



Vergadering van 23 september 2019

2019_GRMW_00806 Verkoop van grond voor lokaal bedrijventerrein gelegen in De Pinte, Heirweg - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 23 september 2019

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; de heer Guy Verhofstadt; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Mispion; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Steve Stevens; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-
algemeendirecteur

Bevoegd: Sami Souguir

Betrokken: Rudy Coddens

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 78, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Burgerlijk Wetboek, artikel 1582 en volgende en Titel XVIII.

Omzendbrief KB/ABB 2019/03 van 3 mei 2019: transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten.

Aangepaste visienota – privaat patrimonium OCMW Gent in beheer van sogent, vastgesteld door de OCMW-raad op 18 februari 2016.

Motivering

Het OCMW van Gent is eigenaar van de kadastrale percelen De Pinte, 1^{ste} afdeling, sectie C, nummers 297C02, 298D, 298E, 299B02, 301A, 301C02, 302C, 297B (deel), 300B (deel), 300D (deel) en 300B02. De opgemeten oppervlakte van deze percelen bedraagt 66.961,35 m² (opmetingsplannen Daeninck-Audenaert d.d. 03-12-2018).

Al deze percelen zijn pachtvrij, behalve op het perceel 300B02 (Heirweg 60 – De Pinte) rust een recht van opstal tot 18 september 2027 ingevolge akte verleden op 18 september 2017.

Alle percelen vormen een aaneengesloten geheel en zijn gelegen in het gemeentelijk RUP 'Functionele cluster' dat bij besluit van 27 mei 2010 door de Bestendige Deputatie van de Provinciale Raad van Oost-Vlaanderen werd goedgekeurd met uitsluiting van bepaalde elementen. Op 22 juli 2010 is dit besluit in het Belgisch Staatsblad verschenen.

Bovenvermelde percelen zijn hoofdzakelijk gelegen in een zone voor lokaal bedrijventerrein (artikel 4 – ongeveer 58.356 m²) en deels in bufferbosgebied (artikel 16 – ongeveer 8.605 m²).

Op 3 december 2018 werd de akte verleden van de verkoop van 17.311 m² uit de percelen gelegen De Pinte, 1^{ste} afdeling, sectie C, nummers 290D, 297B, 300B en 300D aan de gemeente De Pinte tegen een totale vergoeding van 133.161,41 euro (6,66 euro/m² plus wederbeleggingsvergoeding en wachtinterest) en vestiging van een erfdiensbaarheid op een strook grond uit de percelen gelegen De Pinte, 1^{ste} afdeling, sectie C, nummers 300B, 298D en 297/02C met een oppervlakte van 1.266 m². De gemeente wil op deze grond een nieuw recyclagepark inrichten.

MG Real Estate nv heeft op 23 april 2018 een bod uitgebracht van 75,00 euro/m² voor de gronden in de zone voor lokaal bedrijventerrein en een bod van 5,00 euro/m² voor de gronden in bufferbosgebied. Het Overlegcomité OCMW Gent – sogent van 24 mei 2018 en 20 september 2018 heeft positief advies gegeven aan de opstart, op basis van het bod van MG Real Estate nv, van een verkoopdossier voor het resterende gronddeel van de KMO-zone via een procedure 'bieden onder gesloten omslag'.

Landmeetkundig bureau Daeninck – Audenaert bvba maakte op 30 november 2018 een schattingsverslag op van de resterende gronden in eigendom van het OCMW (= 66.961,35 m²). De waarde van deze gronden, als te ontwikkelen grond gelegen binnen het RUP 'Functionele Cluster', wordt geraamd op 62,86 euro/m² of in totaal afgerond 4.209.000,00 euro. De venale waarde van bouwrijpe en uitgeruste industriegrond wordt geraamd op 110,00 euro/m².

Na de verkoop aan de gemeente De Pinte van de grond voor het recyclagepark werd het aangepaste opmetingsplan van de resterende gronden bezorgd aan MG Real Estate nv. Op 7 maart 2019 heeft MG Real Estate nv een aangepast bod (gekoppeld aan de exacte oppervlakte) uitgebracht van 4.438.875,00 euro.

Door Veneco werd dit jaar de vraag gesteld om deze gronden onderhands en rechtstreeks (zonder mededinging) aan te kopen van het OCMW van Gent.

In elke piste waarbij het OCMW van Gent de onroerende goederen onderhands wenst te verkopen is zij gehouden aan het gelijkheids- en transparantiebeginsel waarbij niet kan worden uitgesloten dat een onderhandse verkoop aan Veneco een risico zal inhouden. Een verkoop zonder voorafgaande marktbevraging en zonder publiciteit is geen optie.

De piste van een onteigeningsinitiatief door de gemeente De Pinte waarbij Veneco als onteigenaar wordt aangeduid is ook geen optie aangezien de onteigeningsvergoeding op basis van planologische neutraliteit wordt berekend. Dit zou willen zeggen dat de eenheidswaarde van de grond als pachtvrije landbouwgrond wordt gewaardeerd. Uit ervaring en andere lopende dossiers kan dit geraamd worden op 13,50 euro/m² (inclusief wederbeleggingsvergoeding en wachtinterest). In dit specifiek geval zou dit een vergoeding zijn van vermoedelijk 903.978,23 euro. Deze vergoeding verschilt op vandaag 3.534.896,77 euro met het bod ontvangen van MG Real Estate nv. Wat dus duidelijk weergeeft dat een onteigeningsvergoeding geen marktconforme prijs is.

In haar hoedanigheid van eigenaar van meer dan de helft van de oppervlakte van de betrokken percelen kan het OCMW van Gent (of de nieuwe eigenaar) zich beroepen op artikel 23 en verder van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 (hoofdstuk 4 - Zelfrealisatie) om de gemeente De Pinte te vragen belast te worden met de zelfrealisatie van het gebied. De eigenaar dient binnen de 70 dagen na de einddatum van het openbaar onderzoek het gestaafd verzoek tot zelfrealisatie in te dienen. Op heden werd geen onteigeningsplan bekendgemaakt.

Er wordt voorgesteld om de gronden via een openbare verkoopprocedure te vermarkten, dit conform de richtlijnen van omzendbrief KB/ABB 2019/03. Voor onroerende transacties moet de markt geraadpleegd worden. Elke mogelijk geïnteresseerde moet de kans krijgen om mee te dingen. De procedure dient te verlopen met voldoende openbaarheid en transparantie. Voldoende en gepaste publiciteit voeren om de mogelijk geïnteresseerden te bereiken is een must.

Onderhandse verkopen met voldoende publiciteit, transparantie en mededinging beantwoorden aan voormelde criteria.

Sogent stelt de verkoopprocedure 'bieding onder gesloten omslag' (BOGO) voor. Deze verkoopprocedure zorgt voor de nodige transparantie en marktbevraging.

Gedurende een termijn van minimum 8 weken zal de verkoop gepubliceerd worden met vermelding van de minimumprijs ten belope van 4.438.875,00 euro (exclusief registratierechten en aktekosten) en alle andere verkoopmodaliteiten. Bij interesse tot aankoop dienen de kandidaat-kopers de uitgeschreven verkoopprocedure te volgen. Er zullen twee biedingsrondes georganiseerd worden waarbij de bieders met de hoogste drie biedingen uit de eerste ronde zullen worden uitgenodigd voor de tweede ronde.

Notaris Stijn Rijckbosch met standplaats De Pinte wordt aangesteld om de belangen van het OCMW van Gent in dit dossier te behartigen en staat in voor de opmaak van de verkoopovereenkomst.

Er wordt voorgesteld de BOGO- procedure op te starten en de publiciteit aan te vatten vanaf de goedkeuring van het Vast Bureau. Zo is er voldoende tijd voorzien om de verkoopprocedure bekend te maken en om kandidaat-kopers te informeren. Hierbij wordt de verkoopprocedure opgestart onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de OCMW-Raad.

Het Overlegcomité van 13 juni 2019 gaf gunstig advies voor de opstart van de verkoop van bovenvermelde goederen.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ontslagen van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij overschrijving van de akte voor zover de nodige kwijtingen voorhanden zijn.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum:

Vastleggingnummer(s):

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd:

Verwachte inkomsten: € 4.438.875,00

Dienst*	Beheer Patrimonium
Budgetplaats	Z20000000
Categorie*	I (desinvestering)
Subsidiecode	
2019	
2020	4.438.875,00
Totaal	4.438.875,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Verkoopovereenkomst (deel van de beslissing)
- Waardebepaling
- Bod MG Real Estate nv
- Plan

- Plan Heirweg 60 De Pinte
- Akte recht van opstal Heirweg 60 De Pinte
- Akte verkoop aan gemeente De Pinte

Beslissing

Op voorstel van het vast bureau

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt goed de verkoop van de gronden kadastraal gekend als De Pinte, 1^{ste} afdeling, sectie C, nummers 297C02, 298D, 298E, 299B02, 301A, 301C02, 302C, 297B (deel), 300B (deel), 300D (deel) en 300B02 met gemeten oppervlakte van 66.961,35 m² (opmetingsplannen Daeninck-Audenaert d.d. 03-12-2018) met een minimumprijs van 4.438.875,00 euro (exclusief registratierechten en aktekosten) via de verkoopprocedure 'bieden onder gesloten omslag' zoals beschreven in bijgevoegde verkoopovereenkomst.

Artikel 2:

Ontslaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij overschrijving van de akte voor zover de nodige kwijtingen voorhanden zijn.