

## PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 25 januari 2018

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/8

Vastgoed. Herselt. Provinciaal groendomein Hertberg.  
Erfpacht site Mie Maan. Goedkeuring.

### **Inleiding**

In vergadering van 26 februari 2015 en 23 april 2015 gaf de provincieraad goedkeuring aan inerpachtneming van de site Mie Maan. Voordat de notariële akte verleden kon worden vernietigde de Raad voor Vergunningsbetwistingen echter de regularisatievergunning voor de huidige gebouwen en hun toenmalige functies. Dit gaf aanleiding tot een stedenbouwkundige problematiek die tot op heden niet volledig uitgeklaard is. De visie die DVT ontwikkelde m.b.t. de toekomst van de site kon zo immers niet uitgevoerd worden.

Daarop werden gesprekken opgestart met de bevoegde instanties inzake stedenbouw om te proberen dit te regulariseren in het kader van een aanwending voor algemeen nut. Dit bleek uiteindelijk niet mogelijk te zijn. Momenteel is de gemeente Herselt, in samenspraak met de provincie en diverse betrokken instanties, bezig met de voorbereidingen voor opmaak van een gemeentelijk RUP.

De erfpachtovereenkomst werd tot op heden dus niet ondertekend. Momenteel huurt de provincie tijdelijk een deel van het gebouw. Naar aanleiding van de stedenbouwkundige problematiek dringt een wijziging van de erfpachtvoorwaarden zich op, met name een verlaging van de jaarlijkse canon en toevoeging van een ontbindende voorwaarde. Hierna worden deze wijzigingen verder toegelicht.

### **Aanpassing vergoeding**

De erfpachtvergoeding (canon) werd door de provincieraadsbeslissingen van 26 februari 2015 en 23 april 2015 bepaald op 39.000,00 euro per jaar (3.250 euro per maand). Dit bedrag werd bepaald op basis van de huurwaarde van het geheel. Van deze huurwaarde werd 750 euro per maand afgetrokken om tot de erfpachtcanon te komen, als compensatie voor het eigenaarsonderhoud en andere lasten voor de erfpachter.

Door de stedenbouwkundige problematiek veranderde ook de waarde van het goed. De gebouwen waren immers niet meer geheel vergund en de bestemmingsmogelijkheden werden beperkt ten opzichte van de regularisatie. Daarom werd aan een onafhankelijk landmeter-expert een schatting opgevraagd van de venale (verkoop)waarde, maar eveneens van de huurwaarde en de erfpachtwaarde van de gehele site.

Op basis van de schattingswaarden werd onderhandeld met de eigenaars over de erfpachtvergoeding. Deze werd uiteindelijk bepaald op 1.800 euro per maand (of jaarlijks 21.600 euro), naast een éénmalige vergoeding van 27.000 euro bij aanvang van de erfpachtovereenkomst. Van deze erfpachtvergoeding kan de provincie 1.500 euro per maand recupereren van de handelshuurovereenkomst die momenteel loopt voor de horeca op de site en die de provincie zal overnemen van zodra de site in erfpacht wordt genomen. De erfpachtvergoeding ligt hoger dan de geschatte erfpachtwaarde, maar dit kan als volgt gemotiveerd worden:

- De schatting van de venale waarde (540.000 euro) is laag. Het team Vastgoed gaat er vanuit dat de werkelijke waarde hoger ligt.
- De schatting van de huurwaarde (2.550 euro per maand) lijkt wel redelijk te zijn. De erfpachtwaarde (1.102,50 euro per maand) wordt echter laag ingeschat ten opzichte van de huurwaarde.
- Prof. dr. Matthias E. Storme heeft in zijn bijdrage "Erfpacht en opstalrecht – uitgave november 2016" gesteld dat een commerciële erfpachtcanon meestal tussen de 2,5% en 6% van de verkoopwaarde bedraagt. Als men de schattingswaarde van 540.000 euro vermindert met 27.000 euro éénmalige canon (= 513.000 euro) en dit zet tegenover een maandelijkse canon van 1.800 euro (jaarlijks 21.600 euro), dan komt men tot een jaarlijks bedrag van 4,21% van de verkoopwaarde. Dit bedraagt bijna exact het gemiddelde tussen de percentages van Storme en lijkt dus redelijk, zeker gezien de venale waarde waarop dit percentage berekend werd ook als laag beoordeeld werd.
- De geschatte huurwaarde lijkt redelijk te zijn met 2.550 euro per maand (1.500 euro voor horeca en +/- 1.000 euro voor de rest). Als we in dezelfde redenering als de eerdere raadsbesluiten 750 euro aftrekken omdat de erfpachter meer verantwoordelijkheden (maar ook meer rechten) heeft komen we op 1.800 euro per maand.
- De eigenaars hebben een document van notaris Marc Verlinden bezorgd met de geschatte waarde van het goed in 2011. Toen werd de waarde reeds aanzienlijk hoger geschat. Als we van dit bedrag uitgaan wordt het percentage aan erfpachtvergoeding enkel kleiner. Het geeft minstens aan dat de venale waarde laag werd ingeschat door de schatter.
- Indien de geschatte erfpachtwaarde (1.102,50 euro per maand) gehanteerd zou worden zal de provincie per maand +/- 400 euro "winst" maken met de inkomsten van de horeca alleen en de rest er "gratis" bovenop krijgen. Hier tegenover staat wel dat de provincie als erfpachter meer verantwoordelijkheden heeft, maar de verhouding loopt mank. De eigenaars zullen niet akkoord gaan met lagere inkomsten dan van de huur van de horeca alleen.
- De provincie zal met een erfpachtvergoeding van 1.800 euro per maand en recuperatie van 1.500 euro per maand huurinkomsten van horeca nog 300 euro per maand extra betalen voor al de rest dat niet tot het horecagedeelte behoort. Hier tegenover staat dat we als provincie meer verantwoordelijkheden (en ook meer rechten) hebben als erfpachtnemer dan als huurder.

### **Ontbindende voorwaarde**

Aangezien het huidige traject met opmaak van een GRUP, hoewel alle partijen momenteel in dezelfde richting denken, geen absolute zekerheid van succes heeft, wordt voorgesteld om in de erfpachtakte een ontbindende voorwaarde op te nemen waardoor deze van rechtswege ontbonden wordt indien de provincie de beoogde bestemming niet zou kunnen realiseren.

Het voorstel van ontbindende voorwaarde wordt als volgt geformuleerd:

*"Deze erfpacht wordt aangegaan onder uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde van het niet realiseren van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) – of andere*

*stedenbouwkundige manier om het beoogde doel van de erfpachter te realiseren – voor de gehele site binnen een periode van 5 jaar. De erfpachter zal hierbij, binnen de grenzen van haar bevoegdheden en binnen het wetgevend kader, al het nodige doen om het RUP te realiseren. De ontbindende voorwaarde voltrekt zich op het ogenblik dat er een definitieve beslissing genomen wordt dat het beoogde doel niet via een RUP of andere stedenbouwkundige manier gerealiseerd kan worden, of uiterlijk vijf jaar na het verlijden van deze akte indien er nog geen definitief goedgekeurd RUP of stedenbouwkundige vergunning verkregen is. Deze vijfjarige periode kan op vraag van de erfpachter éénmalig verlengd worden met een periode van 5 jaar. Indien de erfpachter van deze verlengingsmogelijkheid gebruik wilt maken zal hij dit per aangetekend schrijven meedelen aan de erfpachtgever uiterlijk 6 maanden voor het einde van de eerste vijfjarige periode.*

*Het beoogde doel zoals vermeld in vorige paragraaf wordt omschreven in de visienota als bijlage bij deze overeenkomst. Kleine afwijkingen van dit doel, zonder de essentie van dit doel te raken, kunnen geen aanleiding geven om de ontbindende voorwaarde te laten vervullen.*

*Indien de ontbindende voorwaarde zich voordoet en de erfpacht omwille van deze reden ontbonden wordt verbindt de erfpachtgever zich ertoe om een deel van de éénmalige canon, zoals bepaald in artikel 4 van deze overeenkomst, terug te betalen aan de erfpachter. De omvang van het terug te betalen bedrag wordt bepaald afhankelijk van het jaar waarin de erfpacht door de ontbindende voorwaarde ontbonden wordt. De erfpachtgever betaalt in dat geval 1.000 euro vermenigvuldigd met x terug, waarbij 1.000 euro 1/27 van de éénmalige canon is en x het resterend aantal volle jaren tot de normale einddatum van de 27-jarige erfpachtovereenkomst. Delen van jaren worden niet meegerekend. De erfpachtgever verbindt zich er in voorkomend geval toe om deze gedeeltelijke terugbetaling van de éénmalige canon te doen uiterlijk binnen 3 maanden na het voltrekken van de ontbindende voorwaarde.”*

Op deze manier vermijden we dat de provincie Antwerpen voor 27 jaar zou vasthangen aan een overeenkomst zonder het doel te kunnen realiseren, maar kunnen we toch de erfpacht al laten aanvagen, waardoor we al voorbereidingen voor werken en de meest dringende aanpassingen kunnen starten.

Voor het overige blijft de tekst van de erfpachtovereenkomst, naast enkele tekstuele aanpassingen, ongewijzigd ten opzichte van de tekst die goedgekeurd werd in de provincieraadsbesluiten van 26 februari 2015 en 23 april 2015.

## **Besluit**

Het departement Logistiek stelt, in samenspraak met het departement Vrije Tijd, voor om het ontwerp van erfpacht zoals goedgekeurd in de provincieraden van 26 februari 2015 en 23 februari 2015 te wijzigen wat betreft de vergoeding en de ontbindende voorwaarde, zoals voorgesteld in voorgebracht ontwerp van erfpachtovereenkomst.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

Krediet voor de éénmalige canon van 27.000 euro is voorzien in het budget van DVT voor aankoop van gronden en gebouwen. Krediet voor de jaarlijkse canon van 21.600 euro wordt voorzien vanuit het werkingsbudget van DVT, Provinciale Groendomeinen Regio Kempen.

De deputatie keurde dit verslag goed in zitting van 11 januari 2018.

De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op de provincieraadsbesluiten van 26 februari 2015 en 23 april 2015;

Gelet op de schatting;

Gelet op de stedenbouwkundige problematiek;

Gelet op het aangepast ontwerp van erfpachtovereenkomst;

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, wordt machtiging verleend om de "site Mie Maan" in erfpacht te nemen. Het gaat om een gebouw met grond, gestaan en gelegen te Herselt, kadastraal gekend als Herselt, 1<sup>e</sup> afdeling, sectie B, nummers 655H, 655N, 656M, 656N, 660 en 661 en Herselt, 1<sup>e</sup> afdeling, sectie D, nummers 1A en 1D.

#### Artikel 2:

De provincieraad beslist de tekst van de erfpachtovereenkomst zoals goedgekeurd in de provincieraad van 26 februari 2015 en 23 april 2015 te wijzigen en hecht goedkeuring aan voorgebracht ontwerp van erfpachtovereenkomst.