



2024_RMW_00087 Verkoop van een perceel gelegen in de Crocusstraat, Zottegem via vastgoedmakelaar - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 23 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Stephanie D'Hose; Veli Yüksel; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Karlijn Deene; Carl De Decker; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Yüksel Kalaz; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve; Anton Vandaele; Nikolaas Schuiten
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

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

Het OCMW van Gent is eigenaar van het kadastrale perceel Zottegem, 5de afdeling, sectie A, perceel 472C met een kadastrale oppervlakte van 3.951 m². Dit perceel is pachtvrij en werd in bruikleen gegeven.

Volgens het gewestplan is dit perceel grotendeels gelegen in woongebied met landelijk karakter en voor een klein deel in agrarisch gebied (ongeveer 50 m²). Dit perceel is niet gelegen in een BPA of GRUP.

Op 14 juni 2023 werd door Benjamin Hellebaut, landmeter-expert bij METAE bv (BE0501.969.951, 9860 Oosterzele - Houtemstraat 2D), een waardebeoordeling opgemaakt. Hij schatte de venale waarde van dit perceel op 473.000,00 euro (= 119,72 euro/m²). Bij deze waardebeoordeling werd rekening gehouden met de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden van dit perceel. Om deze mogelijkheden in kaart te brengen heeft de heer Hellebaut overleg gehad met de stedenbouwkundig ambtenaar van Stad Zottegem. Hieruit blijkt dat het perceel volgens het woonomgevingsplan van Stad Zottegem gelegen is in een "woonlint", een zone waarin geen verdichting gewenst is. Wat als gevolg heeft dat naar de onmiddellijke omgeving moet gekeken worden en gestreefd moet worden naar open bebouwingen met een zijdelingse bouwvrije strook van minimaal 4 meter en een minimum voorgevelbreedte van 8 meter. Rekening houdend met deze informatie zou het perceel opgedeeld kunnen worden in 2 of 3 loten voor een open bebouwing, bij 3 loten zou er nog een ontsluitingsweg gerealiseerd moeten worden.

Op 26 februari 2024 werd door de raad van maatschappelijk welzijn de verkoop van dit perceel goedgekeurd aan de hand van een Biddit-procedure. Er werd door notariskantoor de Vuyst en Berlangé een biedingsperiode voorzien op Biddit van 13 mei 2024 tot 21 mei 2024 (de publiciteit voor deze verkoop werd een paar weken daarvoor gepubliceerd). Helaas werd tijdens de biedingsperiode geen bod uitgebracht.

Aan de hand van een overheidsopdracht werd door sogent de vastgoedmakelaar Immo Da Vinci (Cryptix Immobiliën bv – Krijzeltand 3A – 9051 Sint-Denijs-Westrem, BE 0808 356 923) aangesteld om verschillende verkoopdossiers van het OCMW van Gent mee op te volgen. Dit verkoopdossier werd bekeken door de vastgoedmakelaar en Immo Da Vinci verwacht dat met aangepaste publiciteit de schattingswaarde nog te kunnen bereiken.

Daarom wordt voorgesteld om het perceel terug te koop aan te bieden via vastgoedmakelaar Immo Da Vinci met een verkoopprocedure biding onder gesloten omslag aan de minimumprijs van 473.000,00 euro. Het ereloon van de vastgoedmakelaar bedraagt 1,00 % (+ BTW) bij de verkoop van bouwgronden en wordt betaald door de koper.

De verkoopovereenkomst werd opgemaakt door Immo Da Vinci.

Voor de akte zal gewerkt worden met notariskantoor de Vuyst en Berlangé, geassocieerde notarissen (9620 Zottegem - Steenweg op Aalst 125).

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

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Verwachte ontvangsten: € 473.000,00

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	O15 Vastgoed		
Budgetplaats	Z20000002		
Categorie*	2600100		
2025	473000		
Totaal	473000		

Bijgevoegde bijlage(n):

- Verkoopovereenkomst (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van Het vast bureau

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt goed de verkoop, via vastgoedmakelaar Immo Da Vinci met een verkoopprocedure bieding onder gesloten omslag, van het perceel gelegen in de Crocusstraat te 9620 Zottegem, kadastraal gekend als Zottegem, 5de afdeling Godveerdegem, sectie A, perceelnummer 472C met een kadastrale oppervlakte van 3.951 m² tegen een minimumprijs van 473.000,00 euro, zoals bepaald in de bijgevoegde verkoopovereenkomst opgesteld door Immo Da Vinci (Cryptx Immobielien bv. – Krijzeltand 3A – 9051 Sint-Denijs-Westrem, BE 0808 356 923).

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.

2024_RMW_00087 - Verkoop van een perceel gelegen in de Crocusstraat, Zottegem via
vastgoedmakelaar