

7 2015_RMW_00333 **Opstarten procedure tot openbare verkoop van gronden gelegen in buitengebied - fase 5 - MCOM_20150512_RMW_20150528 - Goedkeuring**

Auteur

Raf Aernouts

Motivering

Aanleiding en context

Ons bestuur is nog eigenaar van een aantal (landbouw)gronden en woningen gelegen in de randgemeenten rond Antwerpen. Het Vast Bureau besliste in zitting van 08/10/2013 om prioritair in te zetten op de verkoop van gebouwen en gronden buiten de stad Antwerpen.

In 2014 en begin 2015 werden al 4 fases opgestart: in totaal werden hierin 85 percelen opgenomen, waarvan er ondertussen 77 werden verkocht. 2 percelen werden tijdens de openbare verkoop ingehouden wegens te lage biedingen, deze staan nu onderhands te koop. De zittedagen voor de resterende 6 percelen zijn voorzien in de maanden mei en juni.

Ondertussen werd door de dienst Patrimoniumbeheer een 5de fase voorbereid met 46 percelen verspreid over het grondgebied van de gemeenten Wuustwezel, Hove, Zandhoven, Pulderbos, Stabroek, Hoevenen, Merksem, Lint, Kontich en Berendrecht. De totale oppervlakte van deze percelen bedraagt 288.438 m².

Omdat het naar verkoop toe interessanter is de percelen gefaseerd op de markt te brengen, werken we met deze verschillende fases. Met de aangestelde notariaten zal afgestemd worden dat de zittedagen voor de verkoop van de gronden uit fase 5 zullen plaatsvinden in de maanden okt. - nov. - dec. van dit jaar.

Los van deze fases zijn er het voorbije jaar ook reeds een aantal verkoopdossiers afgerond waarbij we gronden onderhands hebben verkocht. Bovendien lopen er nog een heel aantal dossiers omtrent (landbouw)gronden waarbij we in onderhandeling zijn met de pachter en/of andere openbare besturen. Wanneer een akkoord wordt bereikt, zal dit telkens als een apart dossier ter goedkeuring aan de Raad worden voorgelegd.

Argumentatie

Als openbaar bestuur dienen we bij verkoop van patrimonium de procedure van openbare verkoop te volgen. Op deze manier krijgt de 'hele gemeenschap' de kans om aan de verkoop deel te nemen. Aan de notariaten vermeld in bijgevoegde tabel (fase 5) zal opdracht worden gegeven om de procedure tot openbare verkoop op te starten. Zij dienen in eerste instantie een schattingsverslag op te vragen om de minimumverkoopprijs vast te stellen. Wij stellen voor om de schattingsprijs als minimumverkoopprijs

te hanteren. De reële verkoopprijs kan door het spel van de biedingen tijdens de zitdag nog hoger oplopen. Wanneer tijdens de zitdag de minimumprijs niet wordt geboden, wordt de koop ingehouden, conform de vigerende wetgeving. Daarna kunnen we de percelen wel onderhands aanbieden aan geïnteresseerde kandidaten, maar niet beneden de schattingsprijs, conform de vigerende wetgeving.

Er werd gekozen om met lokale notariaten te werken omdat zij de plaatselijke markt het beste kennen. Bij een aantal van deze notariaten zitten/zaten bovendien reeds verkoopdossiers uit vorige fases.

De meeste percelen die we in fase 5 te koop aanbieden zijn momenteel verpacht en/of verhuurd. Bij verkoop van verhuurde percelen dienen de huurcontracten mee overgenomen te worden. Bij verkoop van de verpachte percelen speelt de pachtwetgeving en het voorkooprecht van de desbetreffende landbouwers. Verpachting kan ook zijn weerslag hebben op de prijszetting. Verpachte percelen zijn voor potentiële kopers immers minder aantrekkelijk dan percelen vrij van pacht.

Financiële gevolgen

Ja

Algemene financiële opmerkingen

De aangestelde notariaten zullen zelf schattingsverslagen opvragen. De schattingsprijzen zullen als minimumverkoopprijs dienen bij de openbare verkoop.

De geïnde bedragen dienen aangewend te worden voor investeringen gericht naar de kerntaken van het OCMW.

Alle kosten verbonden aan deze verkopen, met uitzondering van de kost voor leveringsplicht, worden ten laste gelegd van de kopers. De kosten voor leveringsplicht omvatten o.a. bodemattesten, stedenbouwkundige voorschriften, ... Deze worden door de notariaten opgevraagd en geprefinancierd. De wet schrijft echter voor dat deze kosten niet aan de kopers mogen worden doorgerekend en dat ze dus gedragen dienen te worden door ons bestuur, als verkoper. Per kadastraal perceel dient hiervoor ± 250€ te worden voorzien, wat voor deze 5de fase van 46 kadastrale percelen neerkomt op een geraamde kost van 11.500€.

De notariaten worden volgens bijgevoegde lijst aangesteld om de procedure van openbare verkoop uit te voeren.

Besluit

Artikel 1

- De Raad gaat akkoord met de openbare verkoop van landbouwgronden zoals opgelijst in bijgevoegde tabel (fase 5);
- De minimumverkoopprijs bij de openbare verkoop wordt gelijkgesteld met de schattingsprijs;
- De geïnde bedragen worden aangewend voor investeringen gericht naar de kerntaken van het OCMW;
- Alle kosten verbonden aan deze verkopen, met uitzondering van de kosten voor leveringsplicht, worden ten laste gelegd van de kopers;

- De notariaten worden aangesteld zoals aangegeven in bijgevoegde tabel;
- Voorzitter, secretaris, financieel beheerder, Dhr. Grootjans (bestuurscoördinator) en/of Dhr. Aernouts (deskundige patrimonium) worden gemachtigd om het OCMW alleen te vertegenwoordigen tijdens de zittingen van de openbare verkopen, alle bescheiden te tekenen en kwijting van betaling te geven, dit volgens de notariële volmacht verleden voor notaris Celis dd 21/05/2013;
- Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen en de gouverneur van de provincie Antwerpen worden in kennis gesteld van de geplande verkopen;
- De hypotheekbewaarder wordt ontslagen van zijn verplichting om ambtshalve inschrijving te nemen.

Artikel 2

OCMW Antwerpen voert uit:

Departement	Actie	Timing
Dep BZ / PB	Notariaten aanstellen	Na Raad
Dep BZ / PB	Huurders / pachters in kennis stellen	Na Raad

De dienst bezorgt een kopie van dit besluit aan:

Aantal kopieën	Aan wie	Verwachte actie
1	P. Van den Berghen - dossierbeheerder pacht	voor opvolging
1	A. Verbraecken - OCMW boswachter regio zuid	ter info
1	D. Christiaenssens - OCMW boswachter regio noord	ter info

Artikel 3

Boekhoudkundige verwerking:

Bedrag kosten	Bedrag opbrengsten
11.500€ (kost leveringsplicht)	Nog niet gekend
Subsidies	
Bedrag:	
Wie keert subsidie(s) uit:	
Rekeningen	
Profit center:	4009 BZ Bestuurszaken
Grootboekrekening:	6130000030 Honoraria notarissen (kosten leveringsplicht) 2609000000 Verkopen vaste activa (opbrengsten uit verkoop patrimonium)
Kostenplaats:	Diverse
Projectnummer (voor investeringen):	1TSB120200A00000

Budget	
Is voorzien in budget:	kosten leveringsplicht in exploitatiebudget: 34.408,40 euro opbrengsten uit verkoop patrimonium in investeringsbudget: 3.836.900,00 euro
Budgetpositie:	6130 Vergoedingen derden (kosten leveringsplicht) 260I Verkopen vaste activa (verkopen patrimonium)
Budgetplaats:	400919000 BZ Patrimonium Algemene Financiering
Budgetbedrag:	kosten leveringsplicht: 34.408,40 euro, waarvan beschikbaar 15.234,04 euro (exploitatiebudget) opbrengsten uit verkoop patrimonium: 3.836.900,00 euro (investeringsbudget)
Akkoord voor uitvoering door de financial controller	
Naam:	
Paragraaf:	
Uitvoerder order	
Naam:	

Financiële weerslag:

Omschrijving	Bedrag in euro	Profitcenter	Kostenplaats

Bijlagen

1. Bijlage bij dit besluit:Overzicht_gronden.xlsx