

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 26 oktober 2017

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/7

Vastgoed. Herselt. Provinciaal groendomein Hertberg.
Aankoop weekendverblijven. Fase 5. Vierde reeks aankopen.
Goedkeuring.

Naar aanleiding van de omzendbrief van voormalig minister van Ruimtelijke Ordening Dirk Van Mechelen dd. 2003 waarbij de Provincies de opdracht werd gegeven om oplossingen uit te werken rond de problematiek van de weekendverblijven, werkte de dienst Ruimtelijke Planning drie pilootprojecten uit, met name in Essen, Wuustwezel en Herselt.

Het project 'Herselt' werd geconcretiseerd in een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan dat op 19 januari 2012 definitief werd goedgekeurd door Vlaams minister Muyters, en dat vanaf 21 februari 2012 van kracht is.

Door de opmaak van dit PRUP werd het voor de cel Wonen (verantwoordelijk voor het sociaal luik in samenwerking met de Zonnige Kempen, IOK en CAW) mogelijk om een herhuisvestingsluik op te zetten rond de uitgewerkte clusters. De provinciale groendomeinen regio Kempen waren daarenboven geïnteresseerd in de aankoop van de tot bos omgevormde percelen in clusters C13, C15 en C21, aangezien die grenzen aan of in de nabijheid liggen van het provinciaal groendomein Hertberg.

Op 16 mei 2013 besliste de deputatie om aan de bewoners die moeten verhuizen een goed voorstel te doen voor aankoop om zo het risico van de planschadevergoeding te voorkomen. Aan het team Vastgoed werd de opdracht gegeven om de schattingsverslagen aan te vragen en de onderhandelingen op te starten op basis van de prioriteitenlijst.

In overleg met CAW De Kempen en de dienst Welzijn en Gezondheid werd een prioriteitenlijst vastgesteld. In de eerste 4 fases werden weekendverblijven en gronden aangekocht van 21 eigenaars.

In de 5de en laatste fase wordt onderhandeld over de aankoop van de resterende weekendverblijven en gronden die getroffen zijn door het PRUP en waarvan de eigenaars hadden laten weten dat zij hun eigendom eventueel aan de provincie wensten te verkopen. Daarnaast omvat deze fase ook de aankoop van enkele eigendommen van eigenaars die een planschadedossier hebben ingediend. Het gaat om 27 eigenaars met soms meerdere percelen. Van 22 van die eigenaars werden reeds verkoopbeloften voorgelegd in de provincieraden van 24 mei 2017, 22 juni 2017 en 28 september 2017.

Thans werden nieuwe verkoopbeloften bekomen voor:

1. Een weekendverblijf gelegen te Herselt, Vijverstraat 17d, eigendom van de heer en mevrouw Celis-De Paepe en kadastraal gekend als Herselt, 2^{de} afdeling, sectie M, nummer 673p2, voor een bedrag van 139.000,00 EUR.
2. Twee weekendverblijven en een perceel bos gelegen te Herselt, Veerlepad 48c en 48g, eigendom van de heer Vital Mondelaers en kadastraal gekend als Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummers 798z2, 796a en 798y2, voor een bedrag van 210.970,00 EUR.

Het weekendverblijf van de heer en mevrouw Celis-de Paepe wordt aangekocht tegen schattingsprijs; voor de andere goederen wordt evenwel meer betaald dan geschat, en wel om volgende reden:

De schattingen voor de aankoop van weekendverblijven en onbebouwde percelen in Herselt zijn gemaakt door 3 verschillende landmeters-experts. Een en ander heeft ervoor gezorgd dat een aantal gelijkwaardige onbebouwde gronden - qua ligging, bestemming en oppervlakte - toch verschillend geschat zijn. Zeker als dit verschillende percelen van dezelfde eigenaars of aangrenzende percelen van verschillende eigenaars betrof, vielen de verschillen in schattingsprijzen erg op. De schattingsbedragen voor onbebouwde percelen van de laatste reeks liggen lager dan die van de vorige reeksen. Aangezien de eigenaars uit deze fase goed op de hoogte waren van de geboden grondprijzen in de vorige fases, maakte dit de onderhandelingen erg moeilijk. De provincie is als overheid gehouden de beginselen van behoorlijk bestuur na te leven, zijnde; het gelijkheids-, vertrouwens-, rechtszekerheids- en fair play-beginsel. In het licht hiervan werden alle schattingen van de laatste reeks grondig onderzocht. Dit resulteerde in een opwaardering bij 17 van de 27 schattingen.

Volgende bijzondere aankoopvoorwaarden werden overeengekomen:

Met beide verkopers:

- De verkopers zullen er te allen tijde voor zorgen dat, bij het definitief verlaten van het goed, het goed vrij is van alle afval en dat de meubels afgevoerd werden.
- De verkopers staan in voor het opzeggen van de contracten met de nutsmaatschappijen en voor het verwijderen van alle nutsvoorzieningen. Deze kosten vallen volledig ten laste van de verkopers.

Met de heer en mevrouw Celis-De Paepe:

- De verkopers krijgen het recht om de hieronder opgesomde materialen kosteloos mee te nemen. Ze zullen er echter steeds over waken dat het goed bezemrein wordt achtergelaten. Indien er een vergunning vereist is voor de afbraak van de opgesomde materialen dan staat de verkoper in voor het verkrijgen van deze vergunning.
 - Keuken, badkamer, kachel en CV-installatie.

Met de heer Vital Mondelaers:

- De verkoper krijgt het recht om de hieronder opgesomde materialen kosteloos mee te nemen. Ze zullen er echter steeds over waken dat het goed bezemrein wordt achtergelaten. Indien er een vergunning vereist is voor de afbraak van de opgesomde materialen dan staat de verkoper in voor het verkrijgen van deze vergunning.
 - Chalet met boomstammen zal door hem zelf verwijderd worden.

Volgende praktische afspraak werd gemaakt met de heer en mevrouw Celis-De Paepe:

- De akte dient zo snel mogelijk verleden te worden.

Wat de aankoop van de eigendommen van de heer Vital Mondelaers betreft, was overeengekomen dat in de verkoopbelofte opgenomen zou worden dat de huur opgezegd moet worden en dat de huurders de weekendverblijven verlaten moeten hebben bij het verlijden van de akte. Dit is evenwel niet gebeurd. Wel is de huur ondertussen opgezegd.

Het team Vastgoed stelt dan ook voor als opschortende voorwaarde voor de aankoop van deze eigendommen in de akte op te nemen dat de weekendverblijven onbewoond moeten zijn bij het verlijden van de akte.

De bodemattesten zijn blanco.

Krediet is beschikbaar in het budget.

Dit verslag werd goedgekeurd door de deputatie in zitting van 5 oktober 2017.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op de opportuniteit die zich voordoet om de problematiek betreffende de weekendverblijven te Herselt aan te pakken en om tegelijkertijd het provinciaal groendomein Hertberg uit te breiden door de aankoop van 3 weekendverblijven en 1 perceel onbebouwde grond te Herselt, kadastraal gekend als Herselt, 2^{de} afdeling, sectie M, nummers 673p2, 798z2, 796a en 798y2;

Gelet op het PRUP voor de clusters van weekendverblijven te Herstelt;

Gelet op de verkoopbeloften;

Gelet op de schattingen;

Gelet op de bodemattesten;

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 om een oplossing te bieden aan de problemen met de weekendverblijven te Herselt en ter uitbreiding van het domein Hertberg en mogelijke boscompensatie, wordt machtiging verleend tot de aankoop van 3 weekendverblijven en 1 perceel onbebouwde grond te Herselt, ten kadaster gekend als:

- Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummer 673p2, 2.547 m² groot en eigendom van de heer en mevrouw Celis-De Paepe, voor een bedrag van 139.000,00 EUR.
- Herselt, 2de afdeling, sectie M, nummers 798z2, 796a en 798y2, samen 6.291 m² groot en eigendom van de heer Vital Mondelaers, voor een bedrag van 210.970,00 EUR.

Artikel 2:

De Provincieraad keurt volgende bijzondere voorwaarden goed:

Voor beide verkopers:

- De verkopers zullen er te allen tijde voor zorgen dat, bij het definitief verlaten van het goed, het goed vrij is van alle afval en dat de meubels afgevoerd werden.
- De verkopers staan in voor het opzeggen van de contracten met de nutsmaatschappijen en voor het verwijderen van alle nutsvoorzieningen. Deze kosten vallen volledig ten laste van de verkopers.

Voor de heer en mevrouw Celis-De Paepe:

- De verkopers krijgen het recht om de hieronder opgesomde materialen kosteloos mee te nemen. Ze zullen er echter steeds over waken dat het goed bezemrein wordt achtergelaten. Indien er een vergunning vereist is voor de afbraak van de opgesomde materialen dan staat de verkoper in voor het verkrijgen van deze vergunning.
 - keuken, badkamer, kachel en CV-installatie.

Voor de heer Vital Mondelaers:

- De verkoper krijgt het recht om de hieronder opgesomde materialen kosteloos mee te nemen. Ze zullen er echter steeds over waken dat het goed bezemrein wordt achtergelaten. Indien er een vergunning vereist is voor de afbraak van de opgesomde materialen dan staat de verkoper in voor het verkrijgen van deze vergunning.
 - Chalet met boomstammen zal door hem zelf verwijderd worden.

Artikel 3:

Voor de aankoop van de eigendommen van de heer Vital Mondelaers wordt volgende opschortende voorwaarde goedgekeurd:

- De weekendverblijven zijn onbewoond bij het verlijden van de akte.