

# PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 23 februari 2017

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/11

Vastgoed. Zoersel. Krekelenloop (A.8.05.8). Ruiling beddingen. Goedkeuring.

Enkele maanden geleden gaf de deputatie aan de familie Verheyen – Van Hofstraeten machtiging tot gedeeltelijke verlegging van de waterloop Krekelenloop te Zoersel ter hoogte van een nieuwe verkaveling aan de Vennenlaan. Naar aanleiding van deze verlegging van de waterloop moet een ruiling van de verlaten bedding met de nieuwe bedding gebeuren. Een opmetingsplan voor deze ruiling vindt u digitaal bijgevoegd. De verlaten bedding loopt door 3 kavels van de verkaveling.

Aangezien de provincie Antwerpen meer grond afstaat dan ze bekomt dient er een opleg te gebeuren door de aanvrager van de verlegging. In casu bedraagt de te verwerven oppervlakte 87 m<sup>2</sup>, de over te dragen oppervlakte 110 m<sup>2</sup>, een verschil van 23 m<sup>2</sup> dus. Voor deze opleg werd een schatting per vierkante meter aangevraagd.

De waarde van de verlaten bedding werd door een externe landmeter-expert bepaald op 425 euro/m<sup>2</sup>. U vindt het schattingsverslag digitaal bijgevoegd. Deze waarde ligt bijzonder hoog. De redenering die de schatter volgt om tot deze waardebepaling te komen is de volgende: hij neemt de "nominale waarde" op basis van vergelijkingspunten (+/- 200 euro/m<sup>2</sup>), doet dit maal 2 omdat deze gronden voor de verkavelaar noodzakelijk zijn om de verkaveling te kunnen realiseren (aangelegenheidswaarde) en telt er dan nog 7,5% bij omdat het vergelijkingspunt (van een naastgelegen grond uit dezelfde verkaveling) verkregen werd door openbare verkoop, wat volgens hem gemiddeld 7,5% minder opbrengt dan een gewone onderhandse verkoop. Zo komt hij tot 425 euro/m<sup>2</sup>.

In de praktijk merken we dat schattingen van verlaten beddingen zeer uiteenlopend zijn. Vaak wordt hieraan juist een minderwaarde t.o.v. de "normale marktwaarde" toegekend, omdat de aanvrager (verkavelaar) zelf de kosten moet dragen voor de verlegging, en vaak zelf nog kosten heeft om infrastructuurwerken te doen (aanleggen straten e.d.). Dat laatste is hier niet het geval, maar de verlegging zelf werd wel door de verkavelaar gefinancierd.

Aangezien het schattingsbedrag bijzonder hoog ligt, aangezien er een "aangelegenheidswaarde" is toegekend, gezien de schatter geen rekening houdt met de kosten die de verkavelaar heeft gemaakt voor de verlegging en gezien eerdere gelijkaardige schattingen die eerder een minwaarde dan een meerwaarde toekennen, stelt de deputatie voor om de waarde bepaald aan de hand van de vergelijkingspunten, zijnde 200 euro per vierkante meter, te hanteren voor de opleg bij de ruiling.

Aan uw raad wordt voorgesteld om machtiging te geven tot ruiling van de verlaten met de nieuwe bedding zoals weergegeven op bijgevoegd opmetingsplan, op voorwaarde dat de consorten Verheyen – Van Hofstraeten een opleg betalen van 4.600 euro.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

De deputatie keurde dit verslag goed in zitting van 26 januari 2017.

De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op de schatting;

Gelet op de bepalingen van het provinciedecreet;

Op voorstel van de deputatie,

### **BESLUIT:**

#### Enig artikel:

Onder verklaring dat de transactie wordt aangegaan voor openbaar nut, wordt machtiging verleend tot ruiling met de consorten Verheyen – Van Hofstraeten van de verlaten met de nieuwe bedding van een deel van de Krekelenloop ter hoogte van een verkaveling aan de Vennenlaan te Zoersel, waarbij de provincie Antwerpen 110 m<sup>2</sup> verlaten bedding afstaat en 87 m<sup>2</sup> nieuwe bedding verwerft, zoals weergegeven op het opmetingsplan, opgemaakt door landmeter-expert Luc De Rop, dd. 10 juli 2016, mits opleg door de consorten Verheyen – Van Hofstraeten van 4.600 euro.