

HET STREVEN NAAR DE BOUW VAN

EEN VISSERSTUINWIJK

IN DE VUURTORENWIJK.

Een administratieve thriller die zijn ontknoping vond na ongeveer 65 jaar.

Daniël DEWULF.

Koning Albert I ondertekende op 18 mei 1912 een wet betreffende o.a. de bouw van een vissershaven met een mijn aan de oosteroever van de havengeul van Oostende, en daardoor werd de Regering ertoe gemachtigd een conventie te sluiten met de stad Oostende.

Er was al een overeenkomst van 10 oktober 1894, en verplichtingen waren voor partijen vastgelegd, te financieren uit een speciaal fonds gecreëerd ingevolge het verdrag van de afstand van de Onafhankelijke Staat Kongo aan België.

Het artikel 12 van de conventie-wet van 1912 luidde: (zie fotokopie):

"Les terrains appartenent à l'Etat sur la rive Est du chenal seront affectés, à concurrence de six hectares environ, à la construction d'une cité de pêcheurs, dans les conditions que l'Etat déterminera"

Dit betekent dat ongeveer 6 hectare Staatsgronden ten oosten van de havengeul zouden bestemd worden voor de oprichting van een visserstuwijk, op voorwaarden door de Staat te bepalen.

Het eerste deel van dit artikel kan maar zo duidelijk zijn, maar de laatste zinsnede is een ander paar mouwen. Het archief van de Stad Oostende verdween in mei 1940 in de brand van het stadhuis, doch het dossier "visserstuwijk" werd gered, wellicht doordat het zich in het huis bevond van de heer schepen J. Peurquaet.

Het uitbreken van de Wereldoorlog I belette vanzelfsprekend de realisatie van de voornaamste verplichtingen aangegaan door de Stad en door de Staat, de kijk op veel problemen wijzigde, en er werd een gemengde Commissie opgericht belast met de herziening van de Conventie van 1912.

Art. 7. -- Il est reconnu par la ville d'Ostende que l'écluse de Slykens, du canal d'Ostende à Bruges, ne tombe pas sous l'application de l'arrêté Royal du 10 juin 1822, qu'elle est la propriété exclusive de l'Etat et que celui-ci a le droit d'y percevoir les taxes à son profit exclusif. Les droits à percevoir à cette écluse seront les mêmes que ceux perçus aux deux écluses donnant accès aux bassins de la ville.

Art. 8. -- La Ville s'engage à réaliser à la place Vander Sweep, à côté du Bureau de police, une construction en style flamand, à arcades, sous lesquelles passeront les chaussées et les voies ferrées desservant l'entrepôt et le quai Ouest du bassin situé en aval du pont de la porte de Bruges; les surfaces de terrain domanial à utiliser à cet effet seront déterminées de concert avec le Département de l'Agriculture et des Travaux publics; la construction et le terrain qu'elle occupera seront la propriété de la ville.

Art. 9. -- L'Etat reprendra les tabliers et les supports des deux ponts tournants construits sur la nouvelle écluse maritime, étant entendu que la manœuvre des dits tabliers continuera à être effectuée par les soins et aux frais de la ville.

Cette reprise se fera moyennant le prix de trois cent vingt-cinq mille six cent quatre vingt francs, trente-sept centimes (925,680,87) correspondant au coût, payé par la ville, des frais de premier établissement des dits ouvrages. Sur cette somme, l'Etat retiendra celle de 111.477,82 (cent onze mille quatre cent septante-sept francs, 82 centimes) augmentée des intérêts à 3 % l'an calculés depuis le premier janvier 1905, pour solde de la part d'intervention de la ville dans les frais d'acquisition et d'expropriation des immeubles nécessaires pour l'ouverture de l'Avenue de Smet de Naeyer; la différence sera versée à la Caisse communale avant le premier janvier 1913, le compte des intérêts sur la somme de 111.477,82 étant arrêté à la date de ce versement.

Art. 10. -- Le square devant l'église des SS. Pierre et Paul et les jardins longeant cette église seront entourés, par les soins et aux frais de la Ville, d'une bordure en pierre, surmontée d'un crétage métallique, dont le dessin devra être agréé par le Département de l'Agriculture et des Travaux publics.

Art. 11. -- Un palais des Thermes sera construit à Ostende par l'Etat. L'emplacement en sera déterminé ultérieurement.

Art. 12. -- Les terrains appartenant à l'Etat sur la rive Est du chenal seront affectés, à concurrence de six hectares environ, à la construction d'une cité de pêcheurs, dans les conditions que l'Etat déterminera.

Art. 13. -- En vue de l'aménagement du quartier Ouest, la Ville

Uittreksel van de conventie-wet van 5-12 augustus 1912, met, aangestreept, het artikel 12 betreffende de ontworpen vissers-tuinwijk.

In uitvoering van een ministerieel besluit van 24 september 1921 werden door de Staat onteigeningen uitgevoerd aan de oostzijde van de havengeul, en de opruiming van het vroeger visserskwartier verantwoordde tenvolle de bouw van een nieuwe visserstuinwijk. Voor de uitwerking van dit project werd een sub-commissie gevormd, die begin 1928 klaar kwam met een ontwerp van overeenkomst, te sluiten met dit doel.

Behalve enkele verzendingsnota's en enkele brieven, zijn alle stukken van het geredde dossier gesteld in het Frans, en de teksten waarheen verwezen wordt zijn een vertaling naar het Nederlands.

De meerderheid in de gemeenteraad van Oostende was toen liberaal-katholiek, en het Schepencollege was als volgt samengesteld:

- Dr Ed. Moreaux, burgemeester-voorzitter;
- MM. Dr Verhaeghe, A. Elleboudt (Openbare werken), E. Vroome (Financiën), J. Vermeulen, Schepenen;
- H. Vermeire, Secretaris.

Het ontwerp van de nieuwe overeenkomst ad hoc tussen de Staat en de Stad, voorgesteld op 21 maart 1928, luidde als volgt:

VISSERSHAVEN OOSTENDE - VISSERSTUINWIJK CONVENTIE TUSSEN DE STAAT EN DE STAD OOSTENDE

Samen willende overgaan tot de uitvoering van het artikel 12 van de Conventie-wet van 5-12 augustus 1912, sluiten de Belgische Staat, vertegenwoordigd door de Minister van Financiën, aan de een zijde,

en het Stadsbestuur van Oostende aan de andere zijde,

- de volgende overeenkomst:

Artikel 1- De Belgische Staat draagt over aan de Stad Oostende een terrein met een oppervlakte van 58.230 m² als horend bij de vissershaven-in-constructie.

Dit terrein is aan de oostkant begrensd door de Kongolaan (thans Dr Ed. Moreauxlaan), aan de noordzijde door de Fortstraat en aan de westkant door de Napoleonlaan.

Artikel 2- Dit terrein wordt aan de Stad gratis afgestaan in volle eigendom, met de actieve en passieve erfdienstbaarheden en zonder garantie van oppervlakte.

Artikel 3- Dit terrein zal vooraf geëffend worden door de Staat, die de constructies die er op staan op zijn kosten zal afbreken.

De Staat zal binnen de twee jaar volgend op de ondertekening van de overeenkomst de straten rondom de tuinwijk plaveien.

Artikel 4- De Stad oostende verbindt er zich toe dit terrein voor te behouden voor een visserstuinwijk, aan te leggen middels een concessie aan een immobilaire maatschappij.

Bestek en voorwaarden zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Minister van Financiën.

Dit document zal de uitvoeringstermijn bepalen, de sanitaire en wegenwerken en de openbare gebouwen op te richten door de concessionaris, het minimum aantal, de aard en de waarde van de verblijven, de maximum-huurprijs en de verkoopsvoorwaarden, alsmede de condities van de huisvesting van werklieden werkzaam in de visserij.

Na de definitieve overname van de werken van openbaar nut zal de Stad ze in bezit nemen en onderhouden.

Artikel 5- Vóór de bezetting van de woningen zal de Stad op haar kosten de gas- en electriciteitsleidingen leggen. Zij zal instaan voor de openbare verlichting, de huisnummering, het aanbrengen van straatnaamborden, en maatregelen treffen voor de brandbestrijding. Zij zal de openbare beplantingen aanleggen en onderhouden.

Artikel 6- De Stad Oostende zal van de bouwfirma geen directe of indirecte bouw- of wegenistaksen vorderen met betrekking tot die woningen.

Artikel 7- De uitvoering van deze overeenkomst wordt zolang nodig gecontroleerd door een drieledig comité, waarvan twee leden benoemd door de Stad oostende en een door de Minister van Financiën. Het zal de nodige bevoegdheid hebben om de realisatie zeker te stellen en om de gronden over te dragen aan de concessionaris naargelang de uitvoering van de werken. Het zal op de toekenning en verkoop van de huizen toezien.

Het valt op dat in dit ontwerp van overeenkomst geen sprake is van riolen of drinkwaterleidingen, maar dit was geregeld in het bestek op de volgende wijze:

De Stad had aan de N.V. "Ostende-Phare & Extensions" (OP-EX) de concessie toegekend van de aanleg van de vuurtorenwijk tussen de Spuikom en de Kongolaan. (zie de artikelen "De concessie van de aanleg van de Vuurtorenwijk" in de jaarboeken 1988 en 1990 van "Ter Cuere"). In het bestek betreffende de bouw van de visserstuinwijk werd aan de concessiehouder de verplichting opgelegd die werken uit te voeren, en met de N.V. OPEX, die hiermee instemde bij brief van 15-05-1028, was afgesproken dat:

1° voor de afvoer en de zuivering van het rioolwater gebruik mocht gemaakt worden van de installaties, te maken in de Vuurtorenwijk;

2° het net voor drinkwaterbedeling zou mogen aansluiten op de watertoren, te bouwen door de N.V. OPEX.

Uit hoofde van die twee bestemmingen diende de concessiehouder 860.000,- fr. te betalen aan de N.V. OPEX, wat de kos-

ten bevatte van exploitatie en onderhoud tijdens de duur van de concessie, gesteld op 30 jaar.

De concessionaris diende ook nog een kapel op een terrein van 30 m. bij 16 m. te bouwen met een waarde van 300.000 fr.

Aanvankelijk waren 388 logementen gepland volgens een inplanting aangeduid op het plan in bijlage, en ingedeeld als volgt:

- 218 individuele huizen;
 - 22 woningen met 2 verblijven;
 - 129 huizen met elk 3 woningen,
- hetzij (later) 391 verblijven, op te trekken binnen 10 jaar.

Buiten de winkels met twee verblijven (maar géén cafés!) ging de voorkeur van toekenning in volgorde naar:

- een vissersfamilie;
- een familie, slachtoffer van een ongeval in de visnijverheid;
- een familie van een oorlogsinvalide;
- een familie erkend als bijzondere aandacht verdienend.

De beneficianten moesten van het mannelijk geslacht en minstens 18 jaar oud zijn, en werken in de visindustrie.

In de verkoopakte diende te worden gestipuleerd:

a) dat gedurende 30 jaar de woning geen drankslijterij mocht worden;

b) dat de koper of zijn rechtverkrijgenden gedurende 10 jaar zonder de instemming van de concessiehouder het goed niet mochten vervreemden, en dat zulks dan nog alleen mocht aan personen die het voornoemd beroep uitoefenden. Bij overtreding diende de helft van de verkoopprijs betaald te worden aan de concessiehouder-verkoper.

Die had daarnaast het recht "gedurende 5 jaar de wederinkoop te doen overeenkomstig de artikel 1659 en volgende van het burgerlijk wetboek"

De verhuurprijs mocht variëren van 8% tot 10% van de kostprijs.

Zo hij zijn aanbod voor de concessie aanvaard zag, diende de bieder een borgsom te stellen van 500.000,- fr. Het contract zou bij notariële akte gesloten worden.

Op 2-8-1928 vroeg Minister Baels dat de gemeenteraad van Oostende zich zou uitspreken over de gedane voorstellen, gelet op "de noodzakelijkheid om zo spoedig mogelijk de toestand te regelen van de uit hun woningen gedreven vissers ingevolge de onteigeningen in het vuurtorenkwartier te Oostende". De Stad antwoordde op 7-8-1928 dat het verslag en het bestek in de eerstkomende zitting aan de gemeenteraad zouden voorgelegd

worden. De stedelijke commissie van openbare werken adviseerde gunstig op voorwaarde dat de Stad als gevolg van de aanbesteding geen risico zou lopen.

De Minister herinnerde op 19-9-1928 aan zijn voorgaande brief.

De Directeur-Generaal van het Bestuur der Waterwegen deed op 26-9-1929 opmerken dat het terrein van de tuinwijk niet kon overgedragen worden aan de Stad zolang die de nieuwe overeenkomst met de Staat niet ondertekend had.

In de zitting van 19-10-1928 werd aan de gemeenteraad voorgesteld de overeenkomst goed te keuren voor zover het artikel 4 aangevuld werd met het beding: "Nochtans zal de Stad, uit hoofde van die vergunning, niet de minste financiële last op zich nemen". ⁽¹⁾ De Raad keurde dit goed met algemene stemmen, en de Minister werd op 23-10-1928 hiervan in kennis gesteld.

Op 1-12-1928 vroeg de Hoofdingenieur-Directeur van de Bijzondere Dienst der Kust van het Bestuur der Waterwegen of het met opzet was dat de volgende wijzigingen gebracht werden aan de tekst aanvaard door de sub-commissie:

- a) art.10 van het bestek werd weggelaten: "De gebouwde en niet-verkochte huizen zullen eigendom zijn van de concessionaris of zijn rechtverkrijgenden";
- b) aan het art.4 van de overeenkomst werd toegevoegd: "Nochtans zal de Stad uit hoofde van die vergunning niet de minste financiële last op zich nemen".

Bij brief van 10-12-1928 antwoordde de Stad dat de eerste opmerking "een vergetelheid betrof", maar dat het punt b) werd bijgevoegd door de gemeenteraad.

Op 8-3-1929 meldde de heer Deschrijver, Hoofdingenieur-Directeur van de Bijzondere Dienst der Kust; dat E.H. Van Reyn, overste van de Aalmoezeniers van de Arbeid, vroeg blok D (zie plan) van de ontworpen visserstuinwijk te kopen om er werken op te richten ten dienste van de vissers. Er werd toegelicht dat, mocht die blok aan de aanvrager afgestaan worden, de wijk zou uitgebreid worden met de blok H, zodat de totale oppervlakte niet zou verminderen. De Stadsingenieur A. Verraert adviseerde veeleer blok H te verkopen aan E.H. Van Reyn, en in die zin werd geantwoord op 22-3-1929. Minister Baels kwam persoonlijk tussenbeide ten gunste van de Aalmoezeniers van de Arbeid (zie fotokopie), die het werk voortzetten van Pastor Pype. De Stad bleef bij brief van 26-3-1929 bij haar standpunt.

¹. Het ging over een belangrijk project voor de vissers, ja?!

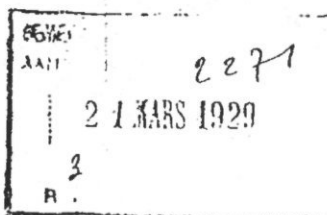
MINISTERIE VAN LANDEBOUW



KABINET VAN DEN MINISTER

Brussel, 15 Maart 1929.

College



Waarde Heer Burgemeester,

Ik heb de eer U de vraag aan te bevelen van de aalmoezeniers van den Arbeid, die het werk voortzetten van wijler Pastor Pype en zouden willen een verwisseling doen van gronden voor het visscherdorp, volgens het plan uiteengezet in hun verzoekschrift.

Met de meeste hoogachting,

Minister Baels

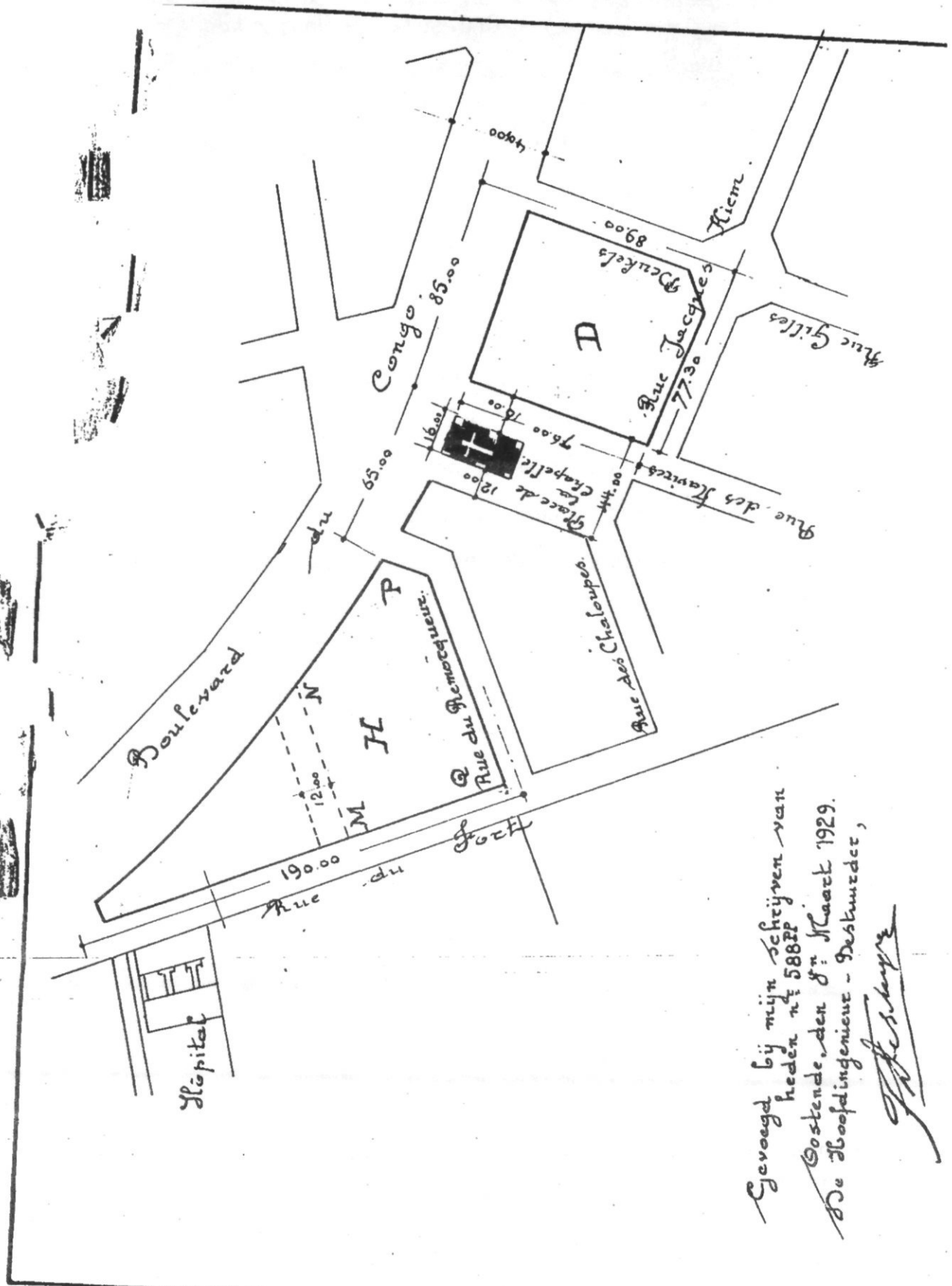
Moreaux
Den Heer Dr. Moreaux
Burgemeester

OOSTENDE

Moreaux
over 22/8/29
hr

Fotocopie van de brief van 15 maart 1929 van Minister BAELS, waarbij hij bij de Burgemeester van Oostende de vraag aanbeveelt van de "Aalmoezeniers van den Arbeid" om voor "werken" een blok grond in de ontworpen visserstuinwijk te kunnen verwerven, gelegen naast de geplande kapel.

7 bis



Gevoegd bij mijn schrijven van
heden n^o 58822
Gostende den 8^{en} Maart 1929.
De Hoofdingenieur - Bestuurder,
J. de Schryver

Op 12-4-1929 drong het Stadsbestuur aan op de overname van het terrein, en ontving op 25-4-1929 als antwoord dat de vrije beschikking kon geregeld zijn tegen 31 mei 1929, behalve voor de inneming n° 632, die gerechtelijk onteigend werd. De Stad drong aan op bespoediging en vroeg de tenuitvoerlegging van de conventie Staat/Stad.

Op een nieuw aandringen op 30-6-1931 kwam op 28-11-1931 het antwoord dat de Minister zich niet kon aansluiten bij de inlassing van de bepaling dat de Stad niet de minste financiële last op zich wou nemen, en hij vroeg te verzaken aan dit bijvoegsel.

Alles liep op een zijspoor toen de gemeenteraad op 1-3-1932 inging op het advies om, vooraleer een besluit te nemen, het inmiddels door de "Société des Grands Immeubles COGEFON" ingediend ontwerp voor de realisatie door een deskundige te laten onderzoeken en ontleden. Het Stadsbestuur vroeg daartoe aan de Bijzondere Dienst der Kust "een zeker uitstel".

Bij een brief van 23 september 1930 immers had de N.V. "Société des Grands Immeubles COMPAGNIE GENERAL FONCIERE (COGEFON)" zich kandidaat gesteld voor het bouwen van de vissers-tuinwijk en dit volgens een formule waarbij de Stad Oostende eigenares zou blijven van de gronden en waarbij de opgetrokken constructies, "zonder enige betaling", onmiddellijk Stadseigendom zouden worden. Het kapitaal, nodig voor de verwezenlijking, zou gevonden worden middels "een borg vanwege het Stadsbestuur", en de vennootschap kon dekking geven met een bankgarantie of een andere borg aanvaard door de Stad. Alle werken van infrastructuur zouden eveneens uitgevoerd worden, alles door een nieuw op te richten vennootschap, waarvan het kapitaal voor 60% zou onderschreven worden door COGEFON, terwijl 40% gratis naar de Stad zou gaan in ruil voor het ter beschikking stellen van de gronden. De nieuwe vennootschap zou de onroerende goederen voldoende langdurig besturen om de ingezette kapitalen te amortiseren.

COGEFON wees op enkele realisaties in het Brusselse en op de belangrijkheid van de personen in haar Raad van Bestuur, met name:

Voorzitter: M. Florent Casimir-Lambert, Doctor in de Rechten, 4, avenue Maréchal Foch, in Parijs;
Afgevaardigde-Bestuurder: M. Paul Eraers, maatschappijbestuurder, Koningsstraat 204, Brussel;
Bestuurders: MM Paul Casimir-Lambert, industrieel, Louisaan 214, Brussel;
Ernest Casimir-Lambert, industrieel, Louisaan 214, Brussel;
Graaf Jean Pastre, verbonden aan de Bank Dreyfus in Parijs, Rue Meyerbeer, Parijs;
Maurice Elleboudt, advocaat, Middaglijnsstraat 21, Brussel;
Ferdinand Dauwe, universiteitsprofessor, Ieperstraat 60, Gent;

Société des Grands Immeubles

Compagnie Générale Foncière (COGEFON)

Suite N°

8 bis

S O C I E T E des G R A N D S I M M E U B L E S.

Composition du Conseil d'Administration.

Président du Conseil M. Florent CASIMIR-LAMBERT, Docteur en Droit, Avenue Marnéchal Foch, 4 à Paris.

Administrateur-Délégué: M. Paul FRANKS, Administrateur de Sociétés, Rue Royale, 204 à Bruxelles.

Administrateurs. MM. Paul CASIMIR-LAMBERT, Industriel, Avenue Louise, 214 à Bruxelles.

Ernest CASIMIR-LAMBERT, Industriel, Avenue Louise, 214 à Bruxelles.

Comte Jean PASTRE, Associé de la Banque Daniel Dreyfus à Paris, Rue Meyerbeer à Paris.

Maurice ELLEBOUDT, Avocat, Rue du Méridien, 21 à Bruxelles.

Ferdinand DAUVE, Professeur d'Université, 60, Rue d'Ypres à Gand.

le Chevalier Théodore MOREAU de BELLAING, Propriétaire, Château d'Ommerstein à Rothem-Eelen.

Elie MOSSERI, Banquier, Le Caire (Egypte), 98, Boulevard Malesherbes à Paris.

Ridder Théodore Moreau de Bellaing, eigenaar, kasteel Ommerstein, Rothem-Eelen; Elie Mosseri, bankier Kairo (Egypte), Boulevard Malesherbes, Parijs.

Het voorstel maakte wellicht indruk, maar de Stadsingenieur A. Verraert stuurde toch op 26-9-1930 aan de schepen Elleboudt het volgend verslag:

"U herinnert zich ongetwijfeld hoe de Commissie van het Avenant tot herziening van de Conventie van 1912 de mogelijkheid uitsloot de bouw van de visserstuinwijk onderhands toe te vertrouwen aan OPEX. Zij eiste de openbare aanbesteding met bestek en plans. Deze documenten werden nog niet goedgekeurd door de regering en er kan verondersteld worden dat zij om een of andere reden begraven liggen in een farde van het Ministerie van Financiën. Hoe interessant op het eerste zicht haar voorstel ook moge lijken, met de firma COGEFON kan nu niet direct onderhandeld worden. De Stad zou trouwens het protest moeten opvangen van andere geïnteresseerden.

Daarnaast raden de Minister van Openbare Werken en die van Financiën momenteel de Stad Oostende aan de realisatie toe te vertrouwen aan de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen. Het is goed mogelijk dat dit voorstel opzij geschoven wordt, en alsdan moet de Stad bij de regering aandringen op de goedkeuring van de noodzakelijke overeenkomst en van het bestek voor de openbare aanbesteding, en op het effenen van het terrein, want zonder dit valt niets aan te vangen. Samenvattend moet ik besluiten dat de zaak niet rijp is opdat de Stad met een bepaalde maatschappij zou kunnen onderhandelen. Deze vertraging is jammer, maar zij is een voorbeeld van de onoverwinnelijkheid van de administratieve inertie".

Op 27-2-1931 werd door COGEFON een nota opgesteld die meer in detail uiteenzette hoe deze firma wou tewerkgaan. De vissers dienden een onderkomen te vinden bij de nieuwe installaties van de vissershaven, en die nieuwe woningen zouden eigendom worden van de Stad Oostende, grondeigenaar, door het recht van natrekking. Evenwel zou de nieuw op te richten vennootschap gedurende 50 jaar de goederen in beheer nemen. Die vennootschap zou 1.000.000,- fr. kapitaal bezitten, en 40% van de aandelen zouden gegeven worden aan de Stad, die in de Raad van Bestuur kon zetelen. Nochtans zou, mocht blijken dat de vissers zich niet gaarne zouden willen vestigen in de nieuwe wijk en als de huuropbrengsten ontoereikend mochten zijn, de Stad voor het bijpassen van het tekort moeten instaan. Op politiek plan kwam er een toemaatje: "De Stad kon voor de verhuur prioriteit geven aan de huurders die zij "interessant" mocht achten".

Bij brief van 2-3-1931 werd COGEFON ter bespreking van haar voorstel uitgenodigd in de zitting van het Schepencollege op 4-3-1931.

De Stadsingenieur Verraert bracht verslag uit aan de Schepen Elleboudt, vestigde de aandacht op de noodzaak het kapitaal aan te brengen en stelde voor toch openbaar aan te besteden, alleszins de infrastructuur, waarvan COGEFON geen gewag had gemaakt.

In een verslag van 9-3-1931 bleef de ingenieur Verraert bij zijn vorige stelling: openbare aanbesteding. Hij deed opmerken dat de gemeenteraad als voorwaarde had gesteld dat de visserstuinwijk geen financiële last mocht bijbrengen voor het Stadsbestuur.

De N.V. OPEX liet ook van zich horen en vroeg bij brief van 9-3-1931 prioriteit voor de bouw van de woningen van de visserstuinwijk als uitbreiding van haar concessie. Als argumenten haalde zij aan:

1/ dat zij 62.973 m² straten op peil gebracht had, 31.879 m² verhardingen aangebracht en 7 km. boordstenen geplaatst had. Zij zou hierdoor percelen voor 1200 woningen in gereedheid gebracht hebben, terwijl het oud visserskwartier nabij de haven er slechts 600 telde ⁽²⁾;

2/ dat de Stad in het bijvoegsel aan het concessiecontract haar voor miljoenen frank werken had opgelegd die dienden te worden uitgevoerd in een veel te korte termijn, en dit terwijl de Stad er aan dacht aan een bevoordeelde concurrent dat te geven wat zij aan OPEX geweigerd had.

De N.V. COGEFON liet niet af van haar aandringen en preciseerde in een brief van 12-8-1931 o.a. dat zij de vissers-
tuinwijk wou realiseren volgens principes gevolgd door de gemeenteraad van Parijs in een concessie van de oprichting van een wijk sociale woningen in de Franse hoofdstad. De duur van het beheer van de woningen werd 55 jaar, het kapitaal, voorlopig geraamd op 20 miljoen frank, voor het bekostigen van de werken diende te worden ontleend door de Stad en zou haar door de vennootschap met de ontvangsten terugbetaald worden. ⁽³⁾.

De Stad Oostende vroeg indertijd vaak raad aan de notaris Jean De Wynter, en deed dit ook in dit geval.

In datum van 15-10-1931 werd aan de Schepen van Openbare Werken, wellicht door de ingenieur A. Verraert, het volgende overzicht gezonden:

Drie voorstellen worden aan de Stad gedaan, en wel door 1° COGEFON, 2° M. LEBLEU (OPEX?) en 3° de coöperatieve vennootschap "DE OOSTENDSCHE HAARD".

1° Propositie COGEFON.

Deze vennootschap vraagt de opdracht tot het bouwen van de visserstuinwijk en de exploitatie ervan voor 50 jaar, volgend op de voltooiing van de bouw, dus voor 60 à 65 jaar.

2. Een afdruk gaat hierbij van een (publiciteits-)plan voor de N.V. OPEX. De wijk wordt gepland stampvol percelen voor rijwoningen. Wat men allemaal kan ontwerpen in de hoop een maximale winst te behalen...

3. Men denke aan het risico, -ook al bleef de Stad eigenaar van de (niet-verkochte) woningen.

Officieele uitbreiding der Stad Oostende
Aanlegging van een nieuw kwartier van de Vuurtoren
De Zee - De Stad - De Buiten

Extension officielle de la Ville d'Ostende
Création du nouveau quartier du Phare
La Mer - La Ville - La Campagne

Bouwgronden vatbaar voor
 groote waardevermeerdering
 Gemak van betaling

Water, Gas, Electriciteit,
 Heelzamen, Scholen,
 Kerken, Trams



Algemeen zicht der bouwwerken einde 1934

Terrains à bâtir susceptibles
 de très grande plus-value
 Facilités de paiement

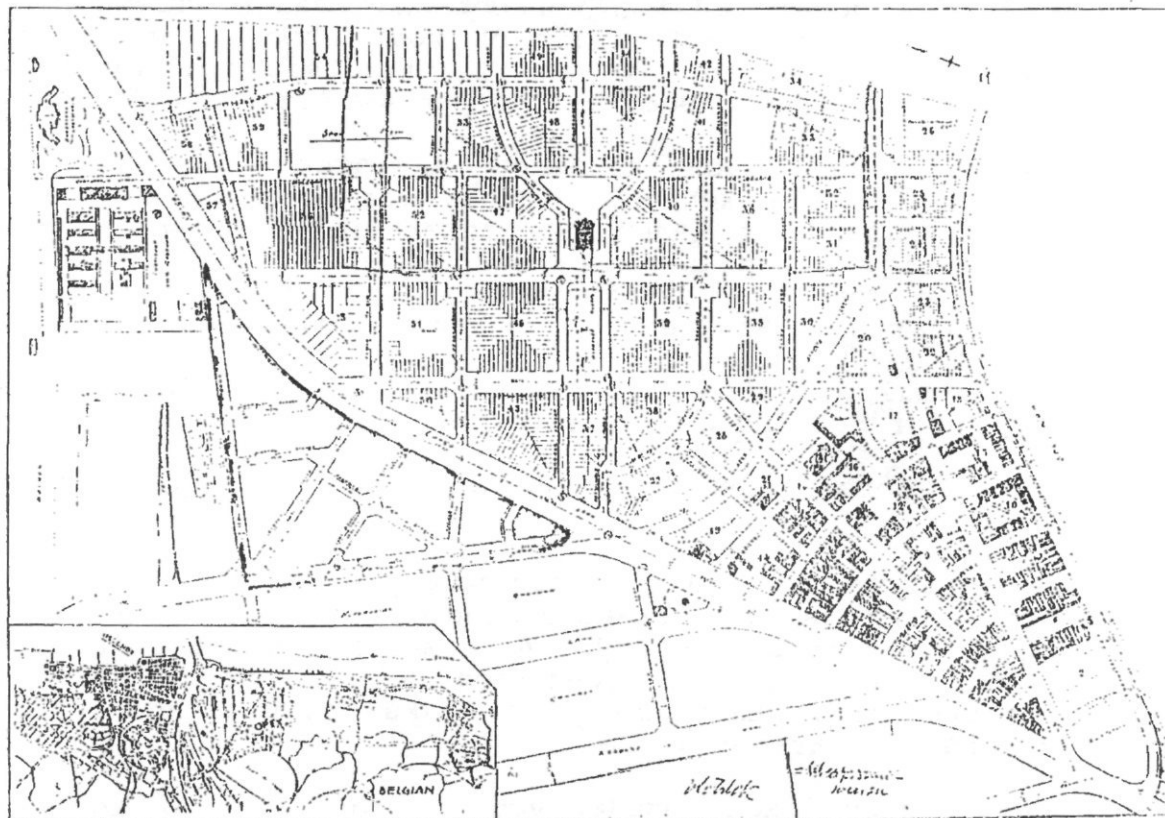
Eau, Gaz, Electricité,
 Ecoles, Eglises,
 Trains

Vue des constructions à fin 1934

Meer dan 600 perceelen verkocht
Reeds 250 huizen gebouwd en bewoond

Plus de 600 parcelles vendues
250 maisons déjà construites et habitées

Algemeen Rooilingsplan volgens Koninklijk besluit van den 8 Oct. 1932 - Plan d'alignement suivant arrêté royal du 8 oct. 1932



Sur Mes. A. OLESPREKER. Best. Vanlenhove

De ontworpen perceelvorming
 in de Vuurtorenwijk volgens

een rooilplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 8-10-1932,
 en de bebouwing einde 1934. Links van de Kongolaan, omrand, de
 Staatsgronden die zouden bestemd worden voor een visserstuinwijk.
 Bovenaan, oostelijk, merkt men de grensscheiding met Bredene.
 Hoe men, via diverse wijzigingen, tot de huidige geplande aanleg
 van de Vuurtorenwijk kwam, verdient een uiteenzetting in een afzon-
 derlijk artikel.

Het feit dat de vennootschap de huizen niet zal verkopen zal het de vissers onmogelijk maken voor de verwerving een premie te vragen voor een goedkope woning. De kans dat de Staat de betrokkenen zal ontslaan van alle taksen wordt gering geacht. De lasten, te betalen door de huurders, omvatten alle kosten op 5% van de verhogingen na; de rest moet de Stad bijpassen. De vennootschap zal naderhand met haar ontvangsten de kapitalen terugbetalen die door de Stad werden voorgesloten.

Het zou onvoorzichtig zijn deze werkwijze te volgen.

2° Voorstel LEBLEU.

Ook in dit geval zou een vennootschap opgericht worden, die de openbare wegen en riolen zou leggen, terwijl de Stad voor drinkwater, gas en elektriciteit zou instaan. De werken zouden openbaar aanbesteed worden.

Als de Stad ermee kon instemmen een lagere intrest op de lening te zien toekennen, zou zij een borg moeten geven aan de vennootschap tegen, als zekerheid, een hypothecaire inschrijving op de onroerende goederen van de tuinvijk. Als duur van de concessie wordt 30 jaar voorgesteld, waarna de Stad eigenares van de huizen zou worden.

Deze formule lijkt eenvoudiger dan die van COGEFON, en brengt voor de Stad geen risico met zich.

3° Voorstel DE OOSTENDSCHE HAARD (*), ingediend op 21-5-31

Deze maatschappij vroeg de eigendom van het terrein, met uitzondering van de straatbeddingen. Zij zou de straten leggen, maar de Stad diende in te staan voor de leidingen van openbaar nut, wat toen een uitgave betekende van 1.000.000,-fr., waarop mogelijk Rijks- en Provincietoelagen konden verkregen worden.

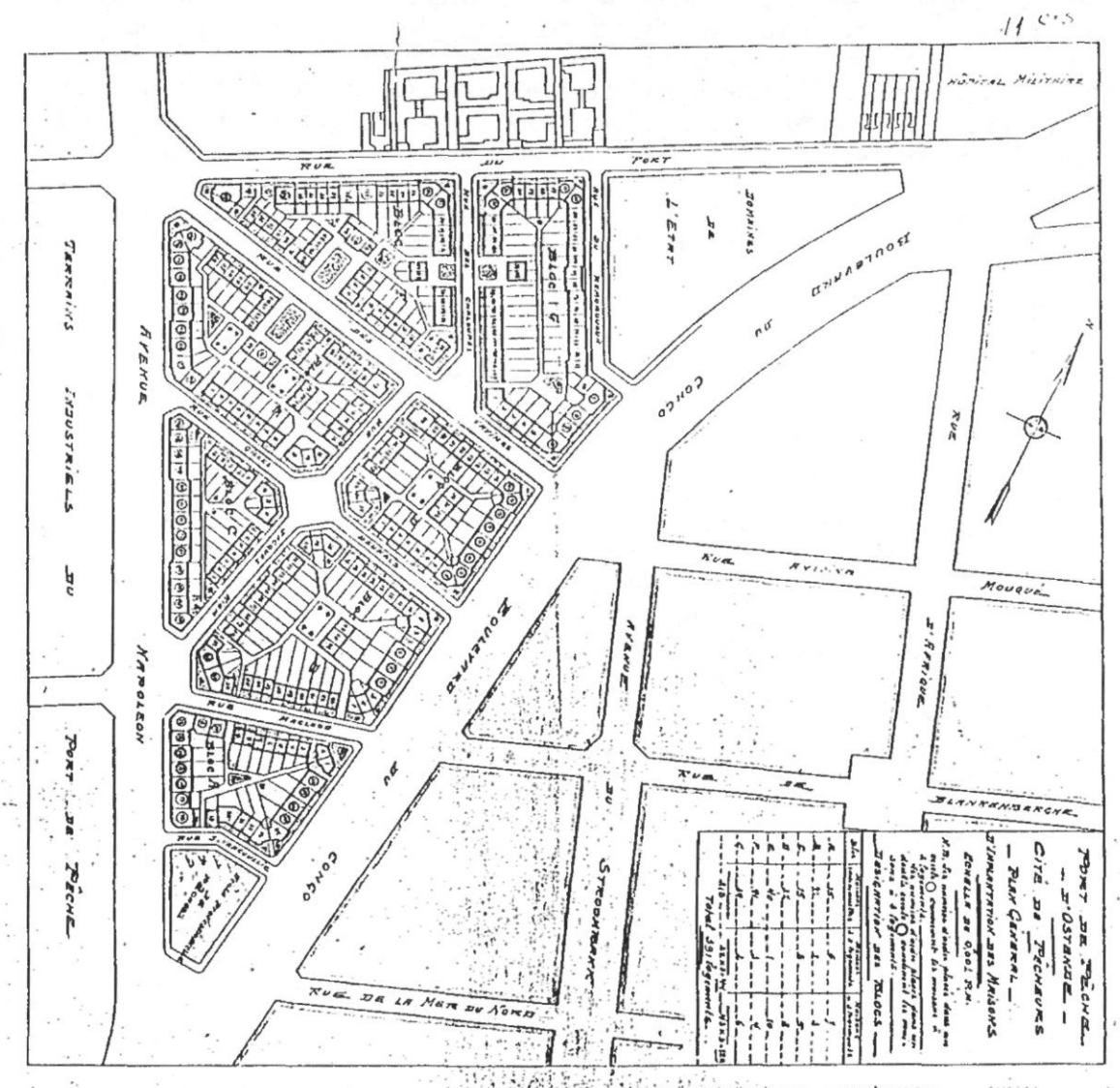
De maatschappij zou instaan voor de controle van de bouw en de kwaliteit van de woningen.

Dit voorstel (aldus het advies) verdiende de voorkeur.

Op 10-11-1931 vond een nieuwe bespreking plaats tussen het Schepencollege en afgevaardigden van COGEFON, die een aanvullend rapport uitbracht op 16-2-1932. Aan een vraag van de N.V. OPEX werd tegemoetgekomen: de woningen zouden alle verhuurd worden en niet verkocht, om niet in een verkoop-concur-

*. DE OOSTENDSCHE HAARD, die vóór de laatste wereldoorlog dé maatschappij was die de sociale woningen bouwde in Oostende, was door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting aangenomen op 17-3-1921 en werd gesticht bij een onderhandse akte op 2-5-1921.

rentie te vervallen (⁵). Dit was een geschenk aan OPEX.



De geplande --niet-gerealiseerde-- visserstuinwijk noordwestwaarts van de Kongolaan. Zuidwaarts, aan de Napoleonlaan, was een beroepsschool voor vissers ontworpen. Oostende had een sterk ontwikkeld net voor gemeentelijk onderwijs, en wellicht steekt daar een verklaring voor de weigering naast de voorziene kapel een terrein te laten vervreemden aan de "aalmoezeniers van den Arbeid".

5. Maar in het ontwerp van overeenkomst had de Stad aan de nieuwe vennootschap toch het verkooprecht moeten toekennen!

Het nieuw ontwerp van overeenkomst voorzag nu ook de aanleg van de riolen, wegen en drinkwaterleidingen door de concessionaris, waarvan de naam **N.V. OOSTENDSCHE ZEEMANSWENS** zou zijn. Belangrijk is dat COGEFON persoonlijk borg zou staan voor het nakomen van haar verbintenissen door de nieuwe maatschappij, met een voorbehoud in geval van overmacht. De statuten van de nieuwe maatschappij dienden evenwel vooraf door de Stad Oostende te worden aanvaard vóór hun aanneming door de Algemene Vergadering.

Op 15-3-32 maakte de Stadsingenieur A. Verraert de opmerking dat de concessiehouder het rioolnet op de te bouwen hoofdafvoerleiding van het industriegebied van de vissershaven zou moeten aansluiten.

Op 13-4-1932 kwam het advies binnen van de notaris Jean De Wynter over de hem voorgelegde stukken. Dit sloeg op 3 punten: 1° de lasten verbonden aan de concessie 2° de overeenkomst Staat/Stad 3° een overeenkomst Stad/COGEFON.

In het eerste punt werd o.a. de voorwaarde behandeld dat bij een vervreemding het eigendom enkel mocht gaan naar een andere visser. De vissers, aldus notaris De Wynter, zijn in het algemeen eenvoudige, eerlijke mensen met een sterk ontwikkeld gevoel voor billijkheid, die niet zouden begrijpen hoe hun erfenis aan de erfgenamen zou onttrokken worden omwille van een oorzaak buiten hun schuld. De wet van 16 mei 1900 regelt de kleine nalatenschappen, en de voorgestelde eis zou in talrijke gevallen strijdig kunnen uitvallen met de wet.

In de zaak COGEFON vat de notaris De Wynter zijn beoordeling als volgt samen:

"De maatschappij bouwt de huizen en legt straten aan met gelden die haar door de Stad worden bezorgd, dit met of zonder lening, en op gronden die haar gratis ter beschikking gesteld worden.

De Stad loopt het gevaar het grootste verliesrisico te moeten nemen, en de overdracht van 30% van de aandelen houdt de kans in 30% van het verlies van de vennootschap te moeten dragen.

Het kapitaal van de nieuwe vennootschap zou nauwelijks 5% bedragen van de raming van de kost van de werken".

Het Schepencollege bezorgde die opmerkingen in extenso aan de N.V. COGEFON en vroeg een antwoord, dat het ontving op 7-7-1932.

Verwezen werd naar het artikel 1673 van het burgerlijk wetboek dat het recht op wederinkoop regelt, en de kopers zouden trouwens alle voorlichting krijgen.

De uitleg nopens de borg van COGEFON verdient een letterlijke vertaling:

"De maatschappij COGEFON staat in tweede rang borg voor het verkrijgen van de eventuele lening. Die verplichting

wil zij niet opleggen aan de nieuwe vennootschap-exploitatie, die in die borg niet hoeft tussenbeide te komen. De Stad komt a fortiori niet tussenbeide, en loopt geen enkel risico dienaangaande".

De Stadsingenieur A. Verraert deed opmerken dat hij in die rechtszaken niet bevoegd was en stelde voor opnieuw het advies van de notaris De Wynter te vragen, wat gebeurde bij brief van 19-10-1932.

Inmiddels werd de politieke meerderheid van het Stadsbestuur liberaal-socialist, en het Schepencollege werd als volgt samengesteld:

- Dr. Ed. Moreaux, burgemeester)voorzitter;
- MM. Dr. G. Verhaeghe, E. Vroome, J. Peurquaet (openbare werken), Van Vlaenderen, schepenen;
- H. Vermeire, secretaris.

De notaris Jean De Wynter bezorgde aan het Stadsbestuur zijn tweede nota op 6-2-1933.

Hij wees er op dat het artikel 1660 van het burgerlijk wetboek de duur van het recht van wederinkoop beperkte tot 5 jaar, en dat het van openbare orde was. Mocht de eis tot het bedrijvig zijn in de visnijverheid als een ontbindende voorwaarde beschouwd worden, dan betwijfelde hij het of de visser een hypothecaire lening zou kunnen verkrijgen.

Nopens de samenstelling van de nieuwe vennootschap in de overeenkomst COGEFON stelde hij voor dat 30% volgestorte aandelen aan de Stad Oostende zouden geschonken worden. Het was verkeerd te beweren dat de Stad gratis 30% van de aandelen zou krijgen, aangezien de Stad in ruil de concessie moest toestaan. Als er verlies mocht zijn, bleef de Stad aansprakelijk voor de borg van de lening.

Dit rapport werd aan de leden van het nieuw Schepencollege gestuurd, en de reactie van de socialistische schepenen is opvallend, (zie fotokopie) inzonderheid die van de schepenen Van Vlaenderen. Men lette ook op zijn schrijftaal.

Het dossier werd naar de schepenen J. Peurquaet gezonden, die het terugbezorgde met de laconieke opmerking "Voor bundel".

In de bewaarde stukken is nog eens sprake van de vissers-tuinwijk. Er bestond een commissie tot herziening van de conventie van 1912, en uit een verslag van een bijeenkomst op 25 mei 1937 kan het volgende geciteerd worden:

De heer Voorzitter (P. De Heem, Directeur-Generaal van Bruggen en Wegen) : De Stad veronderstelt dat het Rijk de visserstuinwijk zou bouwen. Blijkt dit uit de overeenkomst van 1912?

De heer Vroome, Schepenen: Er is kwestie die visserstuinwijk niet te bouwen. Ik stel voor die zaak in een volgende zitting te behandelen.

VOORWERP

Visschers Luchtvaart
Voorstel
Cogiton

3. BIJDEEL

REP. N°

Lidting van het College van Burgemeester
en Schepenen van 14 Februari 1933.

Tegenwoordig : MM. *D. Moreaux* Burgemeester-Voorzitter :
Verhaeghe, J. Tioome & Peurgnot, J. V. Vlaenderen Schepenen :
R. Vermeire Gemeentesecretaris.

HET COLLEGE,

Zendt ter inzage van zijn leden de
2e nota van den heer Notaris Dewynter, nopens het
voorstel cogiton, visscherstuwijk.

Aan den heer Burgemeester

Aan den heer Schepen Verhaeghe (6-2-1933)

Aan den Heer Schepen Tioome

*Le dossier est incomplet et les documents annexes
ne permettent pas d'en faire une étude
approfondie. - Remarque autre auteur : 1) Note de Cogiton
van den heer Schepen Peurgnot, J. V. Vlaenderen.*

*Par ailleurs, un bupold autowind de gazon over het wintertien op
afbreken der onderhandelingen met maatschappij "Bogefon"
adit ik het wenselijk, den titel van gekongen behouding dangezien
ders ook van over gaten dakeut, het autowind bupoldautowind tushen
staat en staat de penen.*

van den heer Schepen van Lierderien

*gezien het ringen woord is dat de nieuwe
visscher have in werking komt want in de
vuch mijn is het met behouden zoo als de toestand
nu is. Dus word het hoog tijd dat de voor
woningen van de visscher gegroep word*

16-3-1933 *CHME*

Men kan veronderstellen dat het project een stille begrafenis kon gekend hebben. Maar een kleine 30 jaar later...

+
+ +

Op 8 december 1966 schreef DE OOSTENDSE HAARD het volgende aan de Stad Oostende:

In de loop van de zitting van onze beheerraad heeft onlangs één onzer leden (6) de wens uitgedrukt om kennis te nemen van het ontwerp voor oprichting van de vissers-tuinwijk met een oppervlakte van 6 ha. zoals voorzien in de conventie tussen uw Bestuur en de Staat in het jaar 1912.

Hetzelfde lid zou gaarne weten welke het inzicht is van uw Bestuur inzake de eventuele oprichting van deze visserstuinwijk.

Die brief was ondertekend door Emiel Vroome, afgevaardigde-bestuurder, en Kamiel Dehouck, voorzitter.

De nationale Maatschappij voor de Huisvesting vestigde in een brief van 5-1-1972 er de aandacht op van DE OOSTENDSE HAARD dat in het Staatsblad van 4-11-1971 het koninklijk besluit van 19-10-1971 werd gepubliceerd, waarbij het inkomstenplafond voor de toelating van de vissers tot volkswoningen afgeschaft werd, "zodat de vissers konden toegelaten worden zonder dat een onderzoek diende te worden ingesteld naar hun inkomsten".

Maar ditmaal werd niet langer gewag gemaakt van het gratis ter beschikking stellen van een terrein door de Staat, doch werd beroep gedaan op de Stad Oostende. Bij koninklijk besluit van 18-3-1971 werd vastgesteld dat het bijzonder plan van aanleg nr. 29 "Opex-Noord" diende te worden herzien.

De V.Z.W. "Rederscentrale" vestigde er bij een schrijven van 18-5-1971 de aandacht op dat het Stadsbestuur over de mogelijkheid beschikte de aanleg van een nieuwe wijk voor vissers te voorzien op een terrein van de stichting Godtschalck ten zuiden van de Dr. Ed. Moreauxlaan. In de pers werd uiteengezet dat in 1972 door 256 rederijen voor 1.341.384.000,- fr. werd geïnvesteerd in de vissersvloot, waarin die van Oostende met 102 eenheden en een waarde van 596.351.800,- fr. een aandeel had van 44,46%. Het familiaal karakter bleef er nog altijd de voornaamste rol spelen. Er was een tekort aan 242 scheepsjongens.

De OOSTENDSE HAARD vroeg bij een schrijven van 30-10-1972 de aandacht van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting voor een project om 45 woningen voor vissers op te richten nabij de grens met Bredene. De Nationale Maatschappij had geen

6. Pros Vandenberghe (?)

bezwaar op voorwaarde dat de wijk opgetrokken werd met de normale werkkredieten van OOSTENDSE HAARD, die evenwel hiervoor buitengewone kredieten wenste.

Het Stadsbestuur wou de takken groeperen die verband hielden met de visserij: het rusthuis Godtschalck, de sociale woningen met een groenzone, en een nieuwe school "Ibis". Een nieuw bijzonder plan van aanleg, dat de bestemming "bouwgrond" gaf aan de gronden van de Stichting Helena en Isabella Godtschalck ten zuiden van de Dr. Ed. Moreauxlaan en aan de Taboralaan, werd bij koninklijk besluit van 5-9-1975 goedgekeurd. DE OOSTENDSE HAARD vroeg aan de Stichting Godtschalck gronden voor ongeveer 50 wooneenheden voor vissers te verkopen tegen een prijs die door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting aanvaardbaar werd geacht. Op 9-3-76 werd voor het terrein een bod gedaan van 3.000.000,- fr.

De Stichting Godtschalck antwoordde op 15-3-1976 dat zij in principe bereid was die gronden te verkopen "mits een redelijke prijs en na meting", maar dat het nog niet mogelijk was een definitief antwoord te geven. Later, op 16-11-1976, schreef zij:

"Ik heb de eer ontvangst te melden van uw schrijven, d.d. 9 november 1976, te weten dat de S.V. DE OOSTENDSE HAARD:
1/ de aan de Stichting toebehorende grond, die op een bijgevoegd plan in het rood stond aangegeven, wenst te kopen tegen een forfaitair bedrag;
2/ de kosten van de noodzakelijke herverkaveling voor haar rekening neemt en
3/ het nodige zal doen opdat de uitrustingswerken voor 100% zouden gesubsidieerd worden bij toepassing van de wet Brunfaut.

Verder noteer ik met zeer veel genoegen dat de aldaar op te richten sociale woningen bij voorrang zullen toegewezen worden aan personen die tot de bemanning van Belgische vissersvaartuigen behoren en vervolgens aan zeevarenden of gewezen zeevarenden voor zover deze laatsten evenwel voldoen aan de voorwaarden die normaal worden gesteld voor het betrekken van dergelijke woningen. Dit laat mij inderdaad toe deze aangelegenheid zonder verder verwijl opnieuw voor advies aan het Uitvoerend Comité over te leggen zodanig dat het de Commissie van Beheer zal mogelijk zijn ter zake een definitief standpunt in te nemen tijdens haar eerstvolgende vergadering die normaliter plaats heeft in de loop van het 1ste kwartaal van volgend jaar.

Eindelijk moet ik mededelen dat op deze grond een landpacht is verworven zodat het zeker gewenst ware dat de voorgenomen grondoverdracht aan uw vennootschap zou gebeuren door bemiddeling van de Stad Oostende opdat de bestaande landpacht door haar onteigeningsrecht zou kunnen verbroken worden.

Met de meeste hoogachting,
NAMENS DE STICHTING,
De Voorzitter,
(get) L. GHYS.

DE OOSTENDSE HAARD liet er geen gras over groeien, en richtte op 19-11-1976 het volgend verzoek tot de Stad Oostende:

Hierbij sturen wij u fotokopie van ons schrijven van 9 november jl., gericht aan de Stichting Helena en Isabella Godtschalck en het hierop volgend antwoord van 16-11-76. Onze vennootschap wenst bedoelde grond zo vlug mogelijk te verwerven om hierop een visserstuinwijk op te richten, omvattende een 50-tal woongelegenheden, die bij voorrang zouden verhuurd worden aan personen die behoren tot de bemanning van Belgische vissersvaartuigen.

Zoals gemeld, in de laatste alinea van ons schrijven aan de stichting Helena en Isabella Godtschalck, ware het gewenst dat de vervreemding zou geschieden langs de Stad Oostende om.

Daarom nemen wij de vrijheid U te verzoeken om het voorstel dat wij tot de stichting H. en I. Godtschalck richten, van ons te willen overnemen en te willen behartigen tijdens de eerstvolgende vergadering van de Commissie tot Beheer die zou plaatsvinden in de loop van het eerste kwartaal van 1977.

Onze vennootschap is er van overtuigd, dat door uw steun en medewerking deze zaak positief zal verlopen.

Inmiddels tekenen wij met de meeste hoogachting,

De Secretaris

H. DEDEYNE

De Voorzitter,

K. DEHOUCK.

De Stad Oostende had de gewoonte in haar aanlegplannen de nodige onteigeningen op te nemen om, bij ontstentenis van minnelijke overeenkomsten, de voorzieningen te realiseren zowel voor openbare wegen, gebouwen en parken, als op cultureel, industrieel en sociaal gebied. Dit was hier ook het geval. Het past in dergelijke aangelegenheden billijk én evenwichtig te vergoeden, en ditmaal bijzonder onpartijdig en rechtvaardig te staan omdat voor ogen diende gehouden, enerzijds, dat de STICHTING GODTSCHALCK, die zorg droeg voor bejaarde vissers, de nodige gelden verdiende voor het haar te ontnemen patrimonium, en anderzijds, dat DE OOSTENDSE HAARD enkel in haalbare omstandigheden de visserswijk kon realiseren. Waarvan alle partijen zich bewust mochten zijn, was van de traditie dat de Stad Oostende kon handelen. Bekijken we nu het verder verloop. Alle details van de onderhandelingen kunnen bezwaarlijk weergegeven worden, aangezien we ons nog in het onbestorven verleden bevinden.

Op 26-5-1977 schreef de STICHTING GODTSCHALCK het volgende aan de Voorzitter van DE OOSTENDSE HAARD:

Tijdens de jongste vergadering van de Raad van Beheer der STICHTING GODTSCHALCK hebben de leden andermaal het voorstel besproken van uw vennootschap om op de gronden rechtover het rustoord gelegen een sociale woonwijk op te richten, bij voorrang voor zeevissers bestemd.

Zij hebben het standpunt dat zij, in beginsel, reeds sedert lang ter zake hebben ingenomen en dat U des-

tijds schriftelijk medegedeeld werd eens te meer bevestigd. Zij zijn echter van oordeel dat de forfaitaire prijs, ten belope van 3.000.000,- fr, die de S.V. "de Oostendse Haard" voor de aankoop van bedoelde gronden aanbiedt, werkelijk onvoldoende is aangezien deze, per m² uitgerekend, werkelijk lager ligt dan de prijzen die de Stichting onlangs heeft bekomen ter gelegenheid van onteigening van aanpalende gronden. Hij ligt zelfs lager dan de prijs die door het Koninklijk Werk "Ibis" recent werd aangeboden voor het verwerven van gronden die onbetwistbaar minder goed zijn gelegen. Ook wanneer de waarde van bedoelde gronden wordt berekend à 65.000,- fr per woongelegenheid dan komt het voor dat 65.000 fr. per woongelegenheid ontoereikend is. Zij zijn immers de overtuiging toegedaan dat het aantal woongelegenheden die aldaar kunnen worden opgericht niet 50 is doch, veeleer de 60 zullen benaderen.

Alhoewel al de leden van de Raad van Bestuur het initiatief van de bouwmaatschappij zeer genegen zijn en desgevallend bereid zijn een bijzondere inspanning te leveren opdat het binnen afzienbare tijd zou kunnen verwezenlijkt worden, toch achten zij dat het aangeboden forfaitaire bedrag in geen geval kan worden aanvaard. Zij menen dat, in het belang van beide partijen, het beter ware tot een overeenkomst te komen op basis van een redelijke prijs die zou zijn berekend hetzij per m², af te stane grond, hetzij per woongelegenheid die er effectief zal worden gebouwd.

Nu was het de beurt aan de Stad oostende om tussenbeide te komen en te argumenteren, wat zij deed bij de volgende brief:

BGB 102.29 FI - Gronden Vuurtorenwijk 19-7-1977

Wij danken u voor uw brief van 26 mei jl, waarin u het akkoord van uw Raad van Beheer mededeelt, enerzijds met de overdracht aan de Stad oostende van de gronden van het IBIS-complex en anderzijds met de beëindiging bij wijze van dading van de gerechtelijke procedure tot onteigening van gronden, vallend in de bedding van de Taboralaan.

Wat de afwijzende beslissing van dezelfde beheerraad betreft, inzake het door ons Bestuur voorgesteld forfaitair bedrag van 3.000.000,- fr. voor de overname van de gronden die zouden bestemd zijn voor de oprichting van een sociale woonwijk door de S.V. "De Oostendse Haard", veroorloven wij ons u toch te wijzen op bepaalde elementen die de prijs van deze gronden sterk beïnvloeden.

Waar bij de realisatie van een sociale woonwijk voor de uitrustingswerken een subsidiëring van overheidswege naar rato van 100% in het vooruitzicht mag worden gesteld, ligt het voor de hand dat, bij eventuele verkaveling en verkoop aan privé-gegadigden, de

toepassing van de verhaalbelastingen een belangrijk impact zal hebben op de verkoopprijzen.

Zo liepen de verhaalbelastingen inzake wegeaanleg en riolering bij de aanleg van het eerste gedeelte van de Taboralaan in het jaar 1975 reeds op tot samen 7.150 fr. per strekkende meter (wegen: 4.288 fr. - riolering: 2.862 fr), wat, steeds gerekend aan prijzen anno 1975, voor de gronden behorende tot uw Stichting een totaal bedrag van ruim 1.720.000 fr. uitmaakt.

Dit wil eveneens zeggen dat, per normaal lot bouwgrond met een voorgevellengte van 7 m., de kandidaat koper rekening dient te houden met een verschuldigd bedrag aan verhaalbelastingen voor riool- en wegeaanleg van omstreeks 50.000 fr. (prijs 1975), zonder de overige verhaalbelastingen (bv. aanleg trottoirs, rioolaansluiting) en de kosten van de aanleg van en de aansluiting op de energiebedelingsnetten uit het oog te verliezen.

Daarbij komt dan nog dat uw Stichting er als verkavelaar moet mede rekening houden, dat van de totale beschikbare oppervlakte een belangrijk deel niet-verkoopbaar wordt, aangezien het bestemd is voor de aanleg van groen en wegenis.

Anderzijds is het u bekend dat, in het geval van verwerving voor de oprichting van een sociale woonwijk, de aankoopprijs der gronden per woongegelegenheid wordt beperkt. Op basis van een pakket van 50 woongegelegenheden - wat in acht genomen de ligging en de uiteindelijke bestemming der woningen ruimschoots zal volstaan om aan de vraag te voldoen- en rekening houdend met een uiterste prijs per woongegelegenheid van 70.000 fr., zou de totale prijs van de betrokken gronden aldus naar onze mening in de huidige omstandigheden maximum 3.500.000 fr. bedragen, waarop de vergoeding voor pachtopheffing, hetzij ruim 100.000 fr., nog moet worden benomen.

Wij vragen u dit nieuw voorstel en de door ons naar voren gebrachte elementen inzake de waarde van deze gronden, aan de Beheerraad te willen overleggen".

Op 18 oktober 1977 kwam een gunstige beslissing van de Stichting Godtschalck toe bij het Stadsbestuur van oostende:

Ik heb de eer U te berichten dat de Beheerraad van de Stichting H. & I. GODTSCHALCK tijdens de algemene vergadering die op 4 oktober jl plaats had grondig het voorstel heeft besproken dat was vervat in uw schrijven van 19 juli 1977 -Ref. BGB/ 102.29 F.I. - inzake de overname door de S.V. "de Oostendse Haard" van gronden die rechtover het Zeemanshuis zijn gelegen en bestemd zijn voor de oprichting van een sociale woonwijk.

Met veel genoegen meld ik U dat de leden van de Beheerraad éénparig hun akkoord hebben betuigd om bedoelde gronden aan voornoemde vennootschap te ver-

vreemden tegen het door U vooropgestelde forfaitaire bedrag van 3.500.000 fr en mits de vergoeding die aan de pachter toekomt bovendien door de verkrijgers wordt gedragen, zoals werd vooropgezet in de brief van het Stadsbestuur dd. 12 mei 1977 -Ref. BGB/-102.29 J.R. -.

Daarenboven hechten zij eraan dat, zowel in de verbintenis van overdracht als in de verkoopakte uitdrukkelijk onder de voorwaarden zou worden vermeld dat de aldaar op te richten woningen bij voorrang zullen worden toegekend aan zeevissers en zeelieden alsmede dat de verkoop als nietig zal worden aangezien wanneer zou worden vastgesteld dat de vervreemde gronden niet voor sociale woningbouw worden aangewend.

Ik druk de hoop uit dat de terzake door de Beheerraad van de Stichting genomen beslissing het Stadsbestuur van OOSTENDE in de mogelijkheid stelt eindelijk een definitieve beslissing te treffen die al de betrokken partijen moet kunnen bevredigen.

Met de meeste hoogachting,
DE VOORZITTER (get.) L. GHYS

Op 6 maart 1978 werden bij het Bestuur van het Zeewezen de namen van 836 aangemonsterde en 345 afgemonsterde zeevissers opgenomen.

Alles werd in gereedheid gebracht voor het verlijden van de akten van grondoverdracht. Op 9-8-1978 werd het stedenbouwkundig attest uitgereikt; op 23-8-1978 werd het schattingsverslag opgesteld nopens de waarde van 12.822,39 m² grond. De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting verleende de machtiging tot aankoop op 15-9-1978. Op 16 januari 1979 stelde zij de S.M. DE OOSTENDSE HAARD er van in kennis dat zij bij de verdeling van bijkomende woningcontingenten opgenomen was voor 50 woningen voor vissers. Die toewijzing was geldig voor een periode van 3 jaar met ingang van 31-12-1980. De algemene bepaling dat 30% van de kapitaalinvestering moest besteed worden aan de huisvesting van krotbewoners bleef van kracht.

Het Stadsbestuur van Oostende kocht, bij een akte verleden vóór A. LARIDON, waarnemend Burgemeester, op vierentwintig september 1979, 11.188,24 m² grond van de STICHTING HELENA & ISABELLA GODTSCHALCK en op diezelfde dag droeg het, tegen 3.706.613,-fr., 12.554,57 m² grond over aan DE OOSTENDSE HAARD als eerste fase van de vorming van een terrein voor sociale woningen (zie fotokopie uittreksels akten). Met de pachter, de heer Camille d'Hoore, werd in der minne een eind gesteld aan de landpacht.

Op het ogenblik van het verlijden van de akten was het stedenbouwkundig statuut van het terrein bepaald door het bestemmingsplan van het bijzonder plan van aanleg nr. 29 "Wijk Vuurtoren", dat was goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5-9-1975. Dit plan voorzag ten dele de bouw van atriumwoningen met een maximum van 2 verdiepingen en platte daken. Deze wo-

ningen, die groepsgewijs dienden te worden ingeplant, mochten maximum drie gemene gevels bezitten waarvan tenminste twee zouden uitgeven op een afgesloten binnentuin van minstens 30 m². De urbanist meldde in een rapport van 3-9-1973 dat hij geen mogelijkheid zag daarop een hellend dak te voorzien zoals gewenst door de STICHTING GODTSCHALCK.

Door de gemeenteraad werd op 27-4-1979 beslist an de koning te vragen dat hij zou vaststellen dat er aanleiding toe bestond het aanlegplan te herzien, o.m. omdat de geplande realisatie van de visserstuwijk werd heringestudeerd, zodat daar groepjes aaneengesloten bebouwing met woonfunctie konden gerealiseerd worden met parkings, openbaar groen en een speelplein. Een koninklijk besluit van 18-4-1980 beval de herziening van dit aanlegplan.

Meerdere voorontwerpen van gewijzigde aanlegplannen, die telkens door de gemeenteraad werden aanvaard, (zittingen 29-8-1980, 28-8-1981, 23-4-1982) volgden elkaar op omdat nog andere aspecten werden bestudeerd, o.a. betreffende de dakvorm van de woningen van de Westvlaamse Intercommunale voor Huisvesting, en betreffende de overblijvende gronden van de N.V. OPEX.

Op voorstel van de Gemachtigde Ambtenaar van de Stedebouw werd beslist voor 1° de visserswijk en 2° een handelscentrum aan de Mansveldstraat afzonderlijke deelplannen op te maken, die gelijktijdig behandeld werden omdat gewerkt werd op basis van eenzelfde herzieningsbesluit voor de beide zones. Het deelplan van de sociale woningbouw aan de Taboralaan werd opgemaakt conform het artikel 17 van de Stedebouwwet, dus eenvoudig met de aanduiding van de grenzen van het betrokken gebied. Zo simpel was dat.

De gemeenteraad nam dit deelplan op 25-3-1983 voorlopig en 16-12-1984 definitief aan en de Gemeenschapsminister keurde het goed op 28-3-1984.

U hebt het al gemerkt: het maken van het aanlegplan kende een langere duur dan een olifantendracht en sommigen zouden er de moed bij verliezen. Iemand in ons land heeft eens gezegd "Trop is teveel en teveel is trop", doch dit is een Brusselse poespas. In het Frans zegt men "Avec de la patience on arrive à tout", en de Vlamingen dragen in hun vaandel de leuze "Wat we zelf doen, doen we beter".

En of!

Het aanlegplan moest nogmaals hernomen worden om een bijkomend stuk grond aan de Taboralaan te kunnen voegen bij de zone voor sociale woningbouw (gedeelte vroeger voorbehouden aan IBIS). Na de vaststelling door de Gemeenschapsminister dat er aanleiding bestond tot herziening werd de procedure overgedaan, hetgeen eindigde in een goedkeuringsbesluit van 11-4-1989.

STAD OOSTENDE

Dienst voor Urbanisatie
en Ontheffingen.
Bedrijf voor Grond-
en Bouwbeleid.

Ref. BGB/102.29/J.R.

AKTE VAN OVERDRACHT VAN EEN ONROEREND GOED.

+++++

waarnemend

Vóór ons, Alphonse LARIDON, / Burgemeester van de Stad Oostende, optredend overeenkomstig het artikel negen van de wet van zevenentwintig mei achttienhonderd zeventig betreffende de administratieve procedure inzake onteigening voor algemeen nut, en handelend in naam en voor rekening van de Stad Oostende in uitvoering van een beslissing van vijftwintig november negentienhonderd zevenenzeventig van de Gemeenteraad, die werd goedgekeurd door de Gouverneur van de Provincie West-Vlaanderen in datum van éénendertig januari negentienhonderd achtenzeventig,

Is verschenen :

De Stichting "Helena en Isabella GODTSCHALCK", openbare instelling, gevestigd te Brussel, Manhattan Center, Kruisvaartenstraat, 3, ontstaan door de aanvaarding bij koninklijk besluit van negen december negentienhonderd twintig, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van zestien februari negentienhonderd éénentwintig, van het algemeen legaat dat Helena Godtschalck aan de Belgische Staat had overgemaakt bij een eigenhandig geschreven testament in datum van vijftien december negentienhonderd en twaalf, waarvan het reglement tot inrichting werd vastgesteld bij koninklijk besluit van één juni negentienhonderd tweeëntwintig, handelend in naam van de Belgische Staat, Ministerie van Volksgezondheid en Leefmilieu, hier vertegenwoordigd overeenkomstig het artikel 15 van het voormeld reglement door :

de heer Gaston DE MAN, directeur-generaal bij het Ministerie van Volksgezondheid en van het Gezin, ----- voorzitter van het Uitvoerend Comité van de Stichting Godtschalck, woonst kiezend te Brussel, Rijksadministratief Centrum, Esplanadegebouw / handelend in uitvoering van een beslissing van het Uitvoerend Comité in datum van zeven maart negentienhonderd achtenzeventig, goedgekeurd door de Minister van Volksgezondheid en Leefmilieu, op tien mei negentienhonderd achtenzeventig.

./.

Art. 4.- Aan de onderhavige overdracht wordt de uitdrukkelijke verplichting verbonden voor de verwervende partij, dat de gronden voor sociale woningbouw moeten worden aangewend en dat de op te richten woningen bij voorrang aan zeevissers en zeelieden moeten worden voorbehouden.

De Stad behoudt het recht van wederafstand van deze gronden in het geval aan deze beide verplichtingen niet zou worden voldaan.

Art. 5.- § 1.- De eigendomsoverdracht geschiedt op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte. In deze akte zal aan de verwervende partij de volle eigendom van het overgedragen terrein verzekerd worden met alle rechten en vorderingen die aan de Stad kunnen toebehoren met betrekking tot de onroerende goederen en met de waarborg van de Stad tegen elke uitwinning, nietigheid of ontbinding van de overdracht om andere redenen dan deze die uitdrukkelijk door de koopster zijn aanvaard of in de wet zijn bepaald.

§ 2.- De verwervende partij zal zonder het voorafgaand schriftelijk en uitdrukkelijk akkoord van de Stad het aangekochte terrein noch geheel, noch gedeeltelijk mogen vervreemden. In geval van verhuring, schenking of inbreng van het terrein of een gedeelte ervan, of van toekenning van een recht van opstal of erfpacht, zullen de voorwaarden van de huidige overdracht in de desbetreffende akte moeten worden overgenomen.

Art. 6.- Het Schepencollege wordt belast met het vaststellen van de secundaire modaliteiten.

Art. 7.- Dit besluit wordt ter goedkeuring aan de hogere overheid toegezonden.

Namens de Raad

De Secretaris
G. VAN LAERE.

De Burgemeester-Voorzitter
J. PIERS.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Namens de Burgemeester
De gemachtigde Directeur



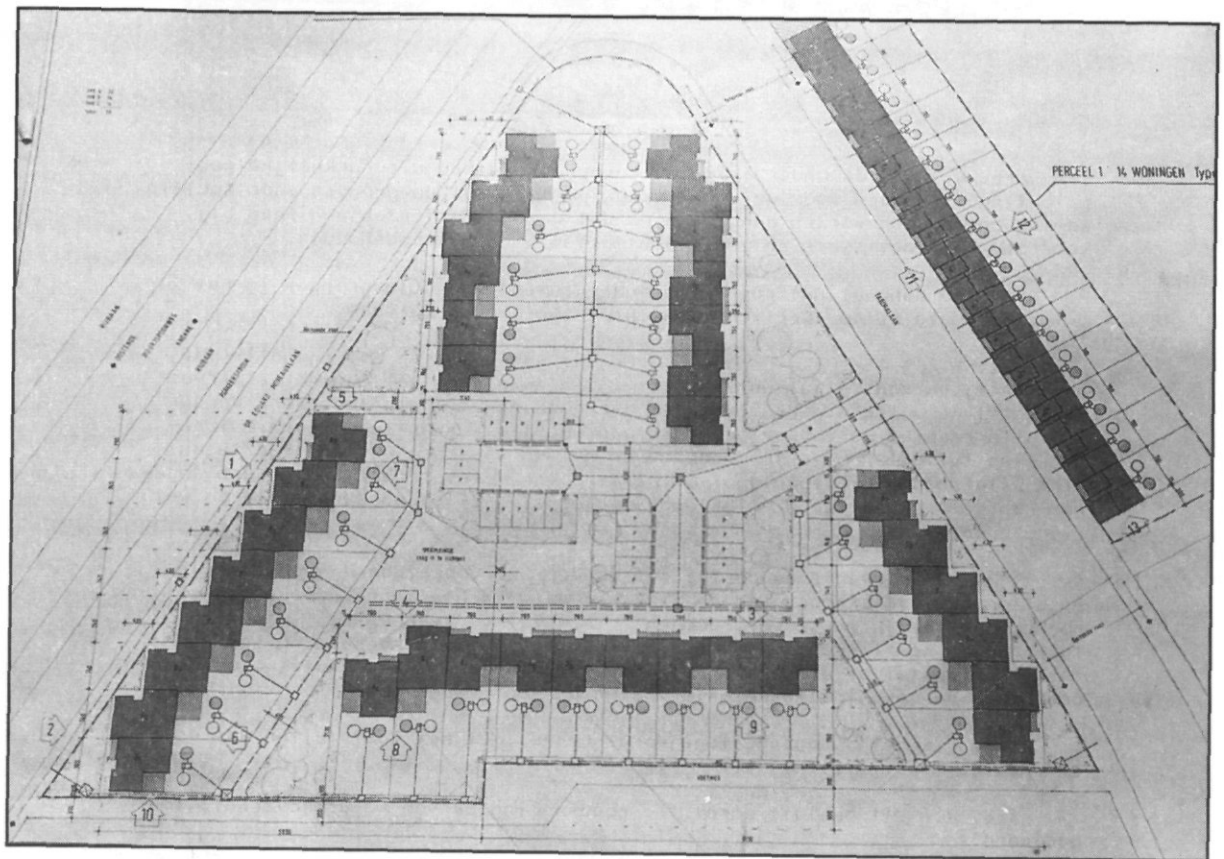
R. BEKKENS.

Uittreksel van
de beslissing van
de gemeenteraad namens
de grondoverdracht aan
DE OOSTENDSE HAARD.

15.B. nr. 78/0/42/25
Goedgekeurd door de Bestandige Deputatie
van de Provincieraad van West-Vlaanderen in zitting
van 22.2.73
Gelezen en Goedgekeurd door ons Gouverneur al
van de Provincie West-Vlaanderen
Brussel, de 4.3.73 M. de Clanch
get. H. de P. van C. de Clanch

Voor eensluidend afschrift

Namens de Provinciale Griffier
De Aangestelde Directeur,
B. de Schietere de Lophou



Een overdracht van het eigendom IBIS als reserveterrein voor sociale woningbouw ging evenwel blijkbaar niet door totnogtoe, negentienhonderd drieënnegentig.

In opdracht van DE OOSTENDSE HAARD ving de Oostendse architect Freddy Van Laere in 1991 de studie aan van die vis-serswijk. Er werd rekening gehouden met de stijl en het concept van 14 woningen aan de Noordzijde van de Taboralaan, die deze maatschappij in 1988 reeds heeft gebouwd op basis van het aanlegplan dat bij koninklijk besluit van 5-9-1975 was goedge-keurd.

Op 18-9-1991 diende de C.V. DE OOSTENDSE HAARD een aan-vraag in om vergunning tot het bouwen van een eerste fase van 19 woningen, bestaande uit:

- 13 woningen (type E) aan de hoek van de Taboralaan met de Dr. Ed. Moreauxlaan, en met de volgende indeling:

- a) op de gelijkvloerse verdieping: living (26,60 m²) keuken (9,77 m², inkom, berging, W.C. en stook-plaats;

- b) in de dakverdieping: drie slaapkamers en een bad-kamer.

- 6 woningen (type D) aan de zuidzijde van de Taboralaan, met als indeling:

- a) op de gelijkvloerse verdieping: garage (21,28 m²) een slaapkamer (12,75 m²), inkom, stookplaats, W.C. en berging;

- b) op de eerste verdieping: een living met afzonder-lijke eet- en zitruimte (35,77 m²), een keuken (12,09 m²) en een ingebouwd terras;

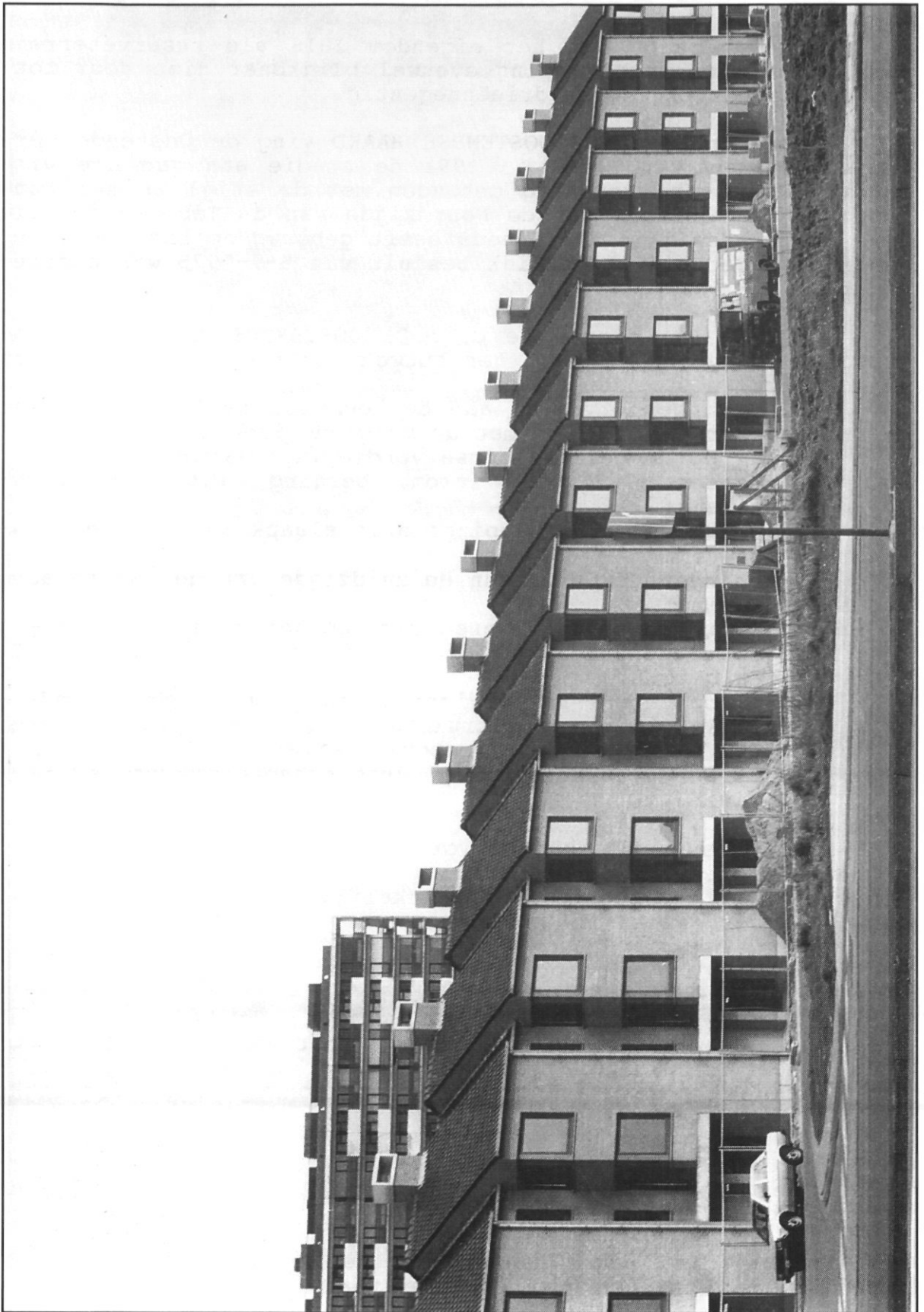
- c) in de dakverdieping: drie slaapkamers en een bad-kamer.

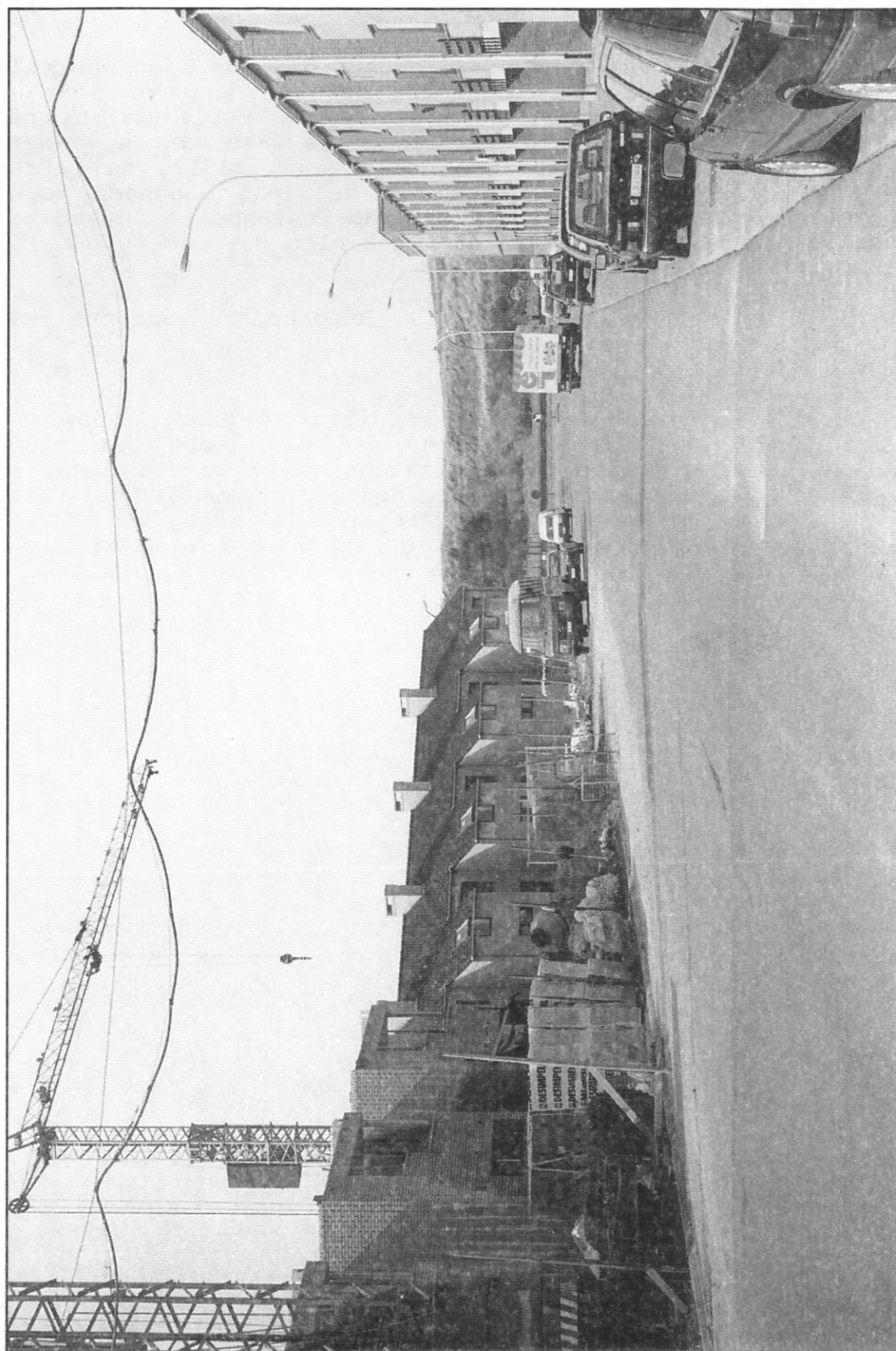
Het geheel zou omkaderd worden met openbare groenstroken en parkeerzones. Om de groenaanleg in de wijk optimaal te hou-den zijn, met het oog op de toegankelijkheid voor brandweerwa-gens, zones voorzien in 'gewapend' gras.

Die aanvraag werd op 23-3-1992 door het College van Bur-gemeester en Schepenen van de Stad Oostende gunstig geadvi-seerd nadat de inplanting van de woningen werd aangepast aan de opmerkingen van de Administratie voor Verkeersinfrastruc-tuur - Bestuur van de Rijkswegen. Om verkeerstechnische rede-nen bleek een verschuiving van de hoekwoningen in zuidelijke richting noodzakelijk.

Overeenkomstig het artikel 48 van de stedenbouwwet ver-leende de Gemachtigde Ambtenaar van de A.R.O.H. te Brugge de vergunning op 30-4-1992.

In juni 1992 begon de aannemer De Ruyck uit Roeselare de bouw van de woningen type E, die thans nagenoeg zijn afge-werkt. In februari 1993 werden de 6 woningen type D aangevan-gen.





Willem van Oranjes beroemde spreuk dat men niet moet sla-
gen om vol te houden ("Point n'est besoin d'espérer pour en-
treprendre, ni de réussir pour persévérer") blijkt ook hier
volkomen juist te zijn geweest. De eerste fase van de vissers-
wijk waarvan de grondslag werd gelegd in ...1912, zal straks
een feit zijn. De tweede fase zal wellicht begonnen worden
omstreeks oktober 1993. Of men de Stad Oostende en in het bij-
zonder de mensen van de Vuurtorenwijk niet moet toeroepen "Let
op uw saeck!" is wat anders.

Bredene, 28 augustus 1993.

Tussen 1912 en 1992 ligt 80 jaar. Evenwel is
het vanzelfsprekend dat men geen visserstuin-
wijk kon bouwen tijdens de jaren van de eerste
en de tweede wereldoorlog, noch in de eerste
jaren daarna. Om die reden werd op blz. 1 ver-
teld dat de administratieve thriller zijn ont-
knoping vond na 65 jaar.