

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 2 september 2019 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, schepenen
Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeyje, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Johan Van Overtveldt, Wim Soons, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, gemeenteraadsleden
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

21. VASTGOEDBELEID. Bekrachtiging collegebesluit van 24 juni 2019 waarbij de stad haar voorkooprecht (aankoop) uitoefende op de woning Pasmolenstraat 55 te Mechelen.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

28/02/2012	De gemeenteraad keurt het brownfieldconvenant tussen de stad Mechelen, Vlaamse regering, N.V. Santerra, Ovam, Departement Ruimtelijke Ordening en het Agentschap Ondernemen inzake het Brownfieldproject nummer 17 – Verbeemensite goed.
23/05/2017	De gemeenteraad stelt het RUP 'Verbeemen' definitief vast.
04/09/2018	De gemeenteraad stelt het nieuwe rooilijn- en innemingsplan 'Wijziging buurtwegtracé chemin nr. 16' te Mechelen gekend als deel van Oude Sint-Gommarusstraat definitief vast.
14/11/2018	De stuurgroep RUP's neemt kennis van het voorontwerp Openbaar Domein
13/12/2018	De Bestendige Deputatie beslist dat Buurtweg nr. 16 gewijzigd kan worden zoals voorzien in het dossier.
25/03/2019	Goedkeuring van het ontwerp Openbaar Domein voor de site Verbeemen op het college.
25/03/2019	Goedkeuring van de samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en Santerra NV inzake de ontwikkeling van de Verbeemensite.
07/05/2019	De woning gelegen Pasmolenstraat 55, kadastraal gekend als wijk C nr 90T5P0000, wordt bekendgemaakt in het voorkooploket van Vlaamse Landmaatschappij.
27/05/2019	De gemeenteraad beslist definitief tot onttrekking uit het openbaar domein van een deel van buurtweg nr. 16 (deel Oude Sint-Gommarusstraat) te Mechelen.
24/06/2019	Akkoord college om het recht van voorkoop op de voormeld eigendom Pasmolenstraat 55 uit te oefenen, onder voorwaarde dat het hoogste bod lager is dan 350.000 euro en Santerra NV akkoord gaat met het voorgestelde addendum aan de samenwerkingsovereenkomst. Het resultaat

	van de openbare verkoop en het al dan niet uitoefenen van het voorkeurecht door de stad moet opnieuw voorgelegd worden aan het college, ter verwijzing naar de gemeenteraad.
17/06 tot 25/06/2019	Woning Pasmolenstraat 55 wordt via online openbare verkoop op Biddit aangeboden. Biedingen sluiten op 25.06.2019 om 14.00 uur.
25/06/2019	Notaris biedt via het e-voorkeureloket het voorkeurecht aan van de woning Pasmolenstraat 55 mits de prijs van 231.000,- euro.
26/06/2019	Stad oefent, in uitvoering van voormeld collegebesluit dd. 24.06.2019, haar voorkeurecht uit.
02/07/2019	Ondertekening proces-verbaal van toewijzing online openbare verkoop op Biddit.be.
19/08/2019	Collegebesluit (punt 24) ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en Argumentatie

Het recht van voorkeurecht wordt toegepast voor een onroerend goed dat gelegen is in die zones die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan worden aangeduid als zones waar het voorkeurecht geldt.

In 2015 werd het masterplan Verbeemen goedgekeurd. In het Masterplan werden de zijtuin en de garageboxen van Pasmolenstraat 55 mee in het project genomen om een voldoende brede noordelijke toegang van het openbaar park te bekomen.

De ontwikkelaar van de site Verbeemen, de nv Santerra, heeft de spie grond en de garageboxen na onderhandelingen niet kunnen aankopen van de eigenaars voor een redelijke prijs.

In het RUP dat op 23 mei 2017 definitief werd vastgesteld door de gemeenteraad werd een voorkeurecht ingeschreven voor het eigendom Pasmolenstraat 55 zodat, wanneer de eigenaar en de ontwikkelaar niet tot een akkoord komen, de stad het eigendom in extremis kan aankopen.

In de samenwerkingsovereenkomst die op 25 maart 2019 werd goedgekeurd door de gemeenteraad werd de spie grond opgenomen als over te dragen aan de stad. Maar er werd uiteindelijk akkoord gegeven op een ruil zonder dit perceel, indien het voor de ontwikkelaar niet mogelijk is om tot een akkoord met de eigenaar te komen omdat anders het risico bestaat dat de ruil niet kan doorgaan.

De woning Pasmolenstraat 55 werd te koop aangeboden via een openbare verkoop op het platform BIDDIT door notariskantoor Huygens-Lefevre. De biedingen sloten op dinsdag 25/06/2019 om 14u00.

Op 7 mei 2019 werd het voorkeurecht van voormelde woning bekendgemaakt in het voorkeureloket van de Vlaamse Landmaatschappij.

Op 24 juni 2019 besliste het college principieel in te gaan op dit voorkeurecht onder volgende voorwaarden:

- dat het hoogste bod lager is dan 350.000 euro
- Santerra NV akkoord gaat met het voorgestelde addendum aan de samenwerkingsovereenkomst.
- het resultaat van de openbare verkoop en het al dan niet uitoefenen van het voorkeurecht door de stad voor te leggen aan het college, ter verwijzing naar de gemeenteraad (bij uitoefening voorkeurecht).

Op 25 juni 2019 werd door notaris Huygens het hoogste bod (231.000,- euro) van de online openbare verkoop via Biddit van de woning Pasmolenstraat 55 bekendgemaakt in het voorkeureloket van Vlaamse Landmaatschappij.

In uitvoering van het collegebesluit van 24 juni 2019 werd op 26.06.2019 door de stad het voorkeurecht op deze woning uitgeoefend met volgende melding:

De GR heeft bij de vaststelling van het RUP 'Verbeemen' het voorkeurecht voor Pasmolenstraat 55 goedgekeurd. Door de korte reactietermijn van 24u, is het onmogelijk dit tijdig voor te leggen aan de gemeenteraad. Het cbs heeft uitzonderlijk de beslissing genomen tot uitoefening van het voorkeurecht. Dit is een bewarende maatregel, een daad

van beheer om te zorgen dat het voorkeepsrecht voor de stad niet verloren gaat. Deze beslissing zal door de eerstvolgende gemeenteraad worden bekrachtigd.

Vervolgens werd op 2 juli 2019 het proces-verbaal van toewijzing ondertekend van de online openbare verkoop op Biddit.be (zie bijlage).

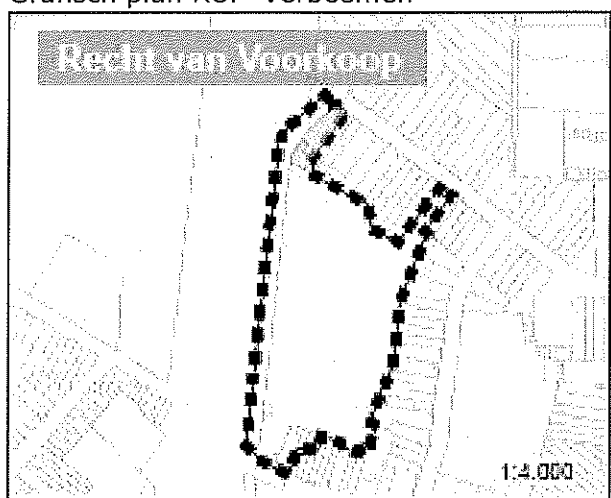
Voorkeepsrecht:

Op dinsdag 25 juni 2019 om 14u00 werd de bieding op BIDDIT afgesloten en heeft de notaris het finale bod van 231.000,- euro bekend gemaakt via het voorkeepsloket. De stad had dan 24 uur om haar voorkeepsrecht uit te oefenen.

De wetgeving op openbare verkopen (BIDDIT) werd recent gewijzigd waardoor de termijn om het voorkeepsrecht uit te oefenen ingekort werd tot 24 uur. Hierdoor is het niet mogelijk geweest de aankoop tijdig voor te leggen aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad heeft reeds op 23.05.2017 bij de definitieve vaststelling van het RUP het voorkeepsrecht op de woning Pasmolenstraat 55 goedgekeurd en daarmee aangegeven dat de aankoop van dit pand strategisch is voor de realisatie van het project.

Grafisch plan RUP 'Verbeemen'



Een aankoop van een onroerend goed is een daad van beschikking en daarom de bevoegdheid van de gemeenteraad. Door de extreem korte reactietermijn van 24 uur, te rekenen vanaf dinsdag 25 juni 2019 - 14u00, is het niet mogelijk geweest dit tijdig voor te leggen aan de gemeenteraad. Een pragmatische aanpak werd voorgesteld, waarbij de enige werkbare manier om het voorkeepsrecht te kunnen uitoefenen erin bestond dat het college van burgemeester en schepenen toch uitzonderlijk de beslissing zou nemen tot uitoefening van haar voorkeepsrecht aan een maximale prijs. De motivering van die beslissing was dat de termijn zodanig kort was dat er hoogdringendheid was. Dit was een bewarende maatregel, een daad van beheer om te zorgen dat het voorkeepsrecht voor de stad niet verloren ging. Deze beslissing diende dan zo spoedig mogelijk door de eerstvolgende gemeenteraad te worden bekrachtigd.

Opportunititeit:

Santerra NV werd op de hoogte gebracht van de openbare verkoop en werd gewezen op art 2.1.2. van de samenwerkingsovereenkomst waarin zij alle redelijke inspanningen moeten doen om wel tot een akkoord te komen in de mate dat de verkoper een redelijke prijs wil aanvaarden.

De uitkomst van de openbare verkoop was echter onzeker en de stad diende er rekening mee te houden dat een andere kandidaat dan Santerra NV het hoogste bod zou uitbrengen, wat gebeurde.

Voor de stad is het niet nuttig de woning 'an sich' te verwerven, maar het is een opportuniteit om via de aankoop van de woning de zijtuin te kunnen afsplitsen van het totale perceel (zie situatieplan).

De stad kan de woning met grond aankopen, daarna via een notariële splitsing de zijtuin en eventueel de garageboxen afsplitsen en de woning met verkleinde tuin terug verkopen. De stad blijft eigenaar van de zijtuin en voegt deze nadien bij het openbaar domein van het park Verbeemen.

Wanneer de woning verkocht werd en van eigenaar veranderde, was het voor de stad niet zeker wanneer de opportuniteit tot het verwerven van de zijtuin zich nog eens zou voordoen. Het voorkooprecht in het RUP geldt slechts voor 15 jaar.

Het verwerven van de zijtuin is immers belangrijk om de noordelijke toegang naar het toekomstige publieke park voldoende breed te maken zodat er nog groen kan aangeplant worden naast de toegangsweg.

Kostprijs:

De verkoopprijs waartegen de stad haar voorkooprecht kon uitoefenen werd pas dinsdag 25 juni 2019 na het afsluiten van de biedingen bekend gemaakt en bedroeg 231.000,- euro. Bij de overwegingen van de beslissing van het college van 24 juni 2019 werd gesteld dat de startprijs voor de biedingen (200.000,- euro) eerder laag was en dat de waarde van de woning waarschijnlijk hoger ingeschat kon worden door z'n goede ligging nabij Nekkerspoelstation, de grootte (431 m² - KI 1.722,00 euro) en de aanwezigheid van een tuin en 2 garageboxen. In de beslissing legde het college een maximale prijs op van 350.000 euro.

Het uiteindelijke hoogste bod bedroeg 231.000,- euro, wat lager was dan 350.000 euro waarop de stad haar voorkooprecht heeft uitgeoefend. Voormeld bedrag werd verhoogd met 5.078,18 euro voor notariskosten en tussenkomst in de onroerende voorheffing.

De uiteindelijke kostprijs voor de stad zal enkel bestaan uit de notariskost (opmaak akte + verdeling/afsplitsing) en de mogelijke minprijs op de verkoop van het kleinere terrein na de afsplitsing omdat het de bedoeling is de woning terug te verkopen. Deze kost kan via een addendum aan de samenwerkingsovereenkomst doorgerekend worden aan Santerra NV omdat zij de last van de aanleg van het park dragen of aan de toekomstige koper.

Juridische grond

- Decreet van 115 mei 2009 en latere wijzigingen houdende de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.
- Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten.
- Artikel 41 § 2, 11^o van het decreet Lokaal Bestuur van 22.12.2017 (Belgisch Staatsblad dd. 15.02.2018): de gemeenteraad is bevoegd voor de daden van beschikking over onroerende goederen (o.a. aankoop van een onroerend goed).

Financiële gevolgen

De aankoop door de stad geschiedt voor openbaar nut met het oog op de realisatie van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Verbeemen".

De aankoop kan verrekend worden op budget sleutel 2019/2200000/50/0610/01 - raming nummer 2019142975 'strategische aankopen' waarop voldoende krediet beschikbaar is.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad bekrachtigt het collegebesluit van 24 juni 2019 waarbij de stad haar voorkooprecht (aankoop) uitoefende op de woning Pasmolenstraat 55 te Mechelen.

Namens de gemeenteraad:

De adjunct-algemeendirecteur
(get.) Jan Bal

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 5 september 2019


Fabienne Blavier
voorzitter