

**Aanwezig:**

Jos Ceyssens, Voorzitter OCMW-raad

Boudewijn Herbots, Voorzitter van het Vast Bureau

Roger Mertens, Annita Reniers, Paul Mathues, Ilse Beelen, Leden van het Vast Bureau

Viki Tweepenninckx, Etienne Wouters, Louis Heeren, Michel Boyen, Guy Dumst, Carl Kempeneers, Raf Lambeets, Carine Winnen, Dries Matteredne, Lutgarde Denivel, Lode Everaerts, Leden OCMW-raad

Sandra Blockx, Algemeen Directeur

**Verontschuldigd:**

Nico Jordens, John Swinnen, Leden OCMW-raad

**Dagorde:**

**OPENBARE VERGADERING**

**Secretariaat**

1. Verslag van de vorige vergadering (openbare vergadering).

**BESLOTEN VERGADERING**

**Patrimonium-overheidsopdrachten**

2. Aanvraag van Q-Terra BV tot aankoop van twee percelen grond, gelegen te Sint-Truiden, 5<sup>de</sup> afdeling, Wilderen, sectie B, nrs. 24 D en 24 E, plaatselijk genaamd 'Endepoel', respectievelijk 77a 58ca en 25a 52ca groot – principiëbeslissing.

**Dagorde: 1. Verslag van de vorige vergadering (openbare vergadering).**

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn in openbare vergadering,

Neemt kennis van het verslag van de vergadering in zitting van 4 februari 2021 en keurt het goed met algemene stemmen en zonder opmerkingen.

**Dagorde: 2. Aanvraag van Q-Terra BV tot aankoop van twee percelen grond, gelegen te Sint-Truiden, 5<sup>de</sup> afdeling, Wilderen, sectie B, nrs. 24 D en 24 E, plaatselijk genaamd 'Endepoel', respectievelijk 77a 58ca en 25a 52ca groot – principiëbeslissing.**

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn in besloten vergadering,

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op het schrijven van 10.07.2020 van de heer Koen Quaghebeur, zaakvoerder van Q-Terra BV, met zetel te 3800 Sint-Truiden, Lichtenberglaan 2019, waarbij hij namens Q-Terra BV verzoekt om twee percelen landbouwgrond, gelegen te Sint-Truiden, 5<sup>de</sup> afdeling, Wilderen, sectie B, nrs. 24 D en 24 E, plaatselijk genaamd 'Endepoel', respectievelijk 77a 58ca en 25a 52ca groot, onderhands aan te kopen;

Gelet op het schattingsverslag van 20.09.2020 van beëdigd landmeter-expert Jean-Luc Smolders, ontvangen door het OCMW op 05.01.2021;

Overwegende dat Q-Terra BV met een brief van 10.07.2020 heeft verzocht om haar de hoger vermelde aaneengesloten percelen grond onderhands te verkopen; dat Q-Terra BV de betreffende percelen pacht van het OCMW; dat een vorige pachter laagstammige fruitbomen heeft geplant op deze pachtgoederen zonder toestemming van de verpachter; dat bijgevolg de verpachter op elk ogenblik de wegruiming van deze fruitbomen zou kunnen vorderen; dat de zaakvoerder van Q-Terra BV verklaart de pachtgoederen te willen aankopen om meer rechtszekerheid en een grotere vrijheid inzake exploitatie en bestemming van deze goederen te kunnen bekomen;

Overwegende dat het OCMW -als openbaar bestuur- onroerende goederen in beginsel openbaar verkoopt, tenzij er gegronde redenen zijn om tot een verkoop uit de hand over te gaan; dat in casu de betreffende goederen verpacht worden; dat het OCMW uit ervaring weet dat bij een openbare verkoop van verpachte landbouwgoederen veelal niet het gewenste resultaat wordt bereikt; dat de pachter immers zelf niet aan de biedingen zal deelnemen, o.m. omdat hij steeds kan terugvallen op zijn recht van voorkoop; dat andere landbouwers ervoor terugdeinzen om een verpacht goed aan te kopen omdat het goed niet onmiddellijk voor eigen gebruik beschikbaar zal zijn, gelet op de langdurige opzegtermijnen uit de pachtwet, en er, in geval van opzeg, steeds zal moeten worden onderhandeld met de afgaande pachter over de uittredingsvergoeding; dat voorts een verkoop van verpachte landbouwgronden aan niet-landbouwers niet realistisch is, aangezien de pachtwet doorgaans geen enkele mogelijkheid tot opzeg biedt aan de niet-landbouwer en de aankoop van een pachtgoed als belegging weinig rendabel zal zijn; dat een verkoop aan speculanten, die enkel aankopen omdat zij gokken op winstkansen bij doorverkoop, niet wenselijk is; dat in casu de kandidaat-koper eigenaar is van de laagstammige fruitbomen op de pachtgoederen en dat hij de exploitatie als boomgaard voor de toekomst wenst veilig te stellen; dat hij zich daardoor in een unieke positie bevindt; dat er redelijkerwijze van uit kan worden gegaan dat er in casu, behalve de pachter, geen andere kandidaat-kopers kunnen worden gevonden voor de betreffende percelen grond; dat het derhalve aangewezen is om betreffende goederen onderhands te verkopen aan de kandidaat-koper, voor zover deze bereid is de door de Raad vastgestelde minimumprijs te betalen;

Overwegende dat de hoger vermelde percelen grond worden verpacht aan de kandidaat-koper; dat er derhalve geen aanleiding is tot aanbieding van het recht van voorkoop aan de pachter;

Overwegende dat de goederen gelegen zijn in het agrarisch gebied en dat aldus de Vlaamse Grondenbank in beginsel een recht van voorkeur geniet overeenkomstig artikel 19/3 van het decreet van 16.06.2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen; dat de pachter Q-Terra BV evenwel mondeling heeft verklaard haar recht van voorkoop te zullen uitoefenen indien het OCMW de goederen aan een derde zou verkopen; dat het aldus niet zinvol zal zijn om een aanbod van aankoop van de betreffende goederen aan de Vlaamse Grondenbank te doen; dat Q-Terra BV in dat geval immers haar recht van voorkoop zal uitoefenen zodat de Vlaamse Grondenbank nooit het eigendomsrecht op de betreffende percelen zal kunnen verwerven; dat de pachter zal worden verzocht haar standpunt schriftelijk te bevestigen vooraleer de Raad definitief over de koop beslist;

Overwegende dat de minimumprijs zodanig moet worden vastgesteld dat redelijkerwijze mag worden aangenomen dat bij een openbare verkoop van betreffend perceel landbouwgrond geen gunstiger koopprijs kan worden verkregen, rekening houdend met alle elementen van het dossier; dat zulks het geval is wanneer de minimumprijs gelijk is aan de schattingsprijs, vermeerderd met ten minste 20%; dat de betreffende goederen door de landmeter-expert werden geschat als volgt: 27.000 euro voor nr. 24 D en 9.000 euro voor nr. 24 E; dat het aldus past de minimumverkoopprijs vast te stellen op 43.200, hetzij 36.000 euro + 20%;

Overwegende dat de beide percelen enkel samen kunnen worden verkocht om situaties van insluiting te vermijden;

Overwegende dat alle kosten van de verkoop, met inbegrip van notaris- en dossierkosten, ten laste vallen van de koper;

Besluit de Raad met algemene stemmen:

- Art. 1 :   Principieel in te stemmen met de onderhandse verkoop aan Q-Terra BV, met zetel te 3800 Sint-Truiden, Lichtenberglaan 2019, van twee percelen landbouwgrond, gelegen te Sint-Truiden, 5<sup>de</sup> afdeling, Wilderen, sectie B, nrs. 24 D en 24 E, plaatselijk genaamd 'Endepoel', respectievelijk 77a 58ca en 25a 52ca groot.
- Art. 2 :   De minimumverkoopprijs wordt vastgesteld op 43.200 euro. Alle kosten en lasten vallen ten laste van de koper.
- Art. 3 :   De in artikel 1 genoemde goederen kunnen niet afzonderlijk worden verkocht.

- Art. 4 : De stafmedewerker-jurist wordt belast met de kennisgeving van huidige beslissing aan de kandidaat-koper. Hij wordt tevens belast met de samenstelling van het verkoopdossier. De samenstelling van het verkoopdossier wordt aangevat van zodra de kandidaat-koper schriftelijk heeft verklaard kennis te hebben van de inhoud van huidige beslissing en akkoord te zijn met de voorwaarden en modaliteiten van de verkoop. Ingevolge dit schriftelijk akkoord verbindt de kandidaat-koper zich tevens tot de terugbetaling van de dossierkosten indien er om enigerlei reden geen koopovereenkomst tot stand zou komen.
- Art. 5 : Zodra het verkoopdossier volledig is samengesteld wordt het aan de Raad voorgelegd met het oog op een definitieve verkoopbeslissing.
- Art. 6 : Deze beslissing in te schrijven op de lijst die wordt toegezonden aan de heer Gouverneur en aan het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig artikel 254 van het OCMW-decreet.

---

Aldus besloten dag, maand en jaar zoals hierboven vermeld.

De Algemeen Directeur,

De Voorzitter

Sandra BLOCKX

Jos CEYSENS