



GEEFT GENT VORM

Project Krottenbestrijding: Motiveringsnota voor de onteigening van de woningen

- Eendrachtstraat 125 9000 Gent
- Jan Delvinlaan 120 9000 Gent
- Driesstraat 103 9050 Ledeberg
- Van den Heckestraat 80 9050 Gentbrugge
- Vredestraat 50-52 9050 Gentbrugge

Inhoud

INLEIDING	2
PROBLEEMSTELLING	3
1. Leegstaande panden en verkrotting, stadsverloedering.....	3
2. Gebrek aan degelijke en betaalbare (huur)woningen.....	3
VAN PROBLEEMSTELLING TOT DOELSTELLINGEN	4
1. Stadsvernieuwing, kwalitatief wonen	4
2. Creatie betaalbare(huur)woningen.....	4
HET ALGEMEEN NUT.....	6
DE ONTEIGENINGSNOODZAAK.....	7
DE WIJZE EN HABILITATIE VAN DE ONTEIGENING : WET VAN 17 APRIL 1835 OP DE ONTEIGENING TEN ALGEMENE NUTTE EN HET DECREET VAN 27 MAART 2009 BETREFFENDE GROND- EN PANDENBELEID.	8
EEN OVERZICHT VAN DE PANDEN	9
Eendrachtstraat 125, 9000 Gent.....	9
Jan Delvinlaan 120, 9000 Gent	11
Driesstraat 103, 9050 Ledeberg.....	12
Van den Heckestraat 80, 9050 Gentbrugge	13
Vredestraat 50-52, 9050 Gentbrugge	15

INLEIDING

In de beleidsnota Wonen 2013-2018 wordt een vertaling gemaakt van de beleidskeuzes die worden gemaakt in het bestuursakkoord 2013-2018 van het Gentse beleid.

Hierbij werden 7 fundamenteën van het woonbeleid van Stad Gent bepaald.

1. Voldoende en passend, kwalitatief, betaalbaar aanbod
2. Sociaal woonbeleid
3. Misbruikbestrijding
4. Nieuwe woonvormen
5. Kindvriendelijke woonomgeving
6. Actief en aanmoedigend woonbeleid
7. Sturend, gedragen en onderbouwd beleid

Onderstaande nota heeft betrekking op fundamenteën 1 tot 3.

Vandaag zijn er een aantal woningen op Gents grondgebied die reeds geruime tijd op de inventaris van leegstand en verwaarlozing staan. Deze zijn onbenut en staan te verkrotten.

Sogent voert als autonoom gemeentebedrijf van de Stad Gent het Gentse beleid inzake stadsontwikkeling en vastgoedbeheer uit.

In opdracht van de stad Gent zal het Gentse autonome gemeentebedrijf in toepassing van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid overgaan tot de onteigening van deze panden.

Hierdoor zal er een halt worden geroepen aan de verkrotting van deze woningen met al de daarbij horende problemen en zullen deze panden ten dienste staan van een kwalitatiever, sociaal woonbeleid.

PROBLEEMSTELLING

1. Leegstaande panden en verkrotting, stadsverloedering

De studie 'Woonbehoeften in Vlaanderen 1195-2010' toonde aan dat Gent het grootste aantal slechte woningen van het arrondissement heeft en bijgevolg een aanzienlijke inspanning zou moeten leveren voor renovatie en vervangingsbouw van haar verouderd woningenbestand. Het gaat om verwaarloosde, onderbenutte en zelfs leegstaande en verkrotte panden.

De toestand van deze panden werkt de verloedering van de buurt, de aanwezigheid van krakers en de daling van de woonkwaliteit in de hand.

Concreet handelt onderhavige nota over volgende woningen:

	Adres	afdeling	sectie	perceelsnummer
1	Eendrachtstraat 125 9000 Gent	11	L	19 h 5
2	Jan Delvinlaan 120 9000 Gent	11	L	12 B 2
3	Driesstraat 103 9050 Ledeborg	20	A	172 T 4
4	Van den Heckestraat 80 9050 Gentbrugge	23	B	349 Y
5	Vredestraat 50-52 9050 Gentbrugge	22	B	297 w 9

In bijlage wordt per afzonderlijke woning een synthese gemaakt van de problematiek.

2. Gebrek aan degelijke en betaalbare (huur)woningen

In de Beleidsnota Wonen wordt een analyse gemaakt van het Gentse woongegeven. Hieruit blijkt dat de gemiddelde grond- en woningprijzen hoog zijn in verhouding tot de omliggende gemeenten. Voor een aantal Gentse huishoudens maakt dit het zeer moeilijk om een degelijke woning te vinden. Bovendien heeft dit tot gevolg dat 17.000 (14,5%) van de Gentse huishoudens betalingsmoeilijkheden kent met betrekking tot onder meer huishuur of afbetaling van de woning .

VAN PROBLEEMSTELLING TOT DOELSTELLINGEN

1. Stadsvernieuwing, kwalitatief wonen

Het Ruimtelijk Structuurplan Gent stippelt een beleidsplan uit dat de grote ruimtelijke ontwikkeling en de dynamiek van de stad wil ordenen en sturen. Concreet buigt het Ruimtelijk Structuurplan Gent zich over een aantal vragen. Waar kunnen nog bijkomende woningen gebouwd worden? Hoe zetten we de stadsvernieuwing in de 19de-eeuwse stadsgordel verder?

Het Ruimtelijke Structuurplan Gent beklemtoont dat de nood aan stadsvernieuwing het hoogst is in de 19de eeuwse gordel, waar de achterstand betreffende comfort en kwaliteit van de woningen voornamelijk wordt vastgesteld.

Met het stadsvernieuwingsproject *Stedelijke Woonkavels* beoogt de stad Gent de leefbaarheid in verschillende wijken van de binnenstad te verbeteren. Dit project heeft de volgende doelstellingen:

- een hogere woonkwaliteit;
- het vervullen – via de realisatie van een punctuele stadsvernieuwing – van een piloot- en voorbeeldfunctie;
- sociale innovatie;
- het vervullen van een impulsfunctie.

Met haar project *Krottenbestrijding* komt sogent tegemoet aan de doelstellingen van het stedelijke kavelproject door langdurig leegstaande, kwalitatief slechte en/of zwaar verkrotte woningen te verwerven en vervolgens volledig of gedeeltelijk af te breken.

2. Creatie betaalbare(huur)woningen

Binnen het kader van het project *Stedelijke Woonkavels* zullen de bovenvermelde kavels door sogent terug op de woonmarkt worden gebracht. Ze worden daartoe tegen lagere dan de marktconforme prijzen aangeboden aan een welbepaald doelpubliek, met name jonge gezinnen met een middelhoog inkomen.

Een bouw - en bewoningsverplichting garandeert de invulling binnen een redelijke termijn.

Door een open procedure tot kandidatuurstelling van ontwerpers, bekomt sogent een 'pool' van ontwerpers die voldoende potentieel in zich dragen om tot een kwalitatieve invulling van de moeilijk bebouwbare kavels te komen. De koper kiest de ontwerper van zijn voorkeur uit de 'pool' en laat het ontwerp in eigen opdracht verder aanpassen naar eigen wensen en behoeftes.

Sogent onderzoekt daarnaast de mogelijkheid om enkele kwalitatief slechte panden, na aankoop en renovatie ervan, via de vzw Huuringent te verhuren. Vzw Huuringent is een stedelijk verhuurkantoor, opgericht door sogent in samenwerking met de stad Gent en Vlaanderen, dat doorgaans woningen van private eigenaars huurt en vervolgens onderverhuurt aan kandidaat huurders. Een Gentse woonstudie duidt het afhaken van verhuurders - vaak door wanbetaling, administratieve

opvolging en het onderhoud van de woning - als één van de pijnpunten op de private huurmarkt aan. Hierdoor daalt het aanbod kwalitatieve huurwoningen in Gent en stijgen de huurprijzen. Vzw Huuringent komt hieraan tegemoet door woningen tegen een overeengekomen prijs in hoofdhuur te nemen en verder onder te verhuren aan personen die op zoek zijn naar een kwalitatieve woning tegen een correcte huurprijs.

Enkele woningen uit het project *Krottenbestrijding* via deze weg op de huurmarkt brengen, zou het aanbod ten goede komen.

HET ALGEMEEN NUT

Sogent beoogt met de gewenste verwervingen de leefbaarheid in verschillende wijken van Gent te verbeteren.

De doelstelling om de woningkwaliteit duurzaam te verbeteren door het creëren van nieuwe woningen voor de middenklasse en het slopen van minder kwalitatieve tot slechte en verkrotte woningen, dient het algemeen belang op twee vlakken.

Door stadsrenovatieprojecten en het stimuleren van zowel de sociale als de privéwoningbouw wil de stad Gent met haar huisvestingsbeleid de druk op de woningmarkt verlichten en het aanbod vergroten. De stad Gent en sogent streven hierbij naar een minimale sociale uitsluiting, ook in de woningbouw, en naar het creëren van een sociale mix. Aangezien er in de binnenstad onvoldoende geschikte gronden of gebouwen beschikbaar zijn om aan de behoefte aan betaalbare woningen te voldoen, is het noodzakelijk onderbenutte panden daarvoor vrij te maken. Jonge gezinnen aantrekken of in de stad houden is sociaal- economisch zeer belangrijk. Bovendien zorgt hun aanwezigheid in bepaalde wijken voor sociale integratie.

Het onteigeningsdoel heeft daarenboven ook betrekking op het saneren van stadskankers. Daarbij is het de bedoeling om de bestaande open ruimte niet in te nemen, maar zich te richten op het optimaal gebruik maken van de reeds bebouwde ruimte. Hiervoor komen de leegstaande en verkrotte panden in aanmerking, die daardoor niet langer onderbezet blijven of in de handen van huisjesmelkers komen.

De voorgenomen onteigening wordt bijgevolg geacht tot voordeel te strekken van de gemeenschap en dus een doelstelling van algemeen belang na te streven.

DE ONTEIGENINGSNOODZAAK

Zoals blijkt uit de individuele toelichting per pand(zie infra) zijn de hierboven vermelde panden en hun problemen reeds geruime tijd gekend bij de Stad Gent en haar diensten.

De stad Gent en meer bepaald sogent wenst deze situatie aan te pakken en stelt zich op als de geschikte partner.

De onteigeningsnoodzaak is tweeledig:

Enerzijds maakt de beperkte oppervlakte van de woningen alsook de hoge totaalkost bij verwerving aan marktconforme prijzen, dat de particuliere realisatie van een bouwproject op deze locaties moeilijk haalbaar. Ook de private ontwikkelaars tonen geen interesse gelet op de dure investering en het beperkt rendement.

Concreet bestaat het gevaar dat dergelijke woningen bij een openbare verkoop terug op de markt komen en niet de gewenste renovatie ondergaan. De onteigeningsnoodzaak bestaat er bijgevolg vooreerst in dat de Stad Gent via haar stadsontwikkelingsbedrijf wél de duurzame aanpak van deze locaties kan verzekeren. De verwerving door sogent biedt de zekerheid dat de vrijgekomen ruimte zal worden ingezet voor het stimuleren van een evenwichtig woonaanbod en dit bovendien met inachtneming van een duurzame architectuur. Dit kan enkel wanneer de panden daadwerkelijk worden verworven.

Anderzijds gaat het hier over verbeurdverklarde panden vandaag eigendom van de FOD Financiën om deze te vermarkten.

Overleg met de betrokken dienst liet ons weten dat de panden vandaag niet kunnen worden verkocht aangezien er sinds 2006 een gerechtelijke procedure loopt.

Dit betekent wel dat de panden vandaag 11 jaar onbenut zijn en onder beperkt beheer staan.

Gevolg deze goederen worden niet onderhouden, verliezen hun waarde en vormen geleidelijk aan een stadskanker. Een impasse die blijft aanslepen.

De stad Gent wenst dit probleem aan te pakken door de goederen te onteigenen. Deze behoren tot het private eigendom van de FOD Financiën en zijn dus niet nuttig voor de uitoefening van haar taak of nodig voor de continuïteit van haar openbare dienstverlening en kunnen dus worden onteigend. Deze onteigening kent tevens geen nadeel voor de betrokken partijen in de burgerlijke procedure aangezien het voorrecht op de goederen door toepassing van zakelijk subrogatie zal overgaan op de onteigeningsvergoeding.

Concreet wordt de onteigeningsprocedure hier toegepast als ultimum remedium om de hierboven geschetste problematiek aan te pakken.

DE WIJZE EN HABILITATIE VAN DE ONTEIGENING : WET VAN 17 APRIL 1835 OP DE ONTEIGENING TEN ALGEMENE NUTTE EN HET DECREET VAN 27 MAART 2009 BETREFFENDE GROND- EN PANDENBELEID.

Het onteigeningsdoel van het voorgenomen project, namelijk het duurzaam verbeteren van de woningkwaliteit door het creëren van nieuwe woningen en renoveren van panden in slechte staat voor de middenklasse en het slopen van minder kwalitatieve tot slechte en verkrotte woningen, vindt een geldige habitatie in artikel 2.1.3, §1, 10° van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid :

“Ten bate van de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid kunnen in het bijzonder, maar niet uitsluitend, volgende publiekrechtelijke instrumenten worden ingezet:

[...]

10° de onteigening ten algemene nutte;

[...]”

Artikel 2.1.2 van het vernoemde decreet vermeldt de volgende doelstellingen:

“1° het bevorderen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, vermeld in [1 artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening]

2° het voorzien in een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden, panden en infrastructuren die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 van de Grondwet, en voor het recht op menswaardig wonen, vermeld in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode;

3° het verwezenlijken van ruimtelijke ontwikkelingskansen voor de diverse maatschappelijke sectoren en activiteiten;

4° het scheppen van ruimtelijke strategieën en voorzieningen die sociale cohesie bevorderen;

5° het versneld verwezenlijken van bestemmingsvoorschriften door middel van gebiedsontwikkeling en -herontwikkeling;

6° het terugdringen en tegengaan van grond- en pandenspeculatie;

7° het faciliteren van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten door publieke, publiek-private of private actoren;

8° een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars, en gebruikers.”

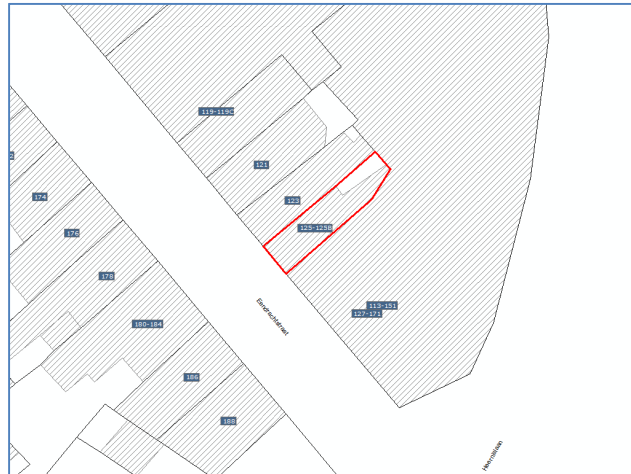
Het onteigeningsdoel kan worden gekwalificeerd onder minstens enkele van deze doelstellingen.

Niettegenstaande de panden dringend moeten worden aangepakt , wordt geen hoogdringendheid ingeroepen gelet op de toestand waarin de goederen reeds geruime tijd zijn. Bedoeling is van zodra Sogent eigenaar is deze panden zo snel mogelijk aan te pakken.

Daarom wensen de Stad Gent en Sogent de onteigeningsmachtiging aan te vragen in toepassing van de wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemene nutte.

EEN OVERZICHT VAN DE PANDEN

Eendrachtstraat 125, 9000 Gent



De woning gelegen Eendrachtstraat 125 te 9000 Gent (de rechtse woning van deze tweewoonst) is een leegstaande woning.

De oppervlakte bedraagt 56 m², de gevelbreedte 3,8 m.

Het gelijkvloers werd dichtgetimmerd, wat niet wegneemt dat deze woning erg gevoelig is voor kraken.

De woning behoort toe aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring bij arrest van het Hof van Beroep te Gent van **8 mei 2006** wegens huisjesmelkerij.

Historiek van de feiten rond het pand :

datum	verzender	ontvanger	inhoud
14/09/2010	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	Verslag controlebezoek 14/09/2010 – opgesteld door Stad Gent Departement RUMODO
30/09/2010	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	Bevestiging modeling gegeven bevel tot uitvoeren van veiligheidswerken+ tot tijdelijk verbod tot betreden van de appartementen+ tot tijdelijke onbewoonbaarverklaring van de appartementen – opgesteld door Stad Gent Dienst Administratie Openbare Veiligheid en Gezondheid
11/10/2010	Stad Gent	FOD Financiën	Registratieattest ongeschikt/onbewoonbaarheid van een

			woning dd. 30/09/2010
28/09/2011	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	Herstelvordering door Agentschap Inspectie RWO
20/10/2011	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	Collegebesluit Stad Gent: akkoord met herstelvordering
24/05/2011	Stad Gent	FOD Financiën	Toekenning vrijstelling vanaf 30/09/2010 geldig zolang de Belgische Staat eigenaar is van de woning
19/09/2011	Stad Gent	FOD Financiën	Herinnering aan de opname in de stedelijke inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen
9/08/2012	Stad Gent	FOD Financiën	Herinnering aan de opname in de stedelijke inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen
31/07/2013	Stad Gent	FOD Financiën	Herinnering aan de opname in de stedelijke inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen
9/08/2013	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	Bevel tot verlaten van het gebouw – opgesteld door Stad Gent Dienst Administratie Openbare Veiligheid en Gezondheid
15/07/2014	Stad Gent	FOD Financiën	Herinnering aan de opname in de stedelijke inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen
28/07/2015	Stad Gent	FOD FinDomimmo	Herinnering aan de opname in de stedelijke inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen
7/07/2016	Stad Gent	FOD FinDomimmo	Herinnering aan de opname in de stedelijke inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

De woning staat sinds 30 september 2010 op de inventaris voor ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde panden van de stad Gent.

Op 15 mei 2017 werd er een plaatsbezoek gedaan door de dienst Woontoezicht van de Stad Gent.

Hierbij werd vastgesteld dat de woning niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheidsen woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering zijn bepaald. Er werden 133 strafpunten gegeven. Zo werd er ernstige waterinsijpeling vastgesteld via de bovenste ramen en het plat dak achteraan, waardoor de kans bestaat dat aanpalende woningen ook schade op termijn zullen krijgen.

Sogent voorziet de gedeeltelijke afbraak van deze woning, waarna de kavel binnen het project *Stedelijke woonkavels casco* te koop zal aangeboden worden met het oog op renovatie.

Een alternatieve bestemming voor de ze woning kan zijn dat sogent instaat voor de renovatie ervan, waarna deze via Vzw Huuringent te huur wordt aangeboden.

Jan Delvinlaan 120, 9000 Gent



De woning gelegen Jan Delvinlaan 120 te 9000 Gent is een leegstaande woning.

De oppervlakte bedraagt 176 m², de gevelbreedte 5,50 m.

Deze woning is erg gevoelig voor kraken.

De woning behoort toe aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring bij arrest van het Hof van Beroep te Gent van **8 mei 2006** wegens huisjesmelkerij:

Historiek van de feiten rond het pand :

datum	verzender	ontvanger	inhoud
18/10/2010	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	Herstelvordering door Agentschap Inspectie RWO
20/10/2011	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	Collegebesluit Stad Gent: akkoord met herstelvordering
5/12/2013	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	Beschrijvend verslag van het onderzoek van de leegstand van een woning of gebouw
28/01/2014	Stad Gent	FOD Financiën	Vaststelling van leegstand + akte tot vaststelling leegstand dd. 14/01/2014
26/02/2014	FOD Financiën	Stad Gent	Aanvraag tot vrijstelling van de belasting
11/03/2014	Stad Gent	FOD Financiën	Toekenning vrijstelling vanaf 14/01/2014 geldig zolang de Belgische Staat eigenaar is van de woning
16/12/2014	Stad Gent	FOD FinDomimmo	Herinnering aan de opname in het stedelijk leegstandsregister
4/12/2015	Stad Gent	FOD FinDomimmo	Herinnering aan de opname in het stedelijk leegstandsregister
9/11/2016	Stad Gent	FOD FinDomimmo	Herinnering aan de opname in het stedelijk leegstandsregister

De woning staat sinds 14 januari 2014 op de inventaris voor leegstand van de stad Gent.

Op 15 mei 2017 werd er een plaatsbezoek gedaan door de dienst Woontoezicht van de Stad Gent.

Hierbij werd vastgesteld dat de woning niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering zijn bepaald. Er werden 118 strafpunten gegeven. Tevens werd er watersinpijling in het dak evenals water in de kelder vastgesteld. Bij de burens werd er wateroverlast in de kelder waargenomen.

Sogent voorziet de sloop van deze woning, waarna de kavel met het oog op nieuwbouw door sogent te koop zal aangeboden worden binnen het project *Stedelijke woonkavels*.

Driesstraat 103, 9050 Ledeborg



De woning gelegen Driesstraat 103 te 9050 Ledeborg is een leegstaande woning.

De oppervlakte bedraagt 36 m², de gevelbreedte 3,7 m.

Het gelijkvloers werd dichtgetimmerd, wat niet wegneemt dat deze woning erg gevoelig is voor kraken.

De woning behoort toe aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring bij arrest van het Hof van Beroep te Gent van **8 mei 2006** wegens huisjesmelkerij.

Historiek van de feiten rond het pand :

datum	verzender	ontvanger	inhoud
10/09/2013	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	Beschrijvend verslag van het onderzoek van de leegstand van een woning of gebouw
3/10/2013	Stad Gent	FOD Financiën	Vaststelling van leegstand dd. 20/09/2013
12/11/2013	Stad Gent	FOD Financiën	Stedelijke belasting op leegstaande gebouwen en woningen
2/07/2014	Stad Gent	FOD Financiën	Herinnering aan de opname in het stedelijk

			leegstandsregister
1/08/2014	Stad Gent	FOD Financiën	Stedelijk basisreglement op leegstaande gebouwen en woningen: vrijstelling werd toegekend en is geldig van 1/05/2014 t.e.m. 30 april 2016
8/09/2014	FOD Financiën	Stad Gent	Aanvraag tot vrijstelling van de belasting
1/07/2015	Stad Gent	FOD FinDomimmo	Herinnering aan de opname in het stedelijk leegstandsregister

De woning staat sinds 20 september 2013 op de inventaris voor leegstaande panden van de stad Gent.

Op 15 mei 2017 werd er een plaatsbezoek gedaan door de dienst Woontoezicht van de Stad Gent.

Hierbij werd vastgesteld dat de woning niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheidsen woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering zijn bepaald. Er werden 146 strafpunten gegeven. Zo werd er ernstige waterinsijpeling vastgesteld aan de veluxramen. Bepaalde ramen hebben geen glas meer in het kozijn en het risico bestaat dat aanpalende burens overlast zullen waarnemen.

Sogent voorziet de sloop van deze woning, waarna de kavel met het oog op nieuwbouw door sogent te koop zal aangeboden worden binnen het project *Stedelijke woonkavels*.

Van den Heckestraat 80, 9050 Gentbrugge



De woning gelegen Van den Heckestraat 80 te 9050 Gentbrugge is een leegstaande woning.

De oppervlakte van de woning bedraagt 39 m², de gevelbreedte 5,30 m.

Het gelijkvloers en de eerste verdieping werden dichtgetimmerd, wat niet wegneemt dat deze woning erg gevoelig is voor kraken.

De woning behoort toe aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring dd. **8 mei 2006** bij arrest van het Hof van Beroep te Gent wegens huisjesmelkerij.

Historiek van de feiten rond het pand :

datum	verzender	ontvanger	inhoud
27/09/2011	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	Herstelvordering door Agentschap Inspectie RWO
20/10/2011	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	Collegebesluit Stad Gent: akkoord met herstelvordering
24/09/2012	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	Beschrijvend verslag van het onderzoek van de leegstand van een woning of gebouw
18/10/2012	Stad Gent	FOD Financiën	Vaststelling van leegstand dd. 5/10/2012
6/11/2012	FOD Financiën	Stad Gent	Aanvraag tot vrijstelling van de belasting
19/11/2012	Stad Gent	FOD Financiën	Toekenning vrijstelling vanaf 5/10/2012 geldig zolang de Belgische Staat eigenaar is van de woning
14/08/2013	Stad Gent	FOD Financiën	Herinnering aan de opname in het stedelijk leegstandsregister
4/08/2014	Stad Gent	FOD FinDomimmo	Herinnering aan de opname in het stedelijk leegstandsregister
12/08/2015	Stad Gent	FOD FinDomimmo	Herinnering aan de opname in het stedelijk leegstandsregister
9/08/2016	Stad Gent	FOD FinDomimmo	Herinnering aan de opname in het stedelijk leegstandsregister

De woning staat sinds 5 oktober 2012 op de inventaris voor leegstaande panden van de stad Gent.

Hierbij werd vastgesteld dat de woning niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheidsen woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering zijn bepaald. Er werden 103 strafpunten gegeven.

Sogent voorziet de sloop van deze woning, waarna de kavel met het oog op nieuwbouw door sogent te koop zal aangeboden worden binnen het project *Stedelijke woonkavels*.

Vredestraat 50-52, 9050 Gentbrugge



De woning gelegen Vredestraat 50-52 te 9050 Gentbrugge is een leegstaande woning.

De oppervlakte van de woning bedraagt 130,00 m², de gevelbreedte 5,80 m.

De woning behoort toe aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring bij arrest van het Hof van Beroep te Gent van **8 mei 2006** wegens huisjesmelkerij.

Historiek van de feiten rond het pand :

datum	verzender	ontvanger	inhoud
24/02/2013	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	Onderzoeksnota CO melding
28/11/2013	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	Onderzoeksnota CO melding
23/01/2013 – 27/11/2013			Verschillende mails mbt klachten van krakers, brandveiligheid
04/10/2013 – 18/11/2013			Verschillende mails mbt klachten van krakers, brandveiligheid

Op 15 mei 2017 werd er een plaatsbezoek gedaan door de dienst Woontoezicht van de Stad Gent.

Hierbij werd vastgesteld dat de woning niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheidsen woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering zijn bepaald. Er werden 145 strafpunten gegeven.

De woning is gekraakt geweest, daardoor zijn er kamers op de bovenste verdieping die door de nodige rommel die er opgestapeld ligt, niet bereikbaar zijn. Sommige ramen en deuren zijn deels kapot gemaakt, er zit geen glas meer in. Daardoor is er vochtinsijpeling in de woning en dat zorgt ook voor vochtschade bij de buurwoningen.

Sogent voorziet de gedeeltelijke afbraak van deze woning, waarna de kavel binnen het project *Stedelijke woonkavels* casco te koop zal aangeboden worden met het oog op renovatie.

Een alternatieve bestemming voor de woning kan zijn dat sogent instaat voor de renovatie ervan, waarna deze via Vzw Huuringent te huur wordt aangeboden.

//