



Vergadering van 13 juni 2024

**2024\_RMW\_00062 Verkoop van te ontwikkelen (bebouwde) gronden te Lochristi -  
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, vastgesteld door de OCMW-Raad op 27 april 2021.

**Motivering**

OCMW Gent is eigenaar van de woningen Nieuwstraat 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 en 41 te Lochristi. Deze woningen zijn kadastraal gekend als Lochristi, 1ste afdeling, sectie C, nummers 607/X, 607/V, 607/N, 607/M, 607/Z, 607/W, 607/R, 607/Y, 996/H/3, 996/G/3 en 996/Y/2 met een totale kadastrale oppervlakte van 14.300 m<sup>2</sup>. Deze percelen zijn volgens het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter. Volgens het algemeen plan van aanleg (APA) van Lochristi van 30 juni 1994 zijn de percelen deels gelegen in de landelijke woonzone type 1 en deels in landelijke woonzone type 2.

De percelen met huisnummers 39-41 zijn sinds de notariële akte van 22 juni 2015 vrij van erfpacht. De percelen met huisnummers 27-37 zijn vrij van erfpacht sinds de notariële akte van 20 november 2023. De kost voor de natrekking betrof 275.677,25 euro voor de woningen met huisnummers 27-37 en 96.000,00 euro voor de woningen met huisnummers 39-41.

De verkoop van deze percelen wordt opgesplitst in twee verkopen. Verkoop 1 bevat de percelen 607/X, 607/V, 607/N, 607/M, 607/Z, 607/W, 607/R en 607/Y (huisnummers 27-37) met een totale kadastrale oppervlakte van 5.480m<sup>2</sup>. Verkoop 2 bevat de percelen 996/H/3, 996/G/3 en 996/Y/2 (huisnummers 39-41) met een totale kadastrale oppervlakte van 8.820m<sup>2</sup>. Mochten alle percelen in één verkoop aangeboden worden, is de kans groot dat een hogere opbrengst zou kunnen gerealiseerd worden. Er rust echter een voorkeurecht op de percelen 607/X, 607/V, 607/N, 607/M, 607/Z, 607/W, 607/R en 607/Y. Ten gevolge dit voorkeurecht is het niet mogelijk om alle percelen in één koop op de markt te brengen.

Er werd een schattingsverslag opgemaakt door landmeter Michel Daeninck op 21 februari 2024. In het schattingsverslag heeft de schatter rekening gehouden met de mogelijkheid tot het bouwen van 3 open bebouwingen op de percelen van verkoop 1 en 4 open bebouwingen op de percelen van verkoop 2. De schatter heeft rekening gehouden met open bebouwingen om te voldoen aan de woondichtheidseis uit het APA. Verdichting naar half open bebouwingen, zoals het geval is in naburige projecten, is volgens de schatter onzeker. De reden hiervan is te vinden in het feit dat het achterliggend lot in woonzone type 2 vermoedelijk niet zal meegenomen worden in de ontwikkelde oppervlakte, en zo dus geen invloed heeft op de woondichtheidseis. De venale waarde wordt voor verkoop 1 (5.480 m<sup>2</sup>) geraamd op 770.000,00 euro en voor verkoop 2 (8.820 m<sup>2</sup>) op 1.240 000,00 euro; of op 2.010.000,00 euro in totaal voor beide verkopen samen, wat neerkomt op ongeveer 141 euro/m<sup>2</sup>.

In de nota met betrekking tot het door sogent beheerde OCMW-patrimonium (goedgekeurd door de OCMW-raad van 27 april 2021) werd bepaald dat bij grotere bouwpercelen, waar er verschillende opties zijn, de voorkeur gaat naar het niet-ontwikkeld verkopen. Sogent stelt voor om deze grond als niet ontwikkelde grond op de markt te brengen om zo op korte termijn verkoopopbrengsten te hebben. In de nota werd ook opgenomen dat de verkoop van bouwgronden in een aan Gent grenzende gemeente/stad mogelijk is, indien deze eerst voorgesteld wordt aan schattingswaarde aan de desbetreffende gemeente of sociale huisvestingsmaatschappij, op voorwaarde dat deze grond ingezet wordt voor sociaal wonen. Deze richtlijn in acht nemend werden de gemeente Lochristi en de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpijler op 23 april 2024 aangeschreven om te peilen naar hun interesse tot aankoop. Van de gemeente Lochristi mochten we geen reactie ontvangen, de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpijler liet op 24 mei 2024 niet in te gaan op dit aanbod.

Onder voorbehoud van de aanstelling van een vastgoedmakelaar voor de verkopen van het OCMW zal deze grond te koop worden aangeboden door deze vastgoedmakelaar volgens een verkoopprocedure 'bieden onder gesloten omslag'. De ontwerpcompromis zal nog ter goedkeuring voorgelegd worden aan de OCMW-raad.

Notariskantoor Notas (9000 Gent – Kouter 27) werd aangesteld als notaris voor het OCMW van Gent in dit verkoopdossier.

## **Financiële informatie**

**Voorgestelde uitgaven:** € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

**Verwachte ontvangsten:** € 2.010.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Geschatte waarde = minimum te behalen prijs bij verkoop.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

<b>Dienst*</b>	O15 Vastgoed
<b>Budgetplaats</b>	Z20000002
<b>Categorie*</b>	2600100

<b>2025</b>	2010000
<b>Totaal</b>	2010000

## **Voorstel**

**Legt aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:**

### **Artikel 1:**

Keurt principieel goed de verkoop via een openbare verkoopprocedure van de percelen grond met bebouwing in de Nieuwstraat 27 tot en met 41 te 9080 Lochristi en dit in twee verkopen waarbij verkoop 1 de kadastrale percelen Lochristi, 1ste afdeling, sectie C, nummers 607/X, 607/V, 607/N, 607/M, 607/Z, 607/W, 607/R en 607/Y (5.480 m<sup>2</sup> - huisnummer 27-37) en verkoop 2 de kadastrale percelen Lochristi, 1ste afdeling, sectie C, nummers 996/H/3, 996/G/3 en 996/Y/2 (8.820 m<sup>2</sup> - huisnummer 39-41) bevat en dit tegen een minimumprijs van 770.000,00 euro voor verkoop 1 en 1.240.000,00 euro voor verkoop 2.