



Vergadering van 10 september 2025

2025_RMW_00096 Verkoop projectgrond Westhoek 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 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

Op 24 juni 2024 werd door de OCMW-raad goedkeuring gegeven voor de principiële verkoop via een openbare verkoopprocedure van het perceel grond in de Westhoek te Landegem (Deinze), kadastraal gekend als Deinze, 16^{de} afdeling, sectie C, nummer 162 met een totale kadastrale oppervlakte van 10.040 m² tegen een minimumprijs van 1.370.000,00 euro. In zitting van 25 november 2024 werd door de OCMW-raad goedkeuring gegeven om dit onroerend goed te koop aan te bieden via vastgoedmakelaar Immo Da Vinci met een verkoopprocedure bieding onder gesloten omslag.

Er werd via de vastgoedmakelaar 2 maal een procedure 'bieding onder gesloten omslag' georganiseerd. Tijdens de eerste biedingsronde werd een bod ontvangen waarbij de vraagprijs van 1.370.000,00 euro werd geboden, maar met een opschortende voorwaarde tot het bekomen van een omgevingsvergunning, omwille van deze opschortende voorwaarde werd dit bod niet aanvaard. Tijdens de tweede biedperiode werd geen bod ontvangen. De ontwikkelaar die bij de eerste biedperiode een bod onder opschortende voorwaarde deed liet wel weten dat indien een nieuwe biedingsronde zou worden georganiseerd hij zou meebieden vanaf 1.000.000,00 euro zonder opschortende voorwaarde (deze kandidaat-koper is op de hoogte van de recentste visie van de Stad Deinze).

Op 27 maart 2025 tijdens een overleg tussen sogent, de ontwikkelaar die een bod onder opschortende voorwaarde deed en Stad Deinze, is gebleken dat de voorkeur gegeven wordt aan een ontwikkeling waarbij het naastgelegen perceel (161K en 164) in dezelfde ontwikkeling wordt betrokken, zodoende de garantie te hebben dat een voldoende grote groenzone met wadi wordt voorzien.

Gezien het buurperceel niet in eigendom is van het OCMW Gent en de eigenaar van het perceel op vandaag ook niet bereid is om zijn perceel te verkopen, staat Stad Deinze toe om in eerste fase 12 woningen te bouwen op het perceel van OCMW Gent. Wanneer het buurperceel in een tweede fase ook wordt ontwikkeld kunnen nog minstens 3 extra woningen gebouwd worden op het perceel in eigendom van OCMW Gent.

Gezien de reeds gevoerde verkoopprocedure, de gewijzigde visie van Stad Deinze en de vergelijkingspunten waarop het schattingsverslag van 13 december 2023 gebaseerd is aan actualisatie toe waren, werd door landmeter-expert Michel Daeninck een nieuw schattingsverslag opgemaakt op 25 juni 2025: de nieuwe venale waarde wordt geraamd op 900.000,00 euro of 89,64 euro per m².

Sogent stelt voor dit perceel te koop aan te bieden aan minimum 1.000.000,00 euro (gelet op de recentste schatting en het bod). 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. Bij grotere verkavelingen is het verkavelingsproces arbeidsintensiever en neemt veel tijd in beslag, bovendien zijn de investeringskosten aanzienlijk. Zo kunnen de verkoopopbrengsten van bouwgronden op relatief korte termijn gerealiseerd worden.

In de nota werd ook opgenomen dat de verkoop van bouwgronden in een aan Gent grenzende gemeente mogelijk is, indien deze eerst voorgesteld wordt aan schattingswaarde aan de desbetreffende stad of sociale huisvestingsmaatschappij, op voorwaarde dat deze grond ingezet wordt voor sociaal wonen. Op 17 juli 2025 werden de Stad Deinze en de sociale huisvestingsmaatschappij Dimensa op de hoogte gebracht van de verkoop van dit perceel tegen de nieuwe voorwaarden (onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de OCMW-raad). Stad Deinze liet op 7 augustus 2025 weten dat zij niet wensen in te gaan op dit aanbod. Sociale huisvestingsmaatschappij Dimensa kon binnen een termijn van 30 kalenderdagen nog geen antwoord geven.

Gezien de procedure bieding onder gesloten omslag via de makelaar niet het gewenste resultaat opleverde wordt overgaan tot verkoop via online biedingsplatform Biddit. Hiervoor wordt notariskantoor Notas (Kouter 27, 9000 Gent) aangesteld zowel voor de Biddit-verkoopprocedure als het opstellen en verlijden van de authentieke akte.

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: € 1.000.000,00

In voorgaand besluit betreffende de verkoop van dit perceel werd reeds een inkomst voorzien van 1.370.000,00 euro. De verwachte inkomsten dienen dus naar beneden bijgesteld te worden.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	O15 Vastgoed
Budgetplaats	Z20000002
Categorie*	2600100
2025	1000000
Totaal	1000000

Voorstel

Legt aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de verkoop via een Biddit-verkoopprocedure door notariskantoor Notas (Kouter 27 - 9000 Gent) van het perceel grond te Westhoek in Deinze, kadastraal gekend als Deinze, 16^{de} afdeling, sectie C, nummer 162 met een kadastrale oppervlakte van 10.040 m² en dit tegen een minimumprijs van 1.000.000,00 euro, volgens de bijgevoegde verkoopvoorwaarden.

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.