

SOCIAAL HUIS MECHELEN
Raad voor Maatschappelijk Welzijn – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 28 januari 2019 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Bart Somers, burgemeester - voorzitter vast bureau
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, leden vast bureau
Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeiye, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Wim Soons, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, raadsleden
Erik Laga, algemeen directeur
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

14. VASTGOEDBELEID. Openbare verkoop projectgrond te Heist-o/d-Berg afd. 2 Gommerijnstraat sectie H nr. 708b - groot 3 117 m² - en aanpalende velden nrs. 736, 737, 738, 739 a, 741 en 742 - samen groot ong. 26 585 m².

De beslissing wordt genomen met 25 stemmen voor (Fabienne Blavier, Bart Somers, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoeiye, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen), 1 stem tegen (Dirk Tuypens) en 14 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Hamid Riffi, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Wim Soons, Yves Selleslagh)

Motivering

(Dossier 2016-015)

Voorgeschiedenis

- 9.01.2017- Vast bureau: Openbare verkoop in bestaande toestand Heist op den Berg Gommerijnstraat
- 20.02.2017- Raad: Openbare verkoop in bestaande toestand bouwgrond Heist Gommerijnstraat
- 27.08.2018-Vast Bureau: Kennisname stedenbouwkundig attest één bouwkegel en terug verwijzen voor verkoopvoorwaarden

Feiten en context

Context

Verkoop gronden van het Sociaal Huis Mechelen

Voor de verkoop van gronden maakt de dienst onderscheid tussen gronden met harde bestemming zoals woongebied, woonuitbreiding, industrie en gronden met zachte bestemming zoals agrarische gronden en recreatiegronden.

Procedure verkoop van gronden met harde bestemming

- De ontwikkelingsmogelijkheden worden onderzocht door een externe landmeter-expert voordat de gronden geschat worden. Zonder stedenbouwkundig attest en/ of een omgevingsvergunning kan een kandidaat-koper niet weten of er gebouwd mag worden op het perceel.

- De percelen kunnen met een stedenbouwkundig attest verkocht worden als bouwgrond. Als het perceel moet opgesplitst worden in verschillende bouwkavels, is een omgevingsaanvraag (lees verkaveling) nodig.

Feiten

1) Verkoop Projectgrond Heist op den Berg afd. 2 sectie H nr 708 b hoekperceel Gommerijnstraat

Huidige stand van zaken

- Positief advies van de dienst Ruimte en Omgeving van de gemeente Heist op den Berg stedenbouwkundig attest ref. SA 3144/mro 2 jaar geldig tot en met 18 september 2020,
 - geen bezwaar tegen de ontwikkeling van het perceel aan de Gommerijnstraat
 - de rooilijnbreedte is 15 meter conform rooilijnplan van de Gommerijnstraat
 - de voorgevellijn ligt op 7 à 8 meter uit de rooilijn in overeenstemming met de gebruikelijke bouwlijn van de huizen Gommerijnstraat 7-9-11
 - in de achteruitbouwstroken van zowel Gommerijnstraat als Bollostraat worden geen bijgebouwen toegestaan.

Conclusie

- Met dit gunstig stedenbouwkundig attest kan het perceel Heist op den Berg afd. 2 sectie H nr. 708/b groot 3 309 m² volgens meetplan van 23.06.2018 door landmeter-expert Bruno Mertens Topo bvba, verkocht worden als één perceel waarop één woning zal mogen gebouwd worden aan de minimum verkoopwaarde van 140 000 euro.
- 2) Verkoop agrarische percelen (zachte bestemming) die palen aan perceel 708 b
 - Alle gronden met zachte bestemming zoals agrarisch en recreatie, worden door de dienst Vastgoedbeheer van het Sociaal Huis Mechelen te koop aangeboden.
 - De Vlaamse Grondenbank heeft het voorkeurrecht bij verkoop van deze gronden.

De Raad besliste de volgende verkoopvoorwaarden:

- de minimumverkoopprijs is gelijk aan de schattingswaarde verhoogd met 10%,
- in bestaande toestand, belast met pacht of huur,
- met alle zichtbare en onzichtbare gebreken,
- de kosten van verkoop, de schattingskosten, de leveringsplicht zijn ten laste van de uiteindelijke koper.

Agrarische percelen (zachte bestemming) die palen aan perceel 708 b:

nrs. 736, 737, 738, 739a, 740 a, 741 a, 742 a.

Perceelinformatie

bron schattingsverslag d.d. 28.11.2018

- deze percelen grenzen aan perceel 708 b, projectgrond, aan de Bollostraat, aan de Wuytjesstraat
- zij vormen op het terrein één blok gronden van ong. 26 585 m² groot
- de percelen worden als één geheel bewerkt door pachter Cyril Verbeeck uit Putte Beerzel.

Verkoopvoorwaarden

- verkoop als één lot,
- in bestaande toestand, dit is verpacht,
- op basis van kadastrale gegevens en grootte
- met alle zichtbare en onzichtbare gebreken
- minimum verkoopwaarde is gelijk aan de schattingswaarde verhoogd met 10 %

Verkoopprijs

- Schattingswaarde
Het schattingsverslag van 28.11.2018 van landmeter expert Bruno Mertens Topo bvba schat het geheel op 75 000 euro en houdt degelijk rekening met de negatieve factor van verpachting (10 à 15 % minder opbrengst).
- de minimumverkoopprijs is gelijk aan de schattingswaarde verhoogd met 10%.
- de notaris mag toewijzen aan het hoogst geldige bod wat minstens gelijk is aan de minimumverkoopprijs hetzij 90 000 euro.

Juridische grond

- Decreet 25.04.2014 omgevingsvergunning
- Decreet Lokaal Bestuur art .78 2^{de} lid dat de bevoegdheid van de raad voor maatschappelijk welzijn regelt.

Argumentatie

- Als de betonstop één ding geleerd heeft, is dat bouwrijpe gronden niet moeten "liggen" maar moeten verkocht worden. Verkavelingsvergunningen zijn maar beperkt geldig:
- 5 jaar als de grond aan een uitgeruste straat ligt en geen werken moeten uitgevoerd worden.
- Het perceel Heist op den Berg Gommerijnstraat wordt best openbaar verkocht in zijn geheel in bestaande toestand, met het gunstig stedenbouwkundig attest, aan de minimumprijs van 140 000 euro.
- De agrarische percelen nrs. 736, 737, 738, 739a, 740 a, 741 a, 742 a gelegen achter het perceel 708/b worden best te koop aangeboden op één en dezelfde koopdag
- De gronden worden best aangeboden als één lot of één ondeelbaar geheel omdat zij op het terrein aaneen gesloten liggen, als één geheel bewerkt worden door dezelfde persoon.

Financiële gevolgen

- Deze opbrengst, geraamd op 230 000 EUR, is voorzien in het investeringsbudget van 2019.

Besluit:

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist tot openbare verkoop van het perceel met gunstig stedenbouwkundig attest Heist-op-den-Berg afd. 2 sectie H nr. 708/b aan de Gommerijnstraat - groot 3 309 m² - volgens meting, met minimum verkoopprijs van 140 000 euro.

Artikel 2

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist tot openbare verkoop van het aanpalende agrarische geheel van percelen Heist op den Berg afd. 2 sectie H nrs. 736, 737, 738, 739a, 740 a, 741 a, 742 a in bestaande toestand op basis van kadastrale grootte - samen 26 585 m² - met minimum verkoopprijs gelijk aan de schattingswaarde verhoogd met 10 % hetzij 90 000 euro afgerond.

Artikel 3

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist dat notaris Eline Goovaerts op de koopdag mag toewijzen aan wie het hoogst geldige bod uitbrengt wat minstens gelijk is aan de minimum verkoopprijs voor perceel 708/b en minstens gelijk aan de schatting verhoogd met 10 % voor het aanpalende geheel agrarische gronden.

De kosten van verkoop, de schattingskosten, de opmetingskosten, de leveringsplicht worden ten laste gelegd van de uiteindelijke koper

Namens de Raad voor Maatschappelijk Welzijn:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN:

Bij verordening:



Erik Laga
algemeen directeur

Mechelen, 31 januari 2019



Fabienne Blavier
voorzitter