



Bestemd voor de raad voor maatschappelijk welzijn
2025_VB_00271 Verkoop via Biddit van een perceel gelegen in de Crocusstraat te Zottegem - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandembroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Joris Vandembroucke

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 eredienssten;
- 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, nummer 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 tegen een minimumbedrag van 473.000,00 euro 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.

Op 23 september 2024 werd door de raad van maatschappelijk welzijn een tweede verkoopprocedure goedgekeurd via makelaar Immo Da Vinci aan de hand van een bieding onder gesloten omslag, opnieuw met de schattingswaarde als minimumprijs. Ook tijdens deze procedure mochten we geen biedingen ontvangen.

Door de onzekerheid of een verkavelingsvergunning (vlot) zal verkregen worden, durven eventuele kandidaat-kopers geen bod te doen zonder opschortende voorwaarde van het bekomen van een verkavelingsvergunning. Dit bleek uit de feedback die verkregen werd via de makelaar Immo Da Vinci.

Aangezien biedingen met verschillende opschortende voorwaarden moeilijk te vergelijken zijn, het OCMW voor een bepaalde termijn geen zekerheid heeft dat de verkoop effectief doorgaat en deze verkoop op de planning 2025 staat, wordt voorgesteld om niet te werken met de mogelijkheid van een opschortende voorwaarde.

Er wordt voorgesteld om de grond nog één keer te koop aan te bieden via een Biddit-procedure. Omdat dit goed al sinds april 2024 te koop wordt aangeboden, de minimumprijs niet behaald werd en om nieuwe interesse in de grond te creëren, stellen we voor de minimumprijs met ongeveer 15% te verlagen:

- oorspronkelijke schatting en instelprijs: 473.000,00 euro
- min 15%: 402.050,00 euro
- voorstel nieuwe afgeronde minimum instelprijs: 399.000,00 euro

Om kandidaat-kopers voldoende tijd te geven om alle informatie te verzamelen met betrekking tot de toekomstige verkaveling, zal de publiciteit van deze verkoop minimum 8 weken duren in plaats van de gebruikelijke 6 weken. Op deze manier kunnen de kandidaat-kopers met meer zekerheid een bod uitbrengen en hopen we biedingen te ontvangen zonder opschortende voorwaarden.

Voor de akte en het opvolgen van de Biddit-procedure zal terug 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: € 399.000,00

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	O15 Vastgoed
Budgetplaats	Z20000002
Categorie*	2600100
2025	399000
Totaal	399000

Bijgevoegde bijlage(n):

- Verkoopsvoorwaarden (deel van de beslissing)

Beslissing

Legt aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de verkoop via Biddit van het perceel gelegen in de Crocusstraat te 9620 Zottegem en kadastraal gekend als Zottegem, 5de afdeling Godveerdegem, sectie A, nummer 472C met een kadastrale oppervlakte van 3.951 m² tegen een minimumprijs van 399.000,00 euro, zoals bepaald in de bijgevoegde verkoopsvoorwaarden opgesteld door de geassocieerde notarissen de Vuyst en Berlangé (9620 Zottegem - Steenweg op Aalst 125).

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.

2025_VB_00271 - Verkoop via Biddit van een perceel gelegen in de Crocusstraat te Zottegem