

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 20 december 2016 - Openbare zitting

Aanwezig: Rita Van den Bossche, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,
Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Bart De Nijn, Ali Salmi, Magda Van Loon, Catherine
François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi,
Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van
den Brande, Farid Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine
De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon
Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt,
Liesbet De Keersmaecker, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Patricia
Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

49. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring overeenkomst tot bezetting ter bedde tussen de stad en OXFAM Wereldwinkel Mechelen, afdeling Leest voor het gebruik van de Pastorij, Pastoor de Heuckstraat 2, kadastraal gekend Mechelen 6de afdeling, sectie B, nummer 459A.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 18.03.2016 : college geeft opdracht aan de dienst Vastgoedbeleid om een schattingsverslag aan te vragen voor de pastorij Leest met het oog op een mogelijke renovatie.
- 31.03.2016 : vastgoedbeleid vraagt schatting aan.
- 03.05.2016 : het schattingsverslag wordt afgeleverd en werd aan Monumentenzorg bezorgd omwille van het feit dat er twee schattingen werden uitgebracht, namelijk waardebeoordeling in huidige toestand en na de geplande restauratie.
- 17.05.2016 : addendum van het schattingsverslag wordt afgeleverd. Hiermee wordt rekening gehouden met het reeds volledig opgemaakt restauratiedossier.
- 15.07.2016 : college (verslag van strategie en ontwikkeling)
 - Gaat akkoord met het advies van het M-Team zoals aangegeven in de lijst van de projectaanvragen.
 - Gaat akkoord dat een aantal projectaanvragen met als advies van het M-Team 'beleidskeuze verder uitgewerkt worden voor het budgetconclaf 2017 – waaronder : Punt 104 – Leest restauratie pastorij – eerst proberen te verkopen (vraagprijs € 600.000,-).
- 31.08.2016 : MB waarbij de pastorij wordt gedesaffecteerd.
- 16.09.2016 : college geeft opdracht aan Vastgoedbeleid om stand van zaken voor de verkoop van de pastorij van Leest voor te leggen.
- 07.10.2016 : college neemt kennis van het Ministerieel Besluit dd. 31 augustus tot desaffectatie van de presbyteria Sint-Amandus Heffen en Sint-Niklaas Leest.
- 7.10.2016 : college:
 - Besluit de pastorij in zijn huidige staat te verkopen. De minimum-inzetprijs wordt vastgesteld op € 550.000.
 - Besluit om een overeenkomst van bezetting ter bedde op te maken i.s.w. de Wereldwinkel Leest.
- 9.12.2016 – punt 53 : college verwijst overeenkomst door naar de gemeenteraad.

Feiten en context

De pastorijwoning, gelegen aan de Pastoor de Heuckstraat 2 te Leest, is een groot alleenstaand huis met aanhorigheden en met heel wat omliggende grond.

De Kerkfabriek Sint-Niklaas Leest, tot de desaffectatie de beheerder van de pastorie, sloot op 21.10.2013 een gebruiksovereenkomst af met de Oxfam Wereldwinkel.

De belangrijkste voorwaarden van het contract :

- Duur: 3 jaar en niet stilzwijgend verlengbaar
- Vergoeding : € 15,-/maand, indexeerbaar
- Alle huurdersverplichtingen m.b.t. het onderhoud van de ter beschikking gestelde lokalen zijn ten laste van de gebruiker.

Het contract loopt af op 22.10.2016.

Op 31 augustus 2016 werd de presbyteria Sint-Niklaas gedesaffecteerd bij Ministerieel Besluit, het beheer van de pastorie valt vanaf nu volledig ten laste van de Stad.

Juridische grond

- Er bestaat geen wettelijke definitie van de bezetting ter bede : het is een onbenoemd contract dat wel regelmatig in de rechtspraak opduikt.
- Het Hof van Cassatie vereist het bestaan van bijzondere omstandigheden die rechtvaardigen dat aan de bezetter slechts een voorlopige toelating wordt verleend en dat die toepasselijk lijkende wetgeving (verhuur/pacht/handelshuur) wordt uitgesloten. De uitzonderlijke situatie is hier dat het pand zal verkocht worden maar dat er op dit ogenblik nog geen duidelijk zicht op de timing is.

Argumentatie

De desaffectie van de pastorie van Leest is een feit, het beheer van de pastorie valt volledig ten laste van de Stad. In zijn vergadering van 7 oktober 2016 besloot het college van burgemeester en schepenen in afwachting van de verkoop een overeenkomst tot bezetting ter bede af te sluiten met de OXFAM Wereldwinkel Mechelen, afdeling Leest.

In een overeenkomst van bezetting ter bede wordt aan iemand de toelating verleend om voorlopig een bepaald onroerend goed te gebruiken, en dit tegen de betaling van een prijs (=een essentiële voorwaarden van dit soort contract). De toelating kan op elk ogenblik ingetrokken worden.

De duur van de overeenkomst ter bede is onzeker, in tegenstelling tot de duur van een beschermde huurovereenkomst. De duurtijd van deze overeenkomst loopt gelijk met de procedure van de openbare verkoop van dit pand.

De Oxfam Wereldwinkel mag tijdelijk de lokalen verder blijven gebruiken, hierdoor heeft de Wereldwinkel meer tijd om een nieuwe huisvesting te zoeken.

De overeenkomst tot bezetting ter bede werd afgetoetst met Oxfam Wereldwinkel en zij gaan akkoord met de voorwaarden.

De overeenkomst tot bezetting ter bede wordt toegevoegd voor goedkeuring. De belangrijkste bepalingen in deze overeenkomst zijn :

- Gebruik gaat in vanaf 22.10.2016.
- De overeenkomst wordt afgesloten in afwachting van de verkoop van het gebouw.
- De vergoeding bedraagt € 15,-.
- Opzegperiode : 1 maand

Financiële gevolgen

De Oxfam Wereldwinkel betaalt een maandelijkse indexeerbare vergoeding van € 15,-/maand.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de overeenkomst tot bezetting ter bedde tussen de Stad en OXFAM Wereldwinkel Mechelen, afdeling Leest voor het gebruik van de Pastorij, Pastoor de Heuckstraat 2, kadastraal gekend Mechelen 6^{de} afdeling, sectie B, nummer 459A . De belangrijkste bepalingen van de overeenkomst zijn :

- Gebruik gaat in vanaf 22.10.2016.
- De overeenkomst wordt afgesloten in afwachting van de verkoop van het gebouw.
- De vergoeding bedraagt € 15,-/maand.
- Opzegperiode : 1 maand

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 22 december 2016

Rita Van den Bossche
voorzitter



OVEREENKOMST TOT BEZETTING TER BEDE

Tussen :

De STAD MECHELEN, hier vertegenwoordigd door de heren Bart SOMERS, burgemeester, en Erik LAGA, stadssecretaris, handelend in uitvoering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 oktober 2016 en onder voorbehoud van goedkeuring in de gemeenteraad van

Hierna de "Stad" genoemd

En

OXFAM Wereldwinkel Mechelen, Hoogstraat 59 te Mechelen,

Hier vertegenwoordigd door Joke Van Riet (functie?)

Hierna "Wereldwinkel" en/of "gebruiker" genoemd

Voorafgaande uiteenzetting :

De pastorie Leest is eigendom van de Stad Mechelen maar was tot voor kort in beheer van de Kerkfabriek die een aantal lokalen van het pand in gebruik gaf aan de Oxfam Wereldwinkel Mechelen, verkooppunt Leest. Volgens de overeenkomst tussen de Kerkfabriek en Oxfam Wereldwinkel Mechelen bedroeg de vergoeding € 60,- (inclusief nutsvoorzieningen).

De Stad Mechelen ontving op 1 september 2016 een afschrift van het Ministerieel Besluit van 31 augustus 2016 (verzonden door het Agentschap Binnenlands Bestuur) waarbij de presbyteria Sint-Amandus Heffen en Sint-Niklaas Leest worden gedesaffecteerd. Hierdoor komt het beheer van deze 2 pastorieën volledig naar de Stad Mechelen.

Op 7 oktober 2016 besloot het college van burgemeester en schepenen de pastorie in Leest te verkopen. In afwachting mag de Wereldwinkel, verkooppunt Leest het gebouw verder gebruiken. Deze overeenkomst ter bede is gebaseerd op de overeenkomst van de Kerkfabriek.

Beide partijen verklaren te weten dat het pand niet in perfecte staat is, aan het gebouw zijn er gebreken die door beide partijen gekend zijn.

Is overeengekomen hetgeen volgt :

1. De Stad stelt voor onbepaalde duur ter beschikking aan de Wereldwinkel, verkooppunt Leest, lokalen gelegen te Mechelen, Pastoor de Heuckstraat 2, gekadastreerd 6^{de} afdeling, sectie B, nummer 459A (aangeduid op plan).
2. Deze overeenkomst wordt afgesloten in afwachting van de verkoop van het gebouw. De Stad of zijn afgevaardigde heeft steeds toegang tot het ter beschikking gestelde goed om het te bezichtigen. Indien het ter beschikking gesteld goed zou verkocht worden of wanneer aan deze overeenkomst een einde wordt gesteld, zal de Wereldwinkel het bezichtigen van het ter beschikking gestelde goed moeten gedogen gedurende de voorafgaande maanden, twee dagen per week, tussen 14 en 16 uur of 18 en 20 uur.

De gebruiker zal eveneens, tijdens deze periode, het aanbrengen van aanplakbrieven gedogen op een plaats die in overleg tussen eigenaar en bezetter zal bepaald worden.

3. De overeenkomst neemt een aanvang op 22.10.2016 en wordt voor onbepaalde duur aangegaan ten precaire titel en is steeds herroepbaar. De Wereldwinkel erkent uitdrukkelijk de precaire aard van zijn recht dat geen huurrecht is maar enkel een recht van bezetting ter bede. Beide partijen hebben het recht om op elk ogenblik een einde te maken aan deze overeenkomst na inachtneming van een opzegperiode van één maand, die per aangetekende brief dient te worden meegedeeld aan de andere partij.
4. De gebruiksvergoeding wordt bepaald op € 15,00 per maand. De vergoeding is vooruit betaalbaar, de eerste van elke maand met aanvang op 01.11.2016, door storting op rekeningnummer BE74-0961-1147-1007 van de Stad Mechelen – met de vermelding 'Gebruik pastorij Leest'.
In deze vergoeding is inbegrepen:
 - Het beschikken over de lokalen (aangeduid op plan);
 - Nutsvoorzieningen (stookolie – elektriciteit- water);
 - Alle belastingen, taksen en retributies van welke aard ook die tijdens de duur van de terbeschikkingstelling bestaan of zouden kunnen worden ingevoerd en die betrekking hebben op het goed.

De vergoeding die op de vervaldag niet is betaald, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest op die berekend wordt tegen de wettelijke rentevoet.

5. De Wereldwinkel verklaart de lokalen goed te kennen en ze ontvangen te hebben in zijn huidige staat en gaan ermee akkoord dat er geen plaatsbeschrijving dient opgemaakt te worden. Na beëindiging van deze overeenkomst worden de lokalen volledig leeggemaakt en borstelschoon achter gelaten.
6. De gebruiker mag het goed uitsluitend gebruiken om er zijn activiteiten te ontplooiën overeenkomstig de statuten of reglementen. Het is de gebruiker verboden om zijn gebruiksrecht geheel of gedeeltelijk af te staan of het goed geheel of gedeeltelijk verder in gebruik te geven behoudens sporadisch aan de parochiewerking Leest.

7. De gebruiker zal alle wettelijke en reglementaire bepalingen naleven. Eveneens zullen alle noodzakelijke vergunningen aangevraagd en bekomen worden.
8. De gebruiker verbindt zich er zich toe om het goed in degelijke staat en op doeltreffende wijze te onderhouden en zal op zijn kosten alle herstellingen, die in het Burgerlijk Wetboek als "huurdersherstellingen" worden omschreven uitvoeren zonder hiervoor iets van de stad Mechelen te kunnen eisen. De gebruiker zal de apparaten en leidingen van de water- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de elektrische installaties enz. in goede staat onderhouden. Hij zal de buizen, tellers en kranen tegen vorst beschermen, erover waken dat de afloopbuizen niet verstopten en deze op eigen kosten laten ontstoppen.
9. De gebruiker is gehouden de Stad Mechelen onmiddellijk te verwittigen indien hij schade vaststelt die onder "eigenaarsherstellingen" vallen.
10. Alle eventuele inrichtings- en afsluitingskosten zijn ten laste van de gebruiker.
11. Het is de bezetter verboden werken uit te voeren in het gebouw waardoor geraakt wordt aan de toekomstige bestemming van het gebouw.
12. Er zullen door en/of voor rekening van de Stad Mechelen geen werken ter accommodatie van de gebruiker in het bedoelde goed uitgevoerd worden.
13. Alle verbeteringswerken die die gebruiker in het goed zou hebben uitgevoerd, zullen, bij ophouding van het gebruik, gratis verworven zijn door de stad Mechelen.
14. De stad Mechelen kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de verstopping van riolen, sanitaire installaties, water- en gasleidingen, voor de breuk van elektriciteitsleidingen, noch voor enig ander feit.
15. De gebruikers nemen kennis en verklaren zich akkoord van en met volgende bepalingen omtrent zorg voor het milieu :
Ingeval geen recipiënten voor selectieve inzameling aanwezig zijn:
De gebruikers van het gebouw engageren zich om rekening te houden met volgende milieumaatregelen :
 - Zuinig omspringen met het verbruik van energie door o.a.
 - o Het voorkomen van sluimerverbruiken van elektrische en elektronische toestellen (computers, beeldschermen, printers, kopieerapparaten, ...)
 - o Het sluiten van ramen en deuren en het doven van de verlichting na het gebruik van de lokalen
 - o Enkel lokalen te verwarmen i.f.v. de noodwendigheden
 - Volgende afvalfracties selectief inzamelen : PDF, papier en karton, glas, lege toners en cartridges, batterijen, restafval
 - Bij het gebruik van cateringmaterialen (glazen, bekens, borden, bestek, ...) gebruik maken van herbruikbare materialen.*Ingeval recipiënten voor selectieve inzameling aanwezig zijn :*
 - Volgende fracties dienen minstens selectief te worden ingezameld in de daartoe voorziene recipiënten : PMD, papier en karton, glas, lege toners en cartridges, batterijen, restafval.

- Het is verboden de recipiënten voor selectieve inzameling van afvalstoffen te verontreinigen met afvalstoffen die er niet in thuis horen. Het is verboden om selectieve fracties (andere dan restafval) te deponeren in inzamelrecipiënten voor restafval.
16. Gedurende de ganse duurtijd van het gebruik zal de gebruiker zijn meubelen en andere roerende zaken behoorlijk laten verzekeren en in de brandverzekeringspolis een afstand van verhaal voorzien ten aanzien van de stad Mechelen en haar aangestelden. Hij zal de betaling van de premies op elk ogenblik aan de stad Mechelen moeten kunnen bewijzen. De gebruiker zal tevens een kopie van zijn brandverzekeringspolis aan de stad overmaken. De gebruiker dient hierover voorafgaandelijk contact op te nemen met de Juridische Dienst van de stad Mechelen.
 17. De gebruiker dient zich inzake brandbeveiliging te gedragen naar de normen opgelegd door de stedelijke brandweer.
 18. Het ter beschikking gestelde goed wordt verwarmd door middel van centrale verwarming op stookolie.
De gebruiker zal zich met het toezicht en het onderhoud hiervan op zijn kosten gelasten. Ieder jaar zal de gebruiker overgaan tot het nazicht, het reinigen en instellen van deze installatie en de nodige herstellingen laten uitvoeren om een normale werking te waarborgen. De gebruiker neemt eveneens te zijnen laste het vervangen van alle onderdelen die door ouderdom en/of normale slijtage onbruikbaar worden.
Bij onderbreking of uitvallen uit oorzaak van toeval of overmacht kan de gebruiker geen vermindering van de bezettingsvergoeding, noch verbreking van onderhavige overeenkomst vorderen.
 19. Het in gebruik genomen goed moet degelijk afgesloten worden, de gebruiker zal het goed moeten bewaken ten einde iedere inbraak, plundering of afbraak te verhinderen.
 20. Bij het beëindigen van de overeenkomst zal in het bijzijn van de eigenaar en de gebruiker een rondgang uitgevoerd worden.
De datum van het overhandigen aan en aanvaarden door de eigenaar van de sleutels zal aangezien worden als deze van de wederterbeschikkingstelling van het goed. Elk voorwerp dat toebehoort aan de gebruiker en op dat ogenblik nog in het ter beschikking gestelde goed tegenwoordig is, wordt eigendom van de eigenaar, of zal op kosten van de gebruiker door de eigenaar worden weggeruimd en vervoerd.
 21. Beide partijen verbinden er zich toe geen bijkomende reclame, publiciteit en herkenningstekens aan te brengen op de gevels en op het dak van het gebouw.
 22. Iedere inbreuk op een of ander van deze voorwaarden brengt automatisch de intrekking van de toelating en voor de gebruiker de verplichting mee om onmiddellijk het goed te verlaten, onverminderd de gebeurtelijke betaling van schadevergoeding.

23. Bij gewijzigde vertegenwoordiging van de vereniging (ondertekenaars van dit contract) dienen de bevoegde diensten van de stad Mechelen hiervan in kennis gesteld te worden.
24. Afgevaardigden van de stad Mechelen hebben steeds om gewettigde redenen toegang tot het gebruikte goed om het te bezichtigen. Zij verwittigen daartoe de gebruiker op voorhand.
25. Ingeval van vragen en/of opmerkingen – van welke aard – dient de gebruiker contact op te nemen met de dienst Vastgoedbeleid, Befferstraat 25 te 2800 Mechelen.
26. Voor de uitvoering van deze overeenkomst, wordt woonplaats gekozen :
- Voor de Wereldwinkel : Hoogstraat 59, 2800 Mechelen
 - Voor de Stad : Grote Markt 21, 2800 Mechelen
27. De vertegenwoordigers van verkooppunt Leest :
- Marina Van Immerseel , Roekstraat 24, 2811 Leest – GSM 0478 37 02 92
 - Frie Verbruggen, Tiendeschuurstraat 13, 2811 Leest – GSM 0476 88 67 09

OPGEMAAKT IN TWEEVOUD TE MECHELEN OP

Gelezen en goedgekeurd
Voor ingebruikneming onder
Hierboven vermelde voorwaarden
De gebruikers

De Stad Mechelen
namen het college van
burgemeester en schepenen

E. LAGA
Stadssecretaris

B. SOMERS
Burgemeester