

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 23 november 2017

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/25 Vastgoed. Antwerpen. Huisvestingsproject voor de opvang van slachtoffers van intra familiaal geweld. Aankoop woningen Kasteelpleinstraat 14 en 16 en inerfpachtgeving aan het OCMW van Antwerpen. Goedkeuring.

In Antwerpen is een tekort aan opvang voor slachtoffers van intra-familiaal geweld, vooral als er kinderen bij betrokken zijn. In de visie van het CO3-project van de provincie Antwerpen om geweld binnen gezinnen te stoppen, terugval te voorkomen en te werken aan beschermende factoren binnen het gezin, is tijdelijke huisvesting ter bescherming van de slachtoffers zeer belangrijk.

Ingevolge een open oproep begin januari 2014 voor een koopproject met als thema "Noodopvang" gericht naar sociale huisvestingsmaatschappijen werden 5 projecten ingediend en voorgelegd aan de deputatie. Uiteindelijk werd op 16 april 2015 beslist om het project te kiezen dat werd ingediend door de stad Antwerpen in samenwerking met het OCMW Antwerpen, CAW Antwerpen, CO3 en AG Vespa dat voorziet in een tijdelijke doch eerder langdurige opvang van slachtoffers en gezinnen. Deze keuze impliceert de aankoop van twee huizen gelegen aan de Kasteelpleinstraat 14 en 16 in Antwerpen. De huizen zijn momenteel eigendom van AG Vespa en werden gezamenlijk geschat op 737.000,00 EUR. Het is de aankoop evenals de onmiddellijke inerfpachtgeving van deze twee huizen die aan uw raad ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Na diverse vergaderingen met alle betrokken partijen werd het volgende overeengekomen:

- De Provincie koopt de woningen aan van AG VESPA. De aankoopprijs bedraagt volgens een geactualiseerd schattingsverslag 737.000,00 EUR.
- De stad Antwerpen voorziet een toelage voor de renovatie van de woningen en de betaling van de canon. Het renovatiebudget bedraagt 560.000,00 EUR; de eenmalige canon is berekend op 214.011,00 EUR.
- De Provincie geeft het gebouw in erfpacht aan het OCMW van Antwerpen, gekoppeld aan het project en aan samenwerking met de stad Antwerpen.
- Het OCMW wordt bouwheer en tijdelijk beheerder.
- Het OCMW verhuurt na de renovatie de woningen aan het Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW). Het CAW verkrijgt de verblijfsvergoeding van de slachtoffers en gezinnen die in het pand zullen verblijven.
- De begeleiding van de slachtoffers en gezinnen wordt voorzien door CAW en OCMW.

De woningen zijn kadastraal gekend als Antwerpen, 11de afdeling, sectie L, nummers 3548g en 3547b, beide gelegen in woongebied met een totale oppervlakte van 212 m².

In de woning kasteelpleinstraat 16 werd onvergund een koepel gebouwd; deze bouwovertreiding werd middels de door het OCMW aangevraagde en door het College van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen op 29 september 2017 toegekende stedenbouwkundige vergunning voor de herinrichtingswerken geregulariseerd.

Voorgesteld wordt de aankoop van deze woningen goed te keuren.

Samen met de aankoop wordt ook de erfpachtovereenkomst ter goedkeuring aan de provincieraad voorgelegd. De krachtlijnen zijn de volgende:

- De woningen worden in erfpacht gegeven voor een periode van 69 jaar.
- De erfpachter betaalt een éénmalige vergoeding van 214.011,00 EUR en een jaarlijkse canon van 1,00 EUR. Deze vergoeding werd opgesteld in samenspraak met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).
- De erfpachter zal de woningen verbouwen en daarbij 6 wooneenheden realiseren voor de opvang van slachtoffers van intra-familiaal geweld. De erfpachter zal "Kamp C - Centrum Duurzaam Bouwen en Wonen" bij de beoordeling van de ontwerpen van het bouwproject betrekken en op vraag van de provincie verslag over de voortgang van het project uitbrengen.
- De erfpachter mag zijn recht van erfpacht niet hypothekeren, noch vervreemden, of op enige andere wijze geheel of gedeeltelijk overdragen, behoudens voorafgaande en schriftelijke toestemming van de erfpachtgever. Het is de erfpachter toegestaan het goed geheel of gedeeltelijk te verhuren of in gebruik te geven aan rechtspersonen met sociale doeleinden.
- Alle kosten van onderhoud en herstelling aan het goed tijdens de duur van de erfpacht vallen ten laste van de erfpachter.
- Bij het verstrijken van de erfpacht zullen alle door de erfpachter op het in erfpacht gegeven goed opgerichte constructies en geplaatste installaties, alsook alle verbouwingen, verbeteringen aan bestaande constructies en installaties door de erfpachter verricht, in volle eigendom toekomen aan de erfpachtgever.
- De erfpachter heeft een recht van voorkoop en een recht van voorkeur op betrokken onroerend goed.
- De erfpachtnemer verbindt zich ertoe het goed tijdens de gehele duur van de erfpacht voor zijn volledige waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante risico's (waterschade, blikseminslag, ontploffing,...) bij een gevestigde verzekeringsmaatschappij. In de verzekeringspolis dient de erfpachter afstand van verhaal te voorzien ten aanzien van de erfpachtgever en diens verzekeringsmaatschappij. De erfpachtnemer, evenals de eventuele huurder of gebruiker, moet zelf instaan voor de verzekeringen van de inboedel en al de zich in het pand bevindende goederen, alsook voor zijn aansprakelijkheid tegenover derden. De erfpachtnemer staat tevens op zijn kosten in voor het nemen van alle bij wetten, decreten of besluiten van de hogere overheid verplichte verzekeringen betreffende de in erfpacht gegeven gebouwen en de door of voor de erfpachtnemer opgerichte gebouwen.
- Alle belastingen, van welke aard ook (met inbegrip van de onroerende voorheffing), bestaande of toekomstige, op het in erfpacht gegeven goed vallen volledig ten laste van de erfpachter.

Het volledige ontwerp van erfpachtovereenkomst vindt u zoals voorgebracht in bijlage.

De bodemattesten zijn blanco.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

Krediet is voorzien in het budget.

De deputatie keurde dit verslag goed in zitting van 9 november 2017.

De provincieraad van Antwerpen

Gelet op de doelstelling van het CO3-project van de provincie Antwerpen om geweld binnen gezinnen te stoppen, terugval te voorkomen en te werken aan beschermende factoren binnen het gezin;

Gelet op het voorstel van het departement Welzijn, Economie en Plattelandsbeleid van de provincie Antwerpen;

Gelet op het schattingsverslag;

Gelet op het akkoord van het OCMW van Antwerpen;

Gelet op de bepalingen van het Provinciedecreet;

Op voorstel van de deputatie,

BESLUIT:

Artikel 1:

Onder verklaring dat de transactie wordt aangegaan voor openbaar nut, met name het inrichten van tijdelijke opvang voor slachtoffers van intra-familiaal geweld, wordt machtiging verleend tot de aankoop van de woningen aan de Kasteelpleinstraat 14 en 16 in Antwerpen, kadastraal gekend als Antwerpen, 11de afdeling, sectie L, nummers 3548g en 3547b, beide gelegen in woongebied, met een totale oppervlakte van 212 m², van AG Vespa voor een bedrag van 737.000,00 EUR.

Artikel 2:

Beslist wordt om deze woningen in erfpacht te geven aan het OCMW van Antwerpen. De ontwerp erfpachtovereenkomst zoals voorgebracht in bijlage wordt goedgekeurd.