
OPSCHRIFT

Vergadering van 13 april 2017

Nummer: 2017_MV_00150

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Isabelle De Clercq: Beleid sociaal beheer + onteigenen leegstaande panden

Raadslid(-leden):

Isabelle De Clercq - N-VA

Bevoegd:

Sven Taeldeman

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting:

-

Vraag:

Recent deed de schepen de volgende uitspraken in de pers: "We hebben 1,5 miljoen euro vrijgemaakt om langdurig leegstaande panden te kopen of te onteigenen. 171 panden werden al grondig gescreend. Een eerste pand werd gekocht en voor elf panden wordt een onteigeningsplan opgemaakt."

1. Waaruit bestaat de 'grondige screening' van de langdurig leegstaande panden precies?
2. Op basis van welke criteria werden de 11 panden waarover sprake geselecteerd. Waarom is er in het ene geval gekozen voor aankoop en in de 10 andere gevallen voor onteigening?
3. Hoeveel panden plant de schepen met de voorziene 1,5 miljoen euro aan te kopen of te onteigenen? Voor welke periode is dit bedrag begroot?

Behandeld door de commissie openbare werken, mobiliteit en stedenbouw in openbare vergadering van 13 april 2017.

ANTWOORD

13 april 2017

Uiteraard ben ik van mening dat elk geval van leegstand er een te veel is. We hebben daar ook een beleid rond ontwikkeld en houden de vinger aan de pols.

Voorkomen/preventief: Via premies en (energie) renteloze leningen hopen we eigenaars/verhuurders te stimuleren hun pand aan te pakken zodat het geschikt is voor bewoning. Eigenaars die het niet zien zitten zelf te verhuren, kunnen beroep doen op het SVK of Huuringent.

Handhaven/toezicht: Via het meldpunt leegstand kan elke burger een pand met een vermoeden van leegstand op een heel eenvoudige manier melden. Deze panden worden vervolgens van heel nabij opgevolgd door onze dienst Toezicht.

Activeren: panden die effectief leegstaan worden opgenomen op onze leegstandsinventaris en belast. Deze belasting werd in 2014 nog verhoogd van 1500 euro naar 2500 tot 4100 euro, vermenigvuldigd met het aantal jaren op de inventaris. Na 1 jaar betaal je dus tussen 5000 a 8200 euro.

Genezen/curatief: via het project krottenbestrijding proberen we langdurig leegstaande panden te verweven, hetzij in der minne, hetzij via onteigening.

De gemeenteraad keurde op 26.10.2015 de subsidieovereenkomst betreffende (1) het afsluiten van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst (BSO) voor het project Stedelijke Woonkavels 2009 en (2) krottenbestrijding en realisatie van nieuwe stedelijke woonkavels goed.

Doelstelling: Het project heeft als doelstelling het betaalbaar houden van het wonen en bouwen in de stad voor en door grotere gezinnen. Dit gebeurt door verkrotte en/of leegstaande panden of braakliggende restgronden in de stad aan te kopen en te slopen, bouwrijp te maken of te renoveren. Deze kavels of gerenoveerde woningen worden verkocht aan jonge gezinnen die willen bouwen en wonen in de stad.

Voor deel 2 uit de overeenkomst, het project krottenbestrijding, werd een bedrag van 1.500.000 euro vrijgemaakt. Sogent ontving hiervan al 90% (= 1.350.000 euro).

Waaruit bestaat de 'grondige screening' van de langdurig leegstaande panden precies.

Dienst Wonen levert jaarlijks een lijst met potentiële panden aan sogent. Sogent vult deze lijsten verder aan op basis van eigen archief en onderzoek. Sogent screent de panden en voert een haalbaarheidsstudie uit. Tijdens een dergelijk haalbaarheidsstudie worden volgende zaken systematisch gecheckt.

- Nog steeds een krot of niet?
- Is er recent een vergunning voor afgeleverd?
- Zijn er renovatiewerken bezig?
- Komt het perceel in aanmerking voor het kavelproject?
- Wat is het advies van dienst Stedenbouw?

Indien een pand interessant lijkt om aan te kopen, wordt een schattingsverslag opgevraagd door sogent. Op basis van het schattingsverslag wordt dan een bod gedaan.

Het is steeds de bedoeling om de panden in der minne aan te kopen. Onteigening is pas de allerlaatste stap. Eind 2016 had sogent al 240 panden gescreend. Heel wat panden komen niet in aanmerking omdat ze ondertussen al verkocht zijn, te duur zijn, aan het verbouwen zijn, Het blijkt ook dat eigenaars niet snel bereid zijn om te verkopen aan de stad.

-

Op basis van welke criteria werden de 11 panden waarover sprake geselecteerd? Waarom is er in het ene geval gekozen voor aankoop en in de 10 andere gevallen voor onteigening.

Er zijn 11 panden waarvoor de onteigeningsprocedure is opgestart en 1 pand dat in der minne wordt aangekocht. Het gaat dus in totaal om 12 panden.

Met de eigenaar van het pand dat in der minne zal worden aangekocht werd na 2 jaar onderhandelen een akkoord bekomen op basis van het schattingsverslag.

Uit de screening kwamen 11 panden naar voor die in het verleden verbeurd verklaard zijn en waarvan de Federale Staat nu eigenaar is. Na contact met FOD Financiën, patrimoniumdiensten, blijkt dat deze diensten vragende partij zijn om deze panden te verkopen. Zij geven toe dat zij door personeelsgebrek de panden niet goed kunnen beheren én ook niet kunnen overgaan tot de openbare verkoop ervan. De FOD kan haar panden wettelijk gezien niet in der minne verkopen. Aangezien ze zelf geen personeel hebben om deze panden openbaar te verkopen, is een aankoop via onteigening door sogent voor hen dus een interessante piste. Sogent is op dit moment bezig met de opmaak van de onteigeningsplannen. Bij 5 van de 11 panden zijn er nog rechtszaken lopende. Voor deze panden is het nog niet zeker of een onteigening mogelijk is.

Hoeveel panden plant de schepen met de voorziene 1,5 miljoen euro aan te kopen of te onteigenen? Voor welke periode is dat bedrag begroot?

Sogent begroot dat we maximaal 10 à 15 panden kunnen aankopen en slopen/reoveren met dit budget. Uiteraard vloeien er uit de verkoop van de kavels ook inkomsten voort die opnieuw ingezet kunnen worden. Vermoedelijk zullen deze inkomsten niet meer binnen komen deze legislatuur.

In de overeenkomst is ook een artikel opgenomen dat stelt dat sogent het saldo aan de stad moet terugbetalen tegen uiterlijk 31.12.2020 tenzij er een nieuwe subsidieovereenkomst hierover opgemaakt wordt.
