

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 16 december 2019 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen
Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur
Jan Bal, raadslid, adjunct-algemeendirecteur

77. VASTGOEDBELEID. Intrekking van het gemeenteraadsbesluit van 28 juni 2016 houdende de goedkeuring van de onderhandse verkoop van de bovenbouw in de Rik Woutersstraat.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- College 11.02.2019: besluit onder meer het volgende:
 - Geeft opdracht aan de dienst Vastgoedbeleid om in functie van de openbare verkoop van het stadspand, Bafferstraat 34 – 36 te Mechelen, het schattingsverslag aan te vragen en het meetplan te laten opmaken.
 - Besluit 5 parkeerplaatsen van de parking De Zeeridder mee met dit gebouw te verkopen. Aan de schatter zal gevraagd worden om aparte waardebeoordelingen te doen: het kantoorgebouw zonder parking, met 2 parkeerplaatsen in Bafferstraat 34-36 extra en met 5 extra parkeerplaatsen (gebouw Zeeridder).
- Gemeenteraad 29.04.2019: hecht goedkeuring van openbare verkopen door de stad via het biedingsplatform Biddit, volgens de gangbare werkwijze van de Kamer van Notarissen van de provincie Antwerpen.
- College 06.05.2019:
 - Neemt akte van het schattingsverslag voor het kantoorgebouw (voormalig Huis van Preventie en Veiligheid), Bafferstraat 34 – 36.
 - Besluit de minimum inzetprijs bij de openbare verkoop van dit stadspand vast te leggen op € 1.350.000,00. Hierin zitten ook vijf parkeerplaatsen in de parking Zeeridder vervat.
 - Geeft opdracht aan de dienst Vastgoedbeleid om de verdere administratieve procedure rond deze verkoop verder af te handelen en op te volgen.

Overbouw:

College 28.02.2014:

- Neemt kennis van het schattingsverslag voor het bebouwd gedeelte langs de Rik Woutersstraat 18 – dat zich bevindt boven de doorgang naar de parking van de vroegere Dexia-bank in de Bafferstraat.
- Besluit de minimum verkoopprijs van dit overbouwd gedeelte vast te stellen op € 10.000.

College 28.05.2014: gaat in op het bod van de heer en mevrouw Faes ten belope van € 38.000,00 en gaat akkoord dat een klein perceeltje achteraan deel uitmaakt van deze verkoop.

04.11.2015: Ontvangst van het definitief splitsingsplan voor de woning Rik Woutersstraat 18 – opgemaakt door Liva Marynen.

College 20.11.2015: stelt notaris Katrien Honinckx, Gentsesteenweg 46 te Mechelen, aan voor de verdere afhandeling van deze onderhandse verkoop voor het pand Rik Woutersstraat 18.

26.05.2016: de stad ontvangt de ontwerpovereenkomst voor deze onderhandse verkoop.

Gemeenteraad 28.06.2016 (punt 43) : keurt onderhandse verkoop goed.

Ondanks aandringen door zowel de medewerkster van notaris Honinckx als door Vastgoedbeleid wordt de overeenkomst door de kandidaat-koper niet ondertekend. Blijkt dat er problemen zijn omtrent het bekomen van de bouwvergunning.

30.11.2017: plaatsbezoek met betrokken partijen. Ondanks dan gemaakte afspraken en de herinneringen van de stad uit komt niet de gewenste respons van de tegenpartij.

College 11.02.2019: besluit onder meer het volgende:

- Geeft opdracht aan de dienst Vastgoedbeleid om aan de aanpalende eigenaars/ kandidaat-kopers een aangetekend schrijven te richten waarbij zij aangemaand worden om binnen uiterlijk één maand na ontvangst van deze brief over te gaan tot de ondertekening van de verkoopsovereenkomst, zoniet wordt de onderhandse verkoop geannuleerd.

25.03.2019: aangetekende brief aan de heer en mevrouw Faes (kandidaat-kopers van overbouw) dat zij uiterlijk tegen 30 april 2019 schriftelijk moeten bevestigen dat zij overgaan tot onderhandse aankoop. Tegen deze datum moeten zij ook de nodige documenten aan de bouwdienst bezorgen zodat de daaropvolgende stappen kunnen worden genomen (aanpassing meetplan met aanduiding van vestiging nieuwe erfdienstbaarheden en aanvraag van een nieuw schattingsverslag).

15.04.2019: aangetekende brief van de heer en mevrouw Faes waarna er nog gemailld werd en er volgde ook nog een gesprek. Gevolg hiervan was dat er een nieuw ontwerp van compromis zou worden opgemaakt. Over het vestigen van de erfdienstbaarheden kwam echter geen reactie van de tegenpartij.

04.10.2019: aangetekende brief aan de heer en mevrouw Faes met de melding dat de onderhandse verkoop definitief geannuleerd wordt.

College 02.12.2019:

- Neemt kennis van de stand van zaken betreffende de verkoop van het voormalig Huis van Preventie en Veiligheid en van de overbouw aan de Rik Woutersstraat.
- Verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad: voorstel tot intrekking van het besluit van 28 juni 2016 (punt 43) houdende de goedkeuring van de onderhandse verkoop van de bovenbouw in de Rik Woutersstraat aan de heer en mevrouw Faes (aanpalende eigenaars).

Feiten en argumentatie

Na de collegebeslissing van 6 mei 2019 werd het nodige gedaan om het verkoopdossier voor het voormalig Dexia-gebouw met 5 staanplaatsen in parkeergebouw De Zeeridder voor de notaris voor te bereiden. Alle nodige documenten – oorsprong van eigendom, stedenbouwkundige uittreksels, stedenbouwkundige inlichtingen, kopies van aktes,) zijn ter beschikking, enkel het meet/splitsingsplan – met de te vestigen erfdienstbaarheden – kon nog niet worden overgemaakt, omwille van de problematiek rond de onderhandse verkoop van de bovenbouw Rik Woutersstraat.

Bovenbouw

In vergadering van 28 juni 2016 (punt 43) keurde de gemeenteraad de onderhandse verkoop goed van de overbouw aan de Rik Woutersstraat aan de eigenaar van de aanpalende woning, Rik Woutersstraat 18. Deze overbouw – boven de toegang van de Rik Woutersstuin – maakt deel uit van hetzelfde kadastraal perceel als het kantoorgebouw en de tuin.

Aanvankelijk werd er snel werk gemaakt om alles in orde te krijgen voor deze onderhandse verkoop. Het ontwerp voor de verbouwing van de bovenbouw die de kandidaat-kopers aan de bouwdienst hadden voorgelegd strookte echter niet met de bindende stedenbouwkundige voorschriften waarna er geen reactie meer kwam.

Er volgden nog verschillende mails, herinneringen via de notarissen van de beide partijen en briefwisseling. Ook vond er ter plaatse een overleg plaats met de betrokken eigenaar, diens architect, en mensen van de bouwdienst en Vastgoedbeheer. Wederom zou er een nieuw voorstel uitgewerkt worden.

Om de bovenbouw apart te kunnen verkopen moet dit perceel gesplitst worden van de tuin en het kantoorgebouw aan de Bafferstraat. Een landmeter moet dus een splitsingsplan opmaken dat ook van de hogere overheid een precadastratie moet bekomen. Vermits het hier over een bovenbouw gaat met een doorgang op het gelijkvloers naar de Rik Wouterstuin toe moeten er eveneens erfdienstbaarheden van overgang en mogelijks ook lichten en zichten gevestigd worden die mee in de verkoopaktes moeten worden opgenomen. De stad heeft dit besproken met de aangestelde landmeter die een plan opmaakte.

Notaris Honinckx vroeg meermaals naar het standpunt van haar collega over het vestigen van deze erfdienstbaarheden die op het meetplan werden aangeduid, en verzocht hem tevens om het ontwerp van de aangepaste verkoopakte over te maken (notaris van de koper is de instrumenterende notaris). Ondanks aandringen kwam er geen reactie.

Om toch verder te kunnen met de verkoop van het kantoorgebouw aan de Bafferstraat werd na (juridisch) overleg met notaris Honinckx begin oktober 2019 een aangetekende brief aan de betrokken eigenaar gestuurd met de melding dat de onderhandse verkoop – in zoverre daar al sprake van zou zijn - van de overbouw definitief wordt geannuleerd. Deze annulatie is juridisch te verantwoorden omwille van:

- De termijn die door het bestuur werd bepaald ruimschoots overschreden was;
- Het dossier reeds bijna 6 jaar aansleept waardoor de toenmalige prijssetting achterhaald is;
- De stad door het achterwege blijven van de verkoop van de overbouw niet kan starten met de verkoop van het kantoorgebouw aan de Bafferstraat terwijl er zich hiervoor reeds enkele gegadigden gemeld hebben.

Volgens het meest recent schattingsverslag van maart 2019 wordt de huidige verkoopprijs van de bovenbouw met een klein achterliggend perceeltje geschat op € 55.000,00. Het perceeltje dat mee zou worden verkocht is van belang om van de bovenbouw stedenbouwkundig een waardevol pand te maken (buitenruimte, toegankelijkheid).

De gemeenteraad wordt verzocht de beslissing van 28 juni 2016 (punt 43) houdende de goedkeuring van de onderhandse verkoop van de bovenbouw in de Rik Woutersstraat aan de heer en mevrouw Faes (aanpalende eigenaars) in te trekken.

Juridische grond

Artikel 41 § 2, 11° 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. verkoop van een onroerend goed).

Financiële gevolgen

De openbare verkoop van het kantoorgebouw aan de Bafferstraat + 5 staanplaatsen in de parking Zeeridder zal onmiddellijk worden opgestart.

De huidige waarde van de bovenbouw wordt geschat op € 55.000,00 > € 38.000,00 bij verkoop aan de heer en mevrouw Faes. Ook hier kan de openbare verkoop in gang gezet worden; de stedenbouwkundige inlichtingen moeten nog wel bepaald worden + meet-en splitsingsplan aan te passen.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad beslist tot intrekking van het gemeenteraadsbesluit van 28 juni 2016 (punt 43) houdende de goedkeuring van de onderhandse verkoop van de bovenbouw in de Rik Woutersstraat.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 19 december 2019



Erik Laga
algemeen directeur

Fabienne Blavier
voorzitter