



Vergadering van 17 november 2022

2022_RMW_00117 Verkoop voor openbaar nut van landbouwgrond gelegen aan de Scheldeweg in Melle aan de gemeente Melle - Goedkeuring

Bevoegd: Sami Souguir

Betrokken: Rudy Coddens

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het 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 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door de besturen van de erkende erediensten.
- Nota beheer en verkoop patrimonium OCMW Gent in beheer van sogent voor de periode 2020-2025, goedgekeurd door de OCMW-Raad op 27 april 2021.

Motivering

Het OCMW van Gent is eigenaar van percelen landbouwgrond gelegen langs de Scheldeweg in Melle, deze percelen zijn kadastraal gekend als Melle, 3^{de} afdeling Gontrode, sectie A, nummers 214B, 215A, 216A, 217A en 217B samen een kadastrale oppervlakte van 2 ha 97 a 11 ca.

De percelen zijn volgens het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en ze zijn verpacht aan de broers Koenraad en Steven Galle.

De gemeente Melle dient om reden van openbaar nut (aanleg van een fietspad langs de Scheldeweg) een strook landbouwgrond te verwerven. In de nota "beheer en verkoop van het privaat OCMW-patrimonium in beheer van sogent", goedgekeurd door de OCMW-Raad van 27 april 2021, werd opgenomen dat er een moratorium is op verkoop van landbouwgronden dat afloopt op 31 december 2022. Er wordt gevraagd om hiervan af te wijken en wel om volgende redenen:

- Het gaat om een verkoop voor openbaar nut aan een andere openbaar bestuur;
- Het gaat om een relatief kleine oppervlakte die op heden al deels is ingenomen als openbaar domein;
- Er is reeds een akkoord tussen de gemeente en de pachter voor de pachtbeëindiging.

In opdracht van de gemeente Melle werd een opmetingsplan opgemaakt door Ian Vander Auwermeulen, landmeter-expert van Exteria bvba op 24 maart 2021. Volgens dit plan gaat het om volgende innemingen:

- het volledige kadastrale perceel 214B of 41 m² (niet op te nemen in deze verkoop, zie verder);
- het volledige kadastrale perceel 217B of 1.258 m²;
- een deel van het kadastrale perceel 215A of 316,62 m²;
- een deel van het kadastrale perceel 216A of 279,18 m²;
- een deel van het kadastrale perceel 217A of 445,89 m²

Dit maakt een totale in te nemen oppervlakte van 2.340,69 m².

Landmeter-expert Ian Vander Auwermeulen maakte op 12 mei 2021 een schattingsverslag op. Deze schatting resulteert als volgt:

- 1.041,69 m² verpachte landbouwgrond aan 5,50 euro/m² = 5.729,30 euro;
- 1.299 m² is reeds ingenomen in het openbaar domein en wordt aan 15% van 5,50 euro of 0,83 euro gewaardeerd of 1.078,17 euro.

Samen een bedrag van 6.807,47 euro. Dit maakt een onteigeningsvergoeding van 8.475,30 euro (6.807,47 euro + 24,5 % wederbeleggingsvergoeding of 1.667,83 euro).

Aangezien het hier om een klein dossier gaat met een grote administratieve last, wordt voor de afhandeling van dit dossier tevens een administratieve vergoeding gevraagd van 9.000,00 euro bovenop de onteigeningsvergoeding. Deze vergoeding zal apart gefactureerd worden door sogent aan de gemeente Melle en nadien doorgestort naar het OCMW van Gent.

Dit dossier werd reeds principieel goedgekeurd door de gemeenteraad van Melle in zitting van 27 juni 2022.

Bij nazicht van de ontwerpakte merkten we echter op dat het perceel 214B gelegen is in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan. In de schatting is daar niets over terug te vinden en is het perceel geschat aan een waarde gelegen in agrarisch gebied. Na overleg met de gemeente Melle en om het dossier niet te vertragen wordt besloten om het perceel 214B uit deze verkoop te halen en mee op te nemen in een latere verkoop van percelen wegens die nog in de buurt gelegen zijn. De administratieve vergoeding zoals nu bepaald blijft behouden op 9.000,00 euro en de onteigeningsvergoeding wordt aangepast naar **8.432,93 euro** (8.475,30 euro – 42,37 euro van perceel 214B). De te verkopen oppervlakte bedraagt aldus geen 2.340,69 m² maar **2.299,69 m²** (afgerond 2.300 m²).

Het OCMW van Gent laat zich bijstaan door de geassocieerde notarissen Henrist, De Mulder & Bultereys uit Merelbeke. (Rid. A. Stas de Richellelaan 8, 9820 Merelbeke). Alle kosten verbonden aan deze akte zijn ten laste van de gemeente Melle.

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:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Verwachte ontvangsten: € 8.432,93

Gebudgetteerd: Ja

Onteigeningsvergoeding bedraagt 8432,93 euro

| | |
|---------------------|--------------|
| Dienst* | O15 Vastgoed |
| Budgetplaats | Z20000002 |
| Categorie* | 2600100 |
| Subsidiecode | |
| 2022 | 8432,93 |
| Totaal | 8432,93 |

Bijgevoegde bijlage(n):

- opmetingsplan
- schattingsverslag
- ontwerpakte (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de verkoop voor openbaar nut aan de gemeente Melle van landbouwgrond gelegen aan de Scheldeweg in Melle, kadastraal gekend als Melle 3^{de} afdeling Gontrode, sectie A, 217B en delen van 215A, 216A en 217A samen een gemeten oppervlakte van 2.299,69 m² volgens het opmetingsplan opgemaakt door Ian Vander Auwermeulen op 24 maart 2021 tegen een onteigeningsvergoeding van 8.432,93 euro waarbij alle kosten verbonden aan deze akte ten laste zijn van de gemeente Melle en zoals bepaald in de ontwerpakte als bijlage.

Artikel 2:

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

