

RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

Vergadering van
21 OKTOBER 2019

Vastgoedbeleid	ONTWERPBESLUIT RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN 21 oktober 2019	AGENDAPUNT 1. Openbare zitting
-----------------------	---	---

VASTGOEDBELEID. Goedkeuring minnelijke onteigening van de percelen te Haacht 1ste afdeling sectie A nrs. 22a, 43, 50, 62, 76, 84, 85, 163 en 198, samen 81.774 m², door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) in opdracht van de Vlaamse Waterweg.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 17.12.2018 Raad – punt 14: beslissing Gezamenlijke openbare verkoop van Haacht percelen grond afdeling 1 sectie A nrs. 50, 62, 76, 84, 85, 163, 198 en C nr. 301.
- Besluit Vast-bureau 7.10.2019 punt 03: ter verwijzing naar de raad voor maatschappelijk welzijn.

Feiten en context

Er dient een rechtzetting doorgevoerd te worden, ingevolge een administratieve fout. De percelen nr. 22a en 43 dienen toegevoegd te worden aan het eerder genomen besluit van 17 december 2018. Dit besluit dient dan ook hernomen te worden, met toevoeging van deze 2 percelen.

Dossier 2019-022 agrarische percelen te Haacht:

AFDELING	PLAATSNAAM	SECTIE			OPP-m ²	SCHATTING Landmeter in euro	Bod VLM in euro
1 AFD/HAACHT	HOLLAKENBROEK	A	22	A	18.554	59274	66794,4
1 AFD/HAACHT	DEN HOGEN SCHOOR	A	43	–	4.020	12477,6	14472
1 AFD/HAACHT	DEN HOGEN SCHOOR	A	50	–	3.720	13392	13392
1 AFD/HAACHT	DEN HOGEN SCHOOR	A	62	–	7.860	28029,6	28296
1 AFD/HAACHT	DEN HOGEN SCHOOR	A	76	–	3.020	10872	10872
1 AFD/HAACHT	DEN HOGEN SCHOOR	A	84	–	14.750	53100	53100
1 AFD/HAACHT	DEN HOGEN SCHOOR	A	85	–	7.380	26568	26568
1 AFD/HAACHT	DE HONKELBERG	A	163	–	13.770	49572	49572
1 AFD/HAACHT	KEERBERGENBROECK	A	198	–	8.700	31320	31320
1 AFD/HAACHT	VOORSTEBROECK	C	301	–	4.370	Dit perceel ligt niet in overstromingsgebied en wenst VLM niet aan te kopen	
			TOTAAL:			284605,2	294386,4

Perceelinformatie

Gewestplan:

- agrarisch gebied
- gebruik: verpacht
- samen groot volgens het kadaster 86 144 m²

Argumentatie

Ondernomen actie

- Voorkeurrecht aangeboden aan de Vlaamse grondenbank na raadsbesluit 17/12/2018.
- Machtiging vervreemding gevraagd aan het agentschap voor natuur en bos.

Recente ontwikkeling-antwoord VLM

- VLM wil zijn voorkeurrecht uitoefenen, voor de Vlaamse waterweg. Zie als bijlage aanbod VLM van 27 september 2019.
- De VLM vraagt alle percelen behalve lot 10 (C301) in der minne te onteigenen. Omdat deze percelen immers gelegen zijn in het projectgebied SIGMA deelgebied Bovendijle. In dit project wordt meer dan 200ha ingericht als overstromingsgebied.
- Deze gronden werden door afdeling Vastgoedtransacties geschat. Zij taxeren de maximale venale verkoopwaarde van deze gronden in verpachte toestand op 3€/m².
- De uiteindelijke bod van VLM op deze gronden is 3€ verhoogd met 20% eigenaarstoelag, zijnde 3,60€/m² en dit ingevolge de voorwaarden van verwerving in het kader van de lokale gronden.
- Aanbod van VLM aanvaarden:
 - Vlaamse Waterweg heeft de percelen nodig voor algemeen belang.
 - gronden worden minnelijk aangekocht in bestaande toestand.
 - de VLM onderhandeld zelf met pachters.
 - geen organisatie van openbare verkoop nodig.

Financiële gevolgen

Deze opbrengst, geraamd op 294.386,40 euro, is voorzien in het investeringsbudget van 2020.

Besluit:

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn hecht goedkeuring aan de minnelijke onteigening van de percelen te Haacht 1^{ste} afdeling sectie A nrs. 22a, 43, 50, 62, 76, 84, 85, 163 en 198, volgens kadastrale grootte 81.774 m², door de VLM in opdracht van de Vlaamse Waterweg, aan de prijs van 3,6 euro/m².

Het raadsbesluit van 17 december 2018 – punt 14 wordt hierdoor ingetrokken.

Artikel 2

De raad voor maatschappelijk welzijn vraagt notaris Jean-Pierre Vanden Weghe de notariële akte te verlijden en legt alle kosten van verkoop alsook de leveringsplicht ten laste van de uiteindelijke koper.

Artikel 3

De raad voor maatschappelijk welzijn verleent volmacht aan de voorzitter van de raad en de algemeen directeur (of bij afwezigheid hun aangestelde) om de authentieke akte te ondertekenen namens het OCMW Mechelen.

Artikel 4

De raad voor maatschappelijk welzijn ontslaat de Algemene Administratie Patrimonium-documentatie om ambtshalve inschrijving te nemen van een hypotheek bij het verlijden van de akte ten gunste van de De Vlaamse Waterweg nv voor de aankoop van de percelen Haacht 1^{ste} afdeling sectie A nrs. 22a, 43, 50, 62, 76, 84, 85, 163 en 198.

Namens de raad,

Erik Laga
algemeen directeur

Fabienne Blavier
voorzitter

Vastgoedbeleid	ONTWERPBESLUIT RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN 21 oktober 2019	AGENDAPUNT 2. Openbare zitting
-----------------------	---	---

VASTGOEDBELEID. Goedkeuring rechtstreekse verkoop loten 6, 16, 17 en 18 percelen landbouwgrond gelegen te Sint-Katelijne-Waver.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 16.07.2018 Raad – punt 10: Goedkeuring gezamenlijke verkoop percelen Sint-Katelijne-Waver.
- Besluit Vast Bureau 7.10.20149 – punt 04: ter verwijzing naar de raad voor maatschappelijk welzijn.

Feiten en argumentatie

In uitvoering van beslissing raad van 16/7/2018 zijn 23 percelen grond in Sint-Katelijne-Waver aangeboden in openbare zitting door notaris A. Spaepen, 18 percelen werden definitief toegewezen opbrengst : € 663.987

Twee landbouwers vragen om één of meerdere percelen rechtstreeks te kunnen aankopen.

- Kandidaat-koper Luc Horemans heeft van een aantal percelen van deze openbare verkoop aangekocht. Het lot 6 dat in een ander aangekocht perceel ligt, wil de heer Horemans aankopen om latere problemen i.v.m. uitwegenissen te voorkomen.
- Kandidaat-koper Kristof Ceulemans deed een hoogste bod op 10 loten van de 24 loten tijdens de openbare verkoop. Op 7 van de 10 loten heeft de pachter zijn voorkooprecht genomen, hierdoor is de heer Ceulemans niet de uiteindelijke koper. Daarom vraagt de heer Ceulemans met mail van 11.07.2019 de loten 16, 17, 18 te kunnen aankopen.

Argumentatie

Motivatie rechtstreekse verkoop resterende percelen:

- De gronden liggen in agrarisch gebied, de gronden palen niet aan Natuurgebied, palen niet aan bosgebied, palen niet aan landschappelijk waardevol, geen IVOn of vengebied
- De gronden zijn alle verpacht.
- Lot 6 ingesloten perceel.
- Geen geldig bod in de openbare zitting van 3 juli 2019.

Na openbare verkoop heeft de instrumenterende notaris de mogelijkheid om tot 4 maanden na openbare toewijs, de percelen zonder geldig bod, rechtstreeks toe te wijzen aan de minimum-verkoopprijs verhoogd met 5%. (Beslissing Raad 25 maart 2019)

De twee kandidaat-kopers zijn bereid om de minimum verkoopprijs verhoogd met 5 % te betalen.

LOT	Kad. NR.	Opp. in m ²	Gebruik	Min. Prijs openbare verkoop	Nieuwe bieding +5%	bieder
6	218 e 2	1939	VERPACHT	€ 9.600,00	€ 10.080,00	vraag L.Horemans
16	B 289 g	12385	VERPACHT	€ 61.180,00	€ 64.239,00	vraag K Ceulemans
17	B 290 a	8800	VERPACHT	€ 39.600,00	€ 45.738,00	vraag K Ceulemans
18	B 290 k	309	VERPACHT	€ 1.390,50	€ 1.606,50	vraag K Ceulemans
				€ 111.770,50	€ 121.663,50	

Juridische grond

Artikel 84 Decreet Lokaal Bestuur van 22.12.2017 dat de bevoegdheden van het vast bureau regelt.

Financiële gevolgen

Deze opbrengst, geraamd op 121.663,50 euro, is voorzien in het investeringsbudget van 2019.

Besluit:

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn hecht goedkeuring aan de rechtstreekse verkoop van lot 6 aan de heer Luc Horemans voor de prijs van minimum 10.080,00 euro en loten 16,17 en 18 aan de heer Kristof Ceulemans voor de minimumprijs van 111.583,50 euro.

Artikel 2

De raad voor maatschappelijk welzijn vraagt notaris Adrienne Spaepen de notariële akte te verlijden. Alle kosten van verkoop worden ten laste gelegd van de uiteindelijke koper.

Artikel 3

De raad voor maatschappelijk welzijn verleent volmacht aan de voorzitter van de raad en de algemeen directeur (of bij afwezigheid hun aangestelde) om de authentieke akte te ondertekenen namens het OCMW Mechelen.

Namens de raad,

Erik Laga
algemeen directeur

Fabienne Blavier
voorzitter