



Vergadering van 23 mei 2023

2023_RMW_00060 Verkoop landbouwgrond te Tielt aan de Vlaamse Landmaatschappij - Goedkeuring

Bevoegd: Sami Souguir

Betrokken: Rudy Coddens

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

Burgerlijk Wetboek, artikel 1582 en volgende en Titel XVIII.

Decreet betreffende de landinrichting d.d. 28/03/2014, art. 7.1.5.

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, vastgesteld door de OCMW-Raad op 27 april 2021.

Motivering

Het OCMW van Gent is eigenaar van 15 ha 33 a 31 ca landbouwgrond te Tielt. Kadastraal zijn deze percelen gekend als Tielt, 6de afdeling Aarsele, sectie B, nummers 587, 652, 652/02, 653, 655, 656, 657, 658A, 659A, 660F, 679B, 684A, 693, 694A02, 694D, 697D, 710, 711, 736, 740A, 741A en sectie C, nummers 260B, 270A, 317B en 343. Volgens het gewestplan zijn deze gronden gelegen in (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied. Deze percelen werden pachtvrij gegeven vanaf 11 maart 2019 door de pachter, er werd een prijs betaald van 2.728,90 euro.

In 2018 werd door sogent een verkoopdossier opgestart. Op 15 november 2018 werd de totale venale waarde van deze landbouwgronden door landmeter-expert Veronique Van Quaethem geschat op 1.196.108,00 euro met een eenheidswaarde tussen 5,50 en 9,00 euro/m². Het Overlegcomité OCMW Gent – sogent van 14 februari 2019 en het Strategisch Overlegcomité van 2 april 2019 gaven positief advies om alle pachtvrije landbouwgronden te Tielt (15 ha 33 a 31 ca in 11 verschillende kopen) in 2019 openbaar te koop aan te bieden.

De gronden moesten eerst worden aangeboden aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) conform het voorkeurrecht. Indien het OCMW van Gent de intentie heeft om gronden met een zachte bestemming (recreatie, landbouw, bos, overig groen, reservaat en natuur, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen of ontginning en waterwinning) te verkopen dan moet zij voorafgaand aan de verkoop een aanbod tot verkoop doen aan de VLM (art. 7.1.5. van het Decreet betreffende de landinrichting d.d. 28/03/2014). De vraagprijs mag niet hoger zijn dan

de venale waarde zoals geschat door een beëdigde schatter. De VLM moet binnen de 2 maanden meedelen of zij dit recht van voorkeur wensen uit te oefenen. Indien de VLM het recht van voorkeur niet uitoefent dan is het OCMW van Gent vrij om deze gronden te verkopen binnen een periode van 1 jaar aan minimum de voorwaarden aangeboden aan de VLM.

Op 3 april 2019 werd door sogent het recht van voorkeur aangeboden aan de VLM (op basis van de schatting en een bod (= 1.204.860,00 euro) conform afspraken gemaakt met de VLM op 1 februari 2018 dat als het OCMW van Gent een bod ontvangen had dat hoger ligt dan de schattingswaarde dat het recht van voorkeur wordt aangeboden op basis van dit bod). Met schrijven van 6 juni 2019 deelde de VLM mee dat zij dit aanbod aanvaardde (op basis van de schatting = 1.196.108,00 euro).

Omdat er discussie was over de verkoopprijs (1.204.860,00 euro >< 1.196.108,00 euro) en er intussen door het OCMW van Gent een moratorium op de verkoop van landbouwgronden werd ingesteld, is de verkoop van deze landbouwgronden nooit formeel ter goedkeuring voorgelegd aan de OCMW-Raad en heeft bijgevolg de OCMW-Raad tot op heden niet beslist om deze gronden te verkopen.

Door de akte pachtruil d.d. 23/03/2022 (goedgekeurd op OCMW-Raad van 20/12/2021) in functie van RUP Groen werd 2 ha 79 a 10 ca (Tielt, 6de afdeling Aarsele, sectie B, nummers 652, 652/02, 653, 655, 656, 657, 658A, 659A en 660F) opnieuw verpacht, dus momenteel is nog 12 ha 54 a 21 ca landbouwgrond te Tielt pachtvrij.

De VLM heeft geen interesse in verpachte landbouwgronden, maar wenst wel de 12,5 ha pachtvrije landbouwgronden te Tielt aan te kopen tegen de schattingswaarde van 2018, op basis waarvan haar recht van voorkeur werd uitgeoefend.

De verkoopwaarde van de 12,5 ha waarin de VLM haar interesse behoudt, werd in 2018 geschat op 1.023.853,00 euro. Op 23 oktober 2022 werd door landmeter-expert Veronique Van Quaethem een nieuwe schatting opgemaakt die resulteerde in een totale geschatte waarde van 1.219.361,00 euro (tussen 6,50 en 10,50 euro/m²), een stijging van 195.508,00 euro (+ 19,10 %). Zowel de omzendbrief KB/ABB 2019/3 als de vorige omzendbrief BB 2010/02 schrijven een recent (niet ouder dan twee jaar) schattingsverslag voor bij de vervreemding van onroerende goederen. Bij de verkoop van een onroerend goed door het bestuur is de schattingsprijs de minimumprijs die betaald moet worden. Als wordt afgeweken van de schattingsprijs, moet het bestuur motiveren aan de hand van objectieve redenen die daarvoor worden ingeroepen.

De OCMW-Raad van 28 november 2022 besliste om het moratorium op de verkoop van landbouwgronden te verlengen tot 31 december 2024, mits een aantal uitzonderingen waaronder de verkoop aan andere overheden voor zover pachtvrij of mits akkoord van de pachter. Er werd ook opgenomen dat elke verkoopdossier dat afwijkt van het principiële moratorium op de verkoop van landbouwgronden grondig gemotiveerd moet worden.

Volgens de VLM zullen deze pachtvrije landbouwgronden te Tielt na aankoop ingezet worden als ruilgrond voor de realisatie van het project Rivierherstel Leie, voor bosuitbreiding in samenwerking met stad Tielt, voor de realisatie van het landinrichtingsproject Veldgebied Brugge en mogelijk nog voor andere toekomstige projecten en valt hiermee als verkoop aan andere (lokale) overheden, overheidsinstanties of andere (semi-)openbare instanties met een maatschappelijk doel onder de uitzondering van het actuele moratorium.

Aangezien de VLM omwille van het door het OCMW van Gent ingestelde moratorium op de verkoop van landbouwgronden de betreffende percelen, buiten haar wil om, niet tegen het

voorgestelde bod op basis van de in 2018 vastgestelde schattingsprijs heeft kunnen verwerven wordt aan de OCMW-Raad voorgesteld om de kadastrale percelen Tielt, 6de afdeling Aarsele, sectie B, nummers 587, 679B, 684A, 693, 694A02, 694D, 697D, 710, 711, 736, 740A, 741A en sectie C, nummers 260B, 270A, 317B en 343 met een kadastrale oppervlakte van 12 ha 54 a 21 ca te verkopen aan de VLM aan de geschatte waarde van 15 november 2018 en zoals op 3 april 2019 aangeboden aan de VLM in het kader van het voorkeurrecht, zijnde een bedrag van 1.023.853,00 euro. De leveringskosten zijn ten laste van de VLM. De ontwerpakte zal op een later tijdstip ter goedkeuring voorgelegd worden aan de OCMW-Raad.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Verwachte ontvangsten: € 1.023.853,00

Gebudgetteerd: Ja

Schattingswaarde d.d. 15 november 2018

Dienst*	O15 Vastgoed
Budgetplaats	Z20000002
Categorie*	2600100
2023	1.023.853,00 euro
Totaal	1.023.853,00 euro

Bijgevoegde bijlage(n):

- schattingsverslag d.d. 15/11/2018
- schattingsverslag d.d. 23/10/2022
- aanvaarding recht van voorkeur d.d. 03/06/2019

Voorstel

Legt aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de verkoop van de kadastrale percelen Tielt, 6de afdeling Aarsele, sectie B, nummers 587, 679B, 684A, 693, 694A02, 694D, 697D, 710, 711, 736, 740A, 741A en sectie C, nummers 260B, 270A, 317B en 343 met een kadastrale oppervlakte van 12 ha 54 a 21 ca aan de Vlaamse

Landmaatschappij (VLM) aan de geschatte waarde van 15 november 2018 en zoals op 3 april 2019 aangeboden aan de VLM in het kader van het voorkeurrecht, zijnde een bedrag van 1.023.853,00 euro. De leveringskosten zijn ten laste van de VLM.