

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 22 februari 2018

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/12

Vastgoed. Mechelen. Sociale infrastructuur. Inerfpachtgeving panden gelegen aan de Paardenkerkhofstraat 174-182 & Nekkerspoelstraat 273-275. Goedkeuring.

Historiek

In de strategische nota bij het meerjarenplan 2007-2012 werd voor het beleidsdomein "huisvesting en huisvestingsmaatschappijen" als strategische doelstelling opgenomen "het versterken van het vermogen van (boven)lokale actoren voor woonbeleid om een beleid te voeren dat gericht is op het realiseren van het grondwettelijke recht op wonen en het verbeteren van de kwaliteit van het woningpatrimonium."

Dit aankoopbeleid werd bij de ingang van de nieuwe legislatuur 2012-2018 herbevestigd en in het kader van de nieuwe beheers- en beleidscyclus opgenomen in actiefiche "het huidige "wonen" kritisch bekijken om zo een rationeler woninggebruik te kunnen stimuleren".

De voorbije jaren werden reeds aankoopprojecten gerealiseerd te Lier, Kasterlee en Beerse.

In 2012 startte de Provincie het project te Mechelen in de Nekkerspoelstraat 273-275. Bedoeling was om de panden na verwerving in erfpacht te geven aan de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Mechelen dat er een leefgroep van begeleid wonen wenst te vestigen. De gebouwen maakten echter deel uit van een groter geheel dat zich uitstrekt tot de Paardenkerkhofstraat 174-182. De stad Mechelen zou in de gebouwen aan de Paardenkerkhofstraat 174-182 een huis van de Mechelse Vereniging realiseren.

Na overleg met de stad Mechelen in 2012 werd beslist dat de Provincie zowel de gebouwen aan de Nekkerspoelstraat zou aankopen als de gebouwen aan de Paardenkerkhofstraat. Ook deze woningen zouden aan Woonpunt Mechelen in erfpacht worden gegeven om deze om te vormen tot kleinere woningtypes voor ouderen en alleenstaanden.

De gebouwen waren eigendom van de Belgische Staat/Regie der Gebouwen. Om onderhands te kunnen aankopen was een onteigeningsmachtiging nodig. De stad Mechelen stelde een onteigeningsdossier samen en bekwam op 16 september 2013 onteigeningsmachtiging. Via die machtiging kocht de stad de panden aan en werden ze onmiddellijk doorverkocht aan de provincie.

Deze aankoop werd door uw raad goedgekeurd in zitting van 26 juni 2014. De akte werd inmiddels verleden.

De onteigeningsvergoeding/koopprijs voor het volledige gebouwencomplex bedroeg 751.656,80 EUR, namelijk de schattingsprijs verhoogd met wederbeleggingsvergoeding en wachttintrest.

Bij Woonpunt Mechelen zijn er de laatste jaren verschillende personeels- en directiewissels geweest. Daarnaast is het bebouwen van het grote binnengebied (158m diepte van straat tot straat) bij toepassing van een stedelijke stedenbouwkundige verordening niet mogelijk.

De combinatie van deze factoren heeft de laatste jaren voor vertraging gezorgd, zowel in het uittekenen van het te realiseren project als in het afsluiten van de erfpacht.

De laatste maanden is er wel terug vooruitgang in het dossier.

De **belangrijkste recente elementen** hierin zijn:

- Om te bepleiten bij de stad Mechelen dat ook in het grote binnengebied van dit project woningen zouden mogen gebouwd worden, werd door architect Dirk Verbeeck van Kamp C een nota opgesteld. Deze werd besproken op een maandelijks overleg van Woonpunt Mechelen met de betrokken stadsdiensten (stedenbouwkundige vergunningen en woondienst) over de voortgang van hun projecten (op 14 maart 2017 en 11 april 2017). Hierbij is ook de sectorarchitect van de VMSW aanwezig, die projecten in Mechelen opvolgt en adviseert. Omdat de bebouwing van het binnengebied van deze percelen, gezien de ligging, niet vanzelfsprekend is, werd afgesproken dat Woonpunt Mechelen hierover zeer snel een voorontwerp zou laten maken, rekening houdend met de algemeen geldende stedenbouwkundige bepalingen in de stad Mechelen.
- Eind juni 2017 stelde Woonpunt Mechelen Studiegroep Omgeving aan om een voorstudie te maken voor de ontwikkeling van het hele binnengebied van het bouwblok.
- Op 2 augustus 2017 werd de structuurschets, die deel uitmaakt van de voorstudie, door Woonpunt Mechelen en Studiegroep Omgeving besproken met de Bouwdienst van de stad Mechelen. In deze structuurschets zijn drie mogelijke scenario's voor de ontwikkeling van het binnengebied van het gehele bouwblok opgenomen. Deze structuurschets zou in de toekomst gebruikt kunnen worden als masterplan voor de ontwikkeling van dit binnengebied. Toekomstige vergunningsaanvragen zouden hieraan kunnen afgetoetst worden. Op deze vergadering werd afgesproken deze structuurschets (twee van de voorgestelde scenario's) voor beslissing voor te leggen aan de Bouwcommissie van de stad Mechelen. Van deze Bouwcommissie maken zowel ambtenaren als politici deel uit. Het oordeel ervan is bindend.
- Op 22 september 2017 vergaderde de Bouwcommissie van de stad Mechelen over de voor dit project voorgestelde structuurschets.
- In zitting van 6 oktober 2017 ging de stad Mechelen met één van de door Woonpunt Mechelen voorgestelde scenario's akkoord mits enkele randvoorwaarden. Dit scenario zal nu door Woonpunt Mechelen moeten vertaald worden in een gedetailleerd ontwerp wat vervolgens zal resulteren in een omgevingsvergunning.

Erfpacht

Zoals hier hoger beschreven was het vanaf de start van het dossier de bedoeling om de aangekochte panden in erfpacht te geven aan Woonpunt Mechelen om deze om te vormen tot kleinere woningtypes voor ouderen en alleenstaanden en voor begeleid wonen van bepaalde sociale doelgroepen.

In samenspraak met het beleidsdepartement, Woonpunt Mechelen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen werd een ontwerp-erfpachtovereenkomst opgesteld, die hierna kort wordt besproken:

De duur

De erfpacht wordt toegestaan voor een duur van 69 jaar, ingaand op datum van de ondertekening van de notariële akte.

De vergoeding

De erfpacht wordt toegestaan mits betaling van een jaarlijkse canon van 1,00 EUR en een éénmalige canon te betalen uiterlijk binnen de 2 maanden na het bekomen van de omgevingsvergunning en uiterlijk op 19 december 2019. De éénmalige canon wordt berekend op basis van richtlijnen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) volgens een formule opgenomen in het Financieringsbesluit dd. 21/12/2012. Deze formule voorziet een éénmalige canon die wordt berekend op het aantal te realiseren wooneenheden. Gelet op het feit dat heden nog geen omgevingsvergunning werd bekomen en bijgevolg het aantal te realiseren wooneenheden niet gekend is, werd onderzocht wat het minimaal aantal wooneenheden is dat gerealiseerd zou moeten worden om het project financieel haalbaar te maken. Dit aantal werd vastgesteld op minimaal 27 waardoor de éénmalige canon 343.413,00 EUR zou bedragen. Mocht in de toekomst blijken dat er slechts een omgevingsvergunning kan worden afgeleverd voor 26 wooneenheden, doch het project alsnog financieel haalbaar is, kan in onderling overleg van het vooropgestelde aantal wooneenheden worden afgeweken. Bijgevolg kan de eenmalige canon iets minder of meer zijn dan hierboven werd bepaald.

Bestemming

De erfpachter verbindt er zich toe de in erfpacht gegeven goederen om te bouwen tot sociale huurwoningen en aanverwanten en hierbij gebruik te maken van de best beschikbare en betaalbare energie om op die wijze te komen tot duurzame en energiezuinige woningen die ten minste voldoen aan de eisen van de Vlaamse maatschappij voor Sociaal Wonen voor wat betreft de energieprestatie en het binnenklimaat van de woningen. De erfpachter verbindt er zich toe om tweemaal per jaar verslag uit te brengen en overleg te plegen over de voortgang van de werken en de realisatie van het woonproject aan een opvolgingscommissie waar vertegenwoordigers van de provincie deel uit maken.

Beperkingen

De erfpachter mag zijn recht van erfpacht niet hypothekeken, 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.

Onderhoud en herstellingen

Alle kosten van onderhoud en herstelling aan het goed tijdens de duur van de erfpacht vallen ten laste van de erfpachter.

Einde overeenkomst

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, mits betaling door deze laatste aan de erfpachter van een

vergoeding die zal worden toegepast in het hierna vermelde geval, en zal worden berekend zoals hierna vermeld.

Het recht op vergoeding ontstaat enkel:

- Indien de erfpachter voor de beëindiging geen gebruik maakt van zijn optie tot aankoop van de grond waarop het erfpachtrecht wordt uitgeoefend;
- Indien de erfpachter bij het einde van de erfpacht geen gebruik maakt van zijn voorkeepsrecht op het eigendom zo dit de erfpachtgever te koop wordt aangeboden.

In voorkomend geval zal de vergoeding voor de erfpachter bestaan uit een gedeelte van de verkoopprijs van het eigendom. De behaalde verkoopprijs zal als volgt verdeeld worden tussen de erfpachtgever en de erfpachter: het deel van de prijs voor de grond komt steeds toe aan de erfpachtgever en het deel van de prijs voor de gebouwen en constructies komt voor 100% van de waarde die de gebouwen en constructies op dat ogenblik zullen hebben, toe aan de erfpachter.

Recht van voorkeur en recht van voorkoop

De erfpachter heeft een recht van voorkoop en een recht van voorkeur op betrokken onroerend goed.

Belastingen en taksen

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.

Beëindiging van rechtswege

Het recht van erfpacht wordt van rechtswege beëindigd in de volgende gevallen:

1. Met onmiddellijke ingang in geval van ontbinding of vereffening van de erfpachter.
2. Met onmiddellijke ingang door betekening, in opdracht van de erfpachtgever, van een deurwaardersexploot houdende ingebrekestelling wegens het niet voldoen door de erfpachter aan de verplichtingen uit de erpachtovereenkomst.
3. Indien geen omgevingsvergunning werd bekomen voor het te realiseren project, en dit uiterlijk op de tweede verjaardag van inwerkingtreding van deze overeenkomst, tenzij op dat moment de datum voor een beslissing aangaande de omgevingsvergunning gekend is of indien door toedoen van derden beroepsprocedures lopende zijn tegen de verleende omgevingsvergunning waardoor deze nog geen definitief karakter heeft gekregen. In de laatste twee gevallen wordt het recht van erfpacht van rechtswege beëindigd op de dag dat de vergunning definitief geweigerd werd en hiertegen geen beroep werd ingesteld binnen de wettelijke termijnen.
4. Binnen 2 jaar vanaf heden indien blijkt dat het project financieel niet haalbaar is omwille van het te beperkt aantal woongelegenheden die gerealiseerd kunnen worden. Partijen zijn akkoord dat hiervoor minimaal 27 woongelegenheden gerealiseerd moeten worden tenzij partijen anders overeenkomen.

De raad van bestuur van Woonpunt Mechelen keurde het ontwerp van erfpacht goed op 14 december 2017.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

De deputatie keurde dit verslag goed in zitting van 1 februari 2018.

De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op de aankoop op 26 juni 2014 van de panden met aanhorigheden gelegen te Mechelen, Paardenkerkhofstraat 174-182 en Nekkerspoelstraat 273-275, kadastraal gekend als Mechelen, 2^{de} afdeling, sectie C, nummers 210s3, 210m3, 210t3, 210x3 en 210n3, met een totale oppervlakte van 2174m²;

Gelet op de bepalingen van het provinciedecreet;

Op voorstel van de deputatie,

BESLUIT:

Artikel 1:

Beslist wordt om de hier beneden vermelde goederen in erfpacht te geven aan de burgerlijke vennootschap onder vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk "WOONPUNT MECHELEN".

- Een woning Nekkerspoelstraat 273, met aanhorigheden en zendmast, ten kadaster gekend als "administratief gebouw", sectie C nummer 210 s3, groot 7a 25ca;
- Een woning Nekkerspoelstraat 275, met aanhorigheden, ten kadaster gekend als "huis" sectie C nummer 210 m3, groot 1a 02ca;
- Een bureelgebouw, Paardenkerkhofstraat 174-182, ten kadaster gekend als "administratief gebouw" sectie C nummer 210 t3, groot 7a 04ca;
- Twee percelen grond, ten kadaster gekend als "tuin", sectie C nummer 210 x3, groot 2a 90ca en sectie C nummer 210 n3, groot 3a 53ca.

Artikel 2:

De ontwerpakte in bijlage wordt goedgekeurd.