



---

Vergadering van 11 juni 2025

**2025\_RMW\_00077 Verkoop met bieding onder gesloten omslag van onroerend goed gelegen Pachthofstraat te Deinze - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Joris Vandenbroucke

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Burgerlijk Wetboek, artikel 1582 en volgende en Titel XVIII.
- 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 vijf kadastrale percelen gelegen in de Pachthofstraat te 9800 Deinze (Petegem-Aan-De-Leie). Deze percelen zijn kadastraal gekend als Deinze, 3de afdeling, sectie B, perceelnummers 212, 213B, 218B, 218C en 223 met een totale kadastrale oppervlakte van 26.547 m<sup>2</sup>. Deze percelen zijn vrij van pacht en werden in bruikleen gegeven.

Op 31 maart 2022 werd door landmeter-expert Lander Callens (Oude Heirbaan 17, 9800 Deinze, BE 0651.772.989) een opmetingsplan opgemaakt. Ook werden de percelen opgesplitst in verschillende loten. Het opmetingsplan kwam onderstaande resultaat uit:

- lot 1: 7.714,25 m<sup>2</sup>
- lot 2: 10.782,28 m<sup>2</sup>
- lot 3: 5.034,31 m<sup>2</sup>
- lot 4: 3.109,83 m<sup>2</sup>

Loten 1 en 3 zijn volgens het gewestplan Oudenaarde gelegen in woongebied en zijn opgenomen in het BPA "Gedeeltelijke herziening BPA - Oostkouter B" waar de zone de bestemming kreeg voor open- en gekoppelde bebouwing.

Loten 2 en 4 zijn in het gewestplan opgenomen als agrarisch gebied en volgens het BPA "Oostkouter B" gelegen in agrarisch gebied. 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. Loten 2 en 4 worden daarom uit de verkaveling gelaten en zullen ook niet te koop aangeboden worden.

Op 24 oktober 2024 werd door het vast bureau goedkeuring gegeven voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van loten 1 en 3. Op 29 november 2024 werd door de landmeter een aanvraag ingediend om loten 1 en 3 te verkavelen in 15 loten voor open of halfopen bebouwing.

Op 1 april 2025 werd er door de stad Deinze goedkeuring gegeven voor deze omgevingsvergunning. Aan de vergunning zijn een aantal lasten verbonden, onderstaande zijn de belangrijkste:

- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden gesteld in het programma van maatregelen voorzien in de archeologienota.
- Voor een autodeelsysteem van 1 elektrische deelwagen dient een financiële last betaald te worden ten bedrage van 21.600,00 euro.
- Over de volledige lengte van de verkaveling dient een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd te worden. De DWA-leiding dient aan te sluiten op de hoofdriolering nabij het kruispunt met de Sint-Hubertustraet.
- Er dient een technisch dossier opgemaakt te worden met betrekking tot de aansluiting van de rioleringen, dit in overleg met de stad Deinze.
- De grond voorzien als toekomstig openbaar domein zoals op plan opgemaakt dient kosteloos afgestaan te worden aan de stad Deinze. De kosten voor deze akte zijn ten laste van de verkavelaar.
- Alle aanpassingen aan de wegenis- en nutsinfrastructuren ten gevolge van deze omgevingsvergunning vallen ten laste van de aanvrager.
- De voorwaarden/lasten zoals gesteld in het advies van Wyre, Fluvius, Farys en Proximus.

Door landmeter-expert Lander Callens werd op 16 mei 2025 een waardebeoordeling opgemaakt voor de verkoop van deze twee loten met de verkregen omgevingsvergunning. Hij kwam de volgende waarde uit:

- Lot 1: 1.560.000,00 euro
- Lot 3: 730.000,00 euro
- **Totaal: 2.290.000,00 euro**

In dit verslag wordt rekening gehouden met de toekomstige kosten en lasten die opgenomen werden in de omgevingsvergunning om zo de verkaveling te realiseren, dat deze nog gedragen moeten worden door de koper.

Er wordt voorgesteld om te werken met een verkoopprocedure "bieding onder gesloten omslag" via de vastgoedmakelaar Immo Da Vinci (BTW BE 0808.356.923, Krijzeltand 3A, 9051 Gent). Aan de hand van een overheidsopdracht werd door sogent de vastgoedmakelaar Immo Da Vinci aangesteld om verschillende verkoopdossiers van het OCMW van Gent mee op te volgen. De minimumprijs is gelijk aan de geschatte waarde.

De geassocieerde notarissen Van Cauwenberghe en Goesart (9800 Deinze, Gentssteenweg 107) werden aangesteld.

De rechten, kosten, erelonen en belastingen betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper. Tevens is ook het makelaarsloon ten laste van de koper, zijnde 1% + BTW van de verkoopprijs. Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed.

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

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

**Verwachte ontvangsten:** € 2.290.000,00

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

<b>Dienst*</b>	O15 Vastgoed
<b>Budgetplaats</b>	Z20000002
<b>Categorie*</b>	2600100
<b>2025</b>	2290000
<b>Totaal</b>	2290000

## **Voorstel**

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

### **Artikel 1:**

Keurt goed de verkoop via de verkoopprocedure "bieding onder gesloten omslag" via vastgoedkantoor Immo Da Vinci van grond gelegen in de Pachthofstraat te Deinze, gekadastraerd onder Deinze, 3de afdeling, sectie B, deel nummers 212, 213B, 218B, 218C en 223, aangeduid als lot 1 en 3 op het opmetingsplan van landmeter-expert Lander Callens op datum van 31 maart 2022 met een totale opgemeten oppervlakte van 12.748,56 m<sup>2</sup> aan een minimum verkoopprijs van 2.290.000,00 euro, onder de lasten en voorwaarden zoals opgenomen in de verkoopovereenkomst zoals gevoegd in 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.