



Opschrift

Vergadering van 13 oktober 2022

Nummer: 2022_MV_00567

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Anita De Winter: Sociale woningen Marseillestraat (bij hoogdringendheid)

Raadslid(-leden):

Anita De Winter - Groen

Bevoegd: Tine Heyse

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Reden hoogdringendheid:

Artikel in de krant en een tik tok filmpje op 12.10.22 waaruit blijkt dat de kopers van 2 appartementsblokken in de wijk Meulestede zich niet houden aan de bestemming 'sociaal wonen' en 36 WE privé verkopen.

De sociale woonmaatschappij de Volkshaard verkocht een jaar geleden twee sociale woonblokken- Klipper en Karveel- in de Marseillestraat in de wijk Meulestede aan een privébedrijf. Alhoewel de bestemming in het BPA sociaal wonen is verkopen deze investeerders nu de gerenoveerde woningen aan privé personen. Deze sociale woningen behoorden tot het patrimonium van de Volkshaard die met zijn 3300 sociale woningen in Gent niet in de Nieuwe woonmaatschappij wil stappen. Met deze verkoop vermindert het aanbod aan sociale woningen aan sociale prijzen alvast met 36 WE.

Vraag:

- De individuele verkoop aan private kopers was juridisch toch niet mogelijk (bestemming sociaal wonen in BPA)?
- De ontwikkelaars gaat ervan uit dat ook stad Gent dit een goede zaak vindt, wat denkt u daarvan als schepen?
- De huidige eigenaar 'belooft' de woningen aan lage prijzen te verkopen. Is dit afdwingbaar of een loze belofte?
- Is er een kans dat de Volkshaard op dezelfde manier zijn andere sociale woningen te gelde maakt en zo het het sociaal patrimonium in Gent nog meer verarmt?

Antwoord

In dit artikel staat de zienswijze van de private ontwikkelaar die de Marseillestraat heeft gekocht van Volkshaard.

Voor alle duidelijkheid nogmaals: de woningen in de Marseillestraat zijn gelegen in een zone voor sociaal wonen volgens het BPA.

De loutere verkoop/koop is echter een handeling waar vanuit Dienst Toezicht niet kan op worden ingegrepen. Niet-vergunningsplichtige handelingen worden niet als strijdig beschouwd met o.a. de voorschriften van bijzondere plannen van aanleg, tenzij deze voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk én specifiek beperken of verbieden.

Rechtstreeks ingrijpen op een verkoop is vanuit de Stad dus niet mogelijk. We hebben wel bij de verkoop op de private markt door Volkshaard steeds beklemtoond dat dit de bestemming sociaal wonen had en moest houden.

Wonen Vlaanderen kan, als toezichthoudende overheid, wel een verkoop verhinderen.

Onze meldingen over de nakende verkoop bij Wonen Vlaanderen hebben echter niet tot een blokkering van de verkoop kunnen leiden.

De private ontwikkelaar heeft beslist om de woningen te renoveren zonder stedenbouwkundige vergunning. Dit houdt in dat er geen aanvraag moest of kon beoordeeld worden. De dienst bouwtoezicht van de stad heeft echter vastgesteld dat de werken gebeuren in functie van private verkoop, wat ingaat tegen de bestemming sociaal wonen. Daarvoor is wel een Proces Verbaal opgemaakt.

Hiernaast wil ik toch nog een keer duidelijk herhalen wat hier is gebeurd. De Volkshaard heeft zonder voorwaarden 72 sociale woningen verkocht voor 5.5mio euro. Dat betekent niet alleen een vermindering van 72 sociale woningen in Gent, maar ook een cash drain van 5.5 mio euro uit het sociaal wonen in Gent.

De private ontwikkelaar verkoopt de woningen aan 190.000 tot 275.000€/stuk. Als je weet dat hij ze kocht aan gemiddeld 77.000€ en je weet dat er geen structurele werken in gebeurden, dan weet je meteen welke enorme winsten hier worden gemaakt.

Bovendien is een gelijkaardige vorm van renovatie op lange termijn niet duurzaam. (en is voor sociaal huren zelfs niet mogelijk).

Een individuele verkoop (aan welke prijs dan ook) is niet wenselijk. We zadelen de nieuwe eigenaars immers op met een onverbouwbaar pand. Want elke stedenbouwkundige aanvraag tot verbouwing zou leiden tot een weigering door strijdigheid met het BPA. Indien nu een verkoop zou doorgaan zal de notaris bij de opgevraagde informatie bij de stad steeds de melding krijgen dat er een PV is opgemaakt van een stedenbouwkundige overtreding.

Wij zijn als stad dan ook pas tevreden als hier terug sociale woningen kunnen verhuurd worden.

Dat is ook de boodschap die wij zullen meegeven aan de eigenaars.

De kans dat de Volkshaard dit in de toekomst nog doet met een ander deel van haar patrimonium, is moeilijk in te schatten. We hebben ondertussen een moratorium op verkoop, maar weten natuurlijk niet wat de Volkshaard nog zal proberen en in welke mate de VMSW hier op zal ingrijpen.
