande te herbestemmen delen van percelen, die het onderwerp vormen van het 'RUP Meetkerke' voorlopig goedgekeurd dd. 24 november 2022, omvattende de realisatie van het sociaal woonproject 'Meetkerkestraat', overeenkomstig de bepalingen van genoemd RUP:
 - De - van landbouw- naar woongebied - te herbestemmen delen van percelen, gelegen in de Meetkerkestraat binnen het 'RUP Meetkerke' en kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie D, nr. 67b3, 53b, 106a, 104a en 100m met een gezamenlijke oppervlakte van 75a 12ca.
- De onteigening kadert binnen de taakstelling van de sociale huisvestingsmaatschappij, meer bepaald 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. Meer specifiek wordt hier de realisatie beoogd van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP Meetkerke' met definitieve vaststelling dd. 31 augustus 2023.
- Het onteigeningsplan met bijlagen werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 15 mei 2023 tot en met 13 juni 2023;
- De woonmaatschappij "BV Zetus" vraagt om haar overeenkomstig artikel 4.26 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, te machtigen om de voormelde delen van percelen te onteigenen;
- Het agentschap Wonen in Vlaanderen heeft op 12 september 2023 een gunstig advies voor de voormelde machtiging verleend. De motivering van Wonen in Vlaanderen luidt als volgt:

Overeenkomstig artikel 4.26 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 8, eerste lid, van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 kan de Vlaamse Regering de woonmaatschappijen 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.

De leden van de Vlaamse Regering hebben, op basis van artikel 13 van het BVR van 25 juli 2014, delegatie om onteigeningsmachtigingen te verlenen aan instellingen of rechtspersonen die onder hun bevoegdheid vallen.

In dit advies wordt onderzocht of een dergelijke machtiging tot onteigening voor het project 'Meetkerkestraat' in de gemeente Zuienkerke kan worden verleend aan de woonmaatschappij Zetus, voor 1 juli 2023 de sociale huisvestingsmaatschappij Het Lindenhof.

Naar aanleiding van de hervorming van het sociaal woonlandschap werd de erkenning van elke sociale huisvestingsmaatschappij van rechtswege ingetrokken, tenzij zij zich omvormden tot besloten vennootschap en zij een erkenning van de minister van wonen kregen als woonmaatschappij. De cvba Het Lindenhof, erkende SHM met ondernemingsnummer 0405.196.516 werd omgevormd tot de besloten vennootschap Zetus (met hetzelfde ondernemingsnummer). De minister van Wonen verleende de erkenning als woonmaatschappij op 2 juni 2023, waardoor een naadloze overgang werd gemaakt van erkende sociale huisvestingsmaatschappij naar een erkende woonmaatschappij.

Concreet komen de volgende elementen aan bod:

- De volledigheid van het verzoek tot machtiging tot onteigening
- De noodzakelijkheid van de onteigening in het kader van het algemeen belang:
 - Doel van de onteigening
 - De onteigening als middel
 - Het voorwerp van de onteigening

1. De volledigheid van het verzoek tot machtiging tot onteigening

Overeenkomstig artikel 2 van het Onteigeningsbesluit van 27 oktober 2017 bevat het verzoek tot machtiging, overeenkomstig artikel 8 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, de volgende documenten:

- 1) het voorlopig onteigeningsbesluit, vermeld in artikel 10 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;
- 2) het verslag, vermeld in artikel 21, § 3, van het onteigeningsdecreet;
- 3) de bewijzen van onderhandeling of van de poging tot onderhandeling;
- 4) als dat van toepassing is, de behandeling van het gestaafde verzoek tot zelfrealisatie, vermeld in artikel 25, tweede lid, van het voormelde decreet, en ingediend conform artikel 24, § 1, van het voormelde decreet;
- 5) de bevestiging van een kredietreservatie, waaruit blijkt dat er voldoende middelen vastgelegd zijn op de begroting om de aankopen en het onteigeningsdoel te realiseren;
- 6) het bodemattest voor de te onteigenen percelen;
- 7) een uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister of, als die niet beschikbaar zijn, vergelijkbare vastgoedinformatie van de te onteigenen percelen;
- 8) in voorkomend geval, een desaffectatiebeslissing van een te onteigenen overheid;
- 9) in geval van een samenloop van de onteigeningsprocedure met een ruimtelijkeplanningsprocedure, de definitieve plannen en besluiten van die procedure.

Wonen-Vlaanderen stelt vast dat het verzoek de vereiste documenten bevat, met uitzondering van de bevestiging van de kredietreservatie. Evenwel is een woonmaatschappij geen begrotingsgezagdrager. De woonmaatschappij dan ook geen bevestiging voorleggen van een kredietreservatie waaruit blijkt dat er voldoende

middelen vastgelegd zijn op de begroting om de aankopen en het onteigeningsdoel te realiseren. Door de voorlegging van de jaarrekening, een recent uittreksel van de rekening-courant bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de goedgekeurde financiële planning waarop het project in kwestie voorkomt, toont de sociale huisvestingsmaatschappij aan te beschikken over voldoende middelen om de aankopen en het onteigeningsdoel met eigen middelen te realiseren.

Het verzoek tot machtiging tot onteigening wordt dan ook volledig verklaard.

2. Noodzakelijkheid van de onteigening in het kader van het algemeen belang

2.1. Het doel van de onteigening

Met het oog op het behalen van het gemeentelijk Bindend Sociaal Objectief tegen eind 2025, opgelegd bij decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, initieerde Zuienkerke het RUP Meetkerkestraat. Hierbij werd een planologische ruil voorgesteld van het noordelijk, zeer moeilijk aansnijdbare gebied in Houthave (brongebied) naar de rand en in het zuiden van het hoofddorp Zuienkerke (bestemmingsgebied). Het RUP Meetkerkestraat bestaat bijgevolg uit 2 deelplannen: 'deelplan 1: Houtave-noord' en 'deelplan 2: Meetkerkestraat'. Aan deelplan 2 werd een onteigeningsplan gekoppeld aangezien de gemeente de percelen in de projectzone niet in eigendom heeft. De onteigeningsprocedure verloopt evenwel los van de ruimtelijkeplanningsprocedure, waardoor er geen sprake is van samenloop.

Op 24 november 2022 werd het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP Meetkerkestraat' voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Zuienkerke, op datum van 31 augustus 2023 werd het RUP er definitief vastgesteld.

De definitieve vaststelling van het RUP dd. 31/08/2023 omvat de wijziging van de bestemming van 'deelplan 1 – Houtave-noord' van woongebied met landelijk karakter naar agrarisch gebied met bescherming van grasland (artikel 1 van het RUP). Daarnaast werd de bestemming van 'deelplan 2 – Meetkerkestraat' gewijzigd van agrarisch gebied naar zone bestemd voor sociale huisvesting (cf. artikel 2). Een deelzone wordt voorzien voor fiets- en wandelpad (cf. art.3) en een deelzone voor openbare wegenis (cf. art.4), de toegelaten activiteiten zijn vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften bij voornoemde artikelen van het RUP.

In de projectzone voor sociale huisvesting zal meer specifiek worden voorzien in de inrichting van minstens 18 sociale huurwoningen. Het parkeren wordt collectief georganiseerd. De inrichting van de zone dient in functie te staan van een hoogkwalitatieve duurzame ontwikkeling. Enkel halfopen en gesloten bebouwing is toegestaan. De architectuur dient te getuigen van kwaliteit in vormgeving als in materiaalgebruik.

In samenspraak en in afstemming met de gemeente, met het oog op de verdere ontwikkeling van het intussen vastgestelde RUP Meetkerkestraat en meer specifiek op de realisatie van een sociaal woonproject binnen de toegewezen projectzone van 'deelplan 2', wenst de woonmaatschappij BV Zetus de aangewezen delen van de percelen binnen het RUP te verwerven. Conform het procedureverloop werden in het voorjaar 2023 de verwervingsonderhandelingen met de eigenaars van de gronden opgestart.

Op 14 maart 2023 besliste de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij Het Lindenhof het onteigeningsplan, volgens opmetingsplan van de West-Vlaamse Intercommunale WVI dd. februari 2023, voorlopig goed te keuren. Het betreft de onteigening van de te herbestemmen delen van percelen (van landbouw- naar woongebied) gelegen in de Meetkerkestraat binnen het 'RUP Meetkerkestraat' en kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie D, nr. 67b3, 53b, 106a, 104a en 100m met een gezamenlijke oppervlakte van 75a 12ca.

De onteigening kadert binnen de taakstelling van de woonmaatschappij, 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. In het bijzonder wordt hier de realisatie beoogd van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP Meetkerkestraat' waar het onteigeningsplan in functie van sociaal wonen integraal deel van uitmaakt.

Het geplande project op die site voldoet integraal aan de criteria: inbreidingsgericht, op schaal en draagkracht van de buurt en ligt in de nabijheid van alle primaire voorzieningen. De locatie wordt als zeer geschikt aanzien. De beoogde te onteigenen percelen zijn onontbeerlijk te verwerven in het kader van het lokaal sociaal woonbeleid; om zowel qua aanbod als qua concentratie een meerwaarde te betekenen voor de gemeente Zuienkerke.

Wonen in Vlaanderen bevestigt dat het voorliggende project overeenkomstig de flankerende lokale beleidsbeslissingen voor de gemeente een opportuniteit is in het kader van het lokaal sociaal woonbeleid.

Wonen in Vlaanderen acht het doel van onteigening van de genoemde onroerende goederen dan ook geoorloofd.

Het verzoek tot machtiging omvat afdoende elementen met betrekking tot het doel van de onteigening die de noodzakelijkheid van de onteigening bevestigen.

2.2. De onteigening als middel

BV Zetus beschikt als woonmaatschappij 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 blijkt uit voorliggende projectnota kadert de onteigening volledig in de taakstelling van de woonmaatschappij en meer specifiek in de realisatie 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 van 2021).

Artikel 4.26 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de mogelijkheid tot onteigening voor de woonmaatschappijen, om doeleinden die te maken hebben met de realisatie van sociaal woningaanbod.

Tijdens het openbaar onderzoek met betrekking tot de onteigening - dat liep van 15 mei 2023 tot en met 13 juni 2023 - lag het dossier ter inzage op het gemeentehuis van Zuienkerke tijdens de openingsuren en was het raadpleegbaar op de website van de gemeente en van de toenmalige sociale huisvestingsmaatschappij Het Lindenhof. Er werden vier (4) bezwaren ingediend, waarvan drie (3) binnen de geldende termijn.

De ingediende bezwaren hadden alle betrekking op de bestemmingswijzigingen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan en dienden formeel opgeworpen te worden tijdens het openbaar onderzoek van het RUP, dat in eerdere fase afliep: op 21 maart 2023 met name. De bezwaren werden afgewezen. De woonmaatschappij BV Zetus als onteigenende instantie wenst nog te benadrukken dat zij in het kader van verdere minnelijke onderhandelingen intussen verder contact houdt met de betrokkenen in de hoop alsnog een minnelijke verwerving te kunnen realiseren waar beide partijen zich in kunnen vinden.

Het verzoek tot machtiging omvat afdoende elementen met betrekking tot de onteigening als middel die de noodzakelijkheid van de onteigening bevestigen.

2.3. Het voorwerp van de onteigening

De beoogde te onteigenen delen van de percelen kadastraal gekend onder 1e afdeling, sectie D, nr. 67b3, 53b, 106a, 104a en 100m hebben een gezamenlijke oppervlakte van 75a 12ca en vormden de aanleiding tot de opmaak van het 'RUP Meetkerkestraat'. Het RUP staat volledig in functie van de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod en in

het kader van het toewerken tot het bindend sociaal objectief (BSO) van Zuienkerke. De gemeente wenst zo tegemoet te kunnen komen aan de nood aan sociale woningen. Betreffende gronden worden met de definitieve vaststelling van het RUP dd. 31/08/2023 en na de publicatie daarvan in het Belgisch Staatsblad, herbestemd van landbouw- naar woongebied en zijn dus uitermate geschikt om de actuele nood aan sociaal huuraanbod te lenigen. De planologische ruil opgenomen in het RUP Meetkerkestraat vormt een bijzondere opportuniteit binnen de gemeente om versneld sociale woningen te kunnen realiseren en getuigt van een bijzondere samenwerking tussen de betrokken beleidsdomeinen. De voorschriften geformuleerd binnen het goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan staan garant voor een optimale verwezenlijking van de doelstelling van voorliggende onteigeningsaanvraag..

Het verzoek tot machtiging omvat afdoende elementen met betrekking tot het voorwerp van de onteigening die de noodzakelijkheid van de onteigening bevestigen.

3. Besluit

Het agentschap Wonen in Vlaanderen verklaart het verzoek tot machtiging tot onteigening van bovenvermelde delen van percelen volledig en noodzakelijk.

Het agentschap Wonen in Vlaanderen adviseert de Vlaamse minister van Wonen het verzoek tot machtiging tot onteigening GUNSTIG te beoordelen.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED BESLUIT:

Artikel 1. De verwerving van onderstaande herbestemde delen van percelen, waartoe de Raad van Bestuur van de woonmaatschappij "BV Zetus" heeft besloten, met het oog op de ontwikkeling van het 'RUP Meetkerke' definitief vastgesteld dd. 31 augustus 2023, omvattende de realisatie van het sociaal woonproject 'Meetkerkestraat', overeenkomstig de bepalingen van RUP meetkerke, wordt - vanaf inwerkingtreding van dat RUP - noodzakelijk in het kader van het algemeen belang verklaard:

De van landbouw- naar woongebied herbestemde delen van de percelen gelegen in de Meetkerkestraat binnen het 'RUP Meetkerke' en kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie D, nr. 67b3, 53b, 106a, 104a en 100m met een gezamenlijke oppervlakte van 75a 12ca.

Art. 2. De machtiging tot onteigening, vermeld in artikel 4.26 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, van de in artikel 1 bedoelde percelen wordt aan woonmaatschappij "BV Zetus" verleend.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op de dag waarop het RUP Meetkerke in werking treedt.

Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE

Onderhavig besluit ligt ter inzage in de kantoren van de woonmaatschappij "BV Zetus", met zetel gevestigd te 8370 Blankenberge, Hanneusestraat 32 bus 2. Dit gedurende 15 werkdagen vanaf de tiende dag na bekendmaking van het inzagerecht en het machtigingsbesluit in het Belgisch Staatsblad.

Tegen onderhavig besluit kan per aangetekende brief een beroep tot nietigverklaring, al dan niet vergezeld van een beroep tot schorsing, worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 te 1040 Brussel, binnen een termijn van zestig dagen die ingaat op de dag waarop het besluit en alle relevante stukken aan de verzoeker worden betekend of de dag waarop hij er kennis van heeft kunnen hebben. Een eventueel beroep ingesteld door de onteigenden moet worden ingeleid vooraleer de gerechtelijke onteigeningsprocedure wordt ingezet.