

BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD
VAN 19 DECEMBER 2024

Mario Van Rossum, voorzitter

Marc Charlier, Bram Peters, Kristina Eyskens, Sofie Lombaert, Jan Trappeniers, Lut Kint, Willy Roeykens, Bram Bartholomees, Omer Graulus, Sebastiaan Coudré, Thomas Geyns, Elmo Peeters, Serge Liesenborghs, Ineke Casier, Geoffroy de Visscher, Annemie Spaas, Ralph Packet, Carine Borghans, Tiemen Verstappen, Lionel de Beaufort, Bert Dekelver-Vandenweyenberg, Koen Maertens, Olivier Thomas, Tracey D'After, raadsleden

Aanwezig:

Dirk Stoffelen, algemeen directeur

Verontschuldigd: Lies Eykens, raadslid

Afwezig: Werner Aerts, raadslid

Goedkeuring van de verwerving van een perceel grond aan de Beeldekensgatstraat en de verkoop van verschillende percelen grond aan de Jachtlaan

Aanleiding

Aangepast voorstel van ruil vanwege ANB van 23 oktober 2024 en aanvullende informatie per mail van 27 november 2024

Regelgeving

- Artikel 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, de bevoegdheden van de gemeenteraad
- Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale besturen, algemeen belang als afwijking op mededingen en transparantie
- Collegebeslissing van 9 december 2024 inzake de tijdelijke beheeropdracht in het kader van de koop en verkoop operatie

Feiten, context en argumentatie

ANB doet een voorstel van ruil waarbij:

- ANB kadastraal perceel 4e afdeling, sectie D, nummer 2Z8, 10.860 m² groot, gelegen deels in militair domein en deels in woongebied met landelijk karakter, momenteel ingericht als golfterrein (deel van het 9-hole golfterrein dat Golfpark uitbaat op de Polygoon), afstaat aan de gemeente;
- de gemeente de kadastrale percelen 2e afdeling, sectie F, nummers 128V, 132E, 133C, 134G2 en 134T, in totaal 4.201m², gelegen in woongebied en kadastrale nummers 132/2, 132F en het deel openbaar domein grenzend aan 132F, gelegen in natuurgebied afstaat aan ANB;
- het OCMW de kadastrale percelen 4e afdeling, sectie C nummer 23B, sectie B nummer 30 en 1e afdeling, sectie A nummer 9N2, in totaal 22.790 m², gelegen in (deels bebost) landbouwgebied, afstaat aan ANB;
- de gemeente instaat voor de kosten gelinkt aan de ruiloperatie. Deze ruiloperatie zal resulteren in aan- en verkoopaktes tussen gemeente en OCMW enerzijds en ANB anderzijds;
- de gronden gelegen in woongebied aangekocht worden zonder de mogelijkheid er ooit op de bouwen. Landmeetkundig- en schattingsbureau Guy Michiels schatte deze gronden op 25 en 26 oktober 2022, 8 november 2022 en 24 april 2024.

In de tabel hieronder wordt een overzicht gegeven van de bij de ruil betrokken percelen en hun schatting:

perceel	eigenaar	grootte (m ²)	inkleuring	eenheidsprijs (€/m ²)	schatting
Militaire Golf	ANB	8.650	Woongebied	+/-25	€ 215.000
Militaire Golf	ANB	2.210	Militair domein	+/-11	€ 24.000
Totaal		10.860		22	€ 239.000
Rotweg	OCMW	5.070	Landbouwgebied	7	€ 35.000

Molenweg	OCMW	3.160	Landbouwgebied	7	€ 22.000
Lijsterlaan	OCMW	14.560	Landbouwgebied (bebost)	+/-4	€ 58.000
Subtotaal OCMW					€ 115.000
Jachtlaan	gemeente	1.275	Woongebied	+/-12	15.300
Jachtlaan	gemeente	1.043	Woongebied	+/-12	12.516
Jachtlaan	gemeente	155	Woongebied, grenzend aan tuinen	+/-25	3.875
Jachtlaan	gemeente	658	Woongebied, grenzend aan tuinen	+/-25	16.450
Jachtlaan	gemeente	1.070	Woongebied, grenzend aan tuinen	+/-25	26.750
Jachtlaan	gemeente	15	Natuurgebied	+/-4	60
Jachtlaan	gemeente	2.031	Natuurgebied	+/-4	8.124
Jachtlaan	gemeente	1.800	Natuurgebied	+/-4	7.200
Subtotaal gemeente					€ 90.275
Totaal OCMW+gemeente		30.837			€ 205.275
Verschil					€ -33.725

Uit het overzicht blijkt een verschil in waarde van 33.725 euro dat gemeente en OCMW zouden moeten opleggen in deze operatie. De gronden van Tervuren en OCMW samen worden immers gewaardeerd op 205.275 euro, terwijl de gronden van ANB worden gewaardeerd op 239.000 euro.

De kosten gelinkt aan de aktes worden ingeschat op +/-7.000 euro (schattingsverslagen, opdelingen, notariskosten) en worden in mindering gebracht van de opleg.

Als compensatie voor de resterende opleg ter waarde van +/- 26.725 euro, zal de gemeente gedurende 4 jaren instaan voor het onderhoud van een perceel grond van ANB gelegen aan de Broekstraat, kadastraal perceel 2e afdeling sectie K nummer 135C. Dit onderhoud wordt geschat op ongeveer 7.000 euro per jaar en zal worden uitgevoerd door de dienst Werken in Eigen Beheer.

De percelen die ANB aankoopt, zouden allemaal kunnen behoren bij de ambities van het masterplan om te bebossen, met uitzondering van de percelen 2e afdeling, sectie F, nummer 132F, dat al bebost is, en het kadastraal perceel 4e afdeling, sectie B, nummer 30 aan de Molenweg, dat ANB zou overnemen als ruilgrond. ANB zou dat perceel zelf niet lang in portefeuille houden, maar benutten om te ruilen met andere percelen die wel bebost kunnen worden of een andere natuurinvulling kunnen krijgen.

Door aankoop van het perceel van ANB vrijwaart de gemeente het bestaand gebruik als golfterrein en voorkomt ze dat er wordt gebouwd op het perceel.

Op het openbaar domein dat betrokken is in de ruil, bevinden zich installaties van Aquafin. Hiertoe zal een erfdiensbaarheid ten voordele van Aquafin worden opgenomen in de verkoopakte met ANB.

Budget

De schattingsverslagen, opmetingskosten en notariskosten worden geschat op 7.000 euro en zullen worden geboekt op GBB/0050-00/2600200/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1. De raad keurt de aankoop van het kadastraal perceel 4de afd. sectie D nr. 2/Z/8, 10.860m² groot en ingekleurd deels als militair gebied en deels als woongebied van ANB, goed.

Artikel 2. De raad keurt de verkoop van volgende kadastrale percelen grond aan ANB goed:

- 2e afdeling, sectie F, nummers 128V, 132E, 133C, 134G2 en 134T, in totaal 4.201m², gelegen in woongebied,

- 2e afdeling, sectie F, nummers 132/2, 132F, in totaal 2.046 m², gelegen in natuurgebied en

- het deel openbaar domein grenzend aan 2e afdeling, sectie F nummer 132F, 1.800m², gelegen in natuurgebied.

Artikel 3. De koop en verkoop opgenomen in de artikelen 1 en 2 geschieden in het kader van een ruil waarbij ook percelen grond van het OCMW Tervuren zijn betrokken en zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

Artikel 4. Door de ten lasten name van de akte kosten en door de beheeropdracht ten laste van de gemeente op het kadastraal perceel 2e afdeling sectie K nummer 135C gedurende 4 jaren, geschiedt deze operatie zonder opleg.

Artikel 5. De gronden in woongebied onder artikelen 1 en 2 worden aangekocht zonder de mogelijkheid er ooit op de bouwen.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,
Dirk Stoffelen

De voorzitter,
Mario Van Rossum

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL,
Tervuren, 30 december 2024

De algemeen directeur,

De voorzitter,

Dirk Stoffelen

Mario Van Rossum