

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 27 april 2020 - 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  
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, 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, adjunct-algemeendirecteur

---

**22. VASTGOEDBELEID.**

- 1) Goedkeuring van de minnelijke beëindiging van de overeenkomst van recht van gebruik dd. 2 december 2005 van het stadseigendom, Leopoldstraat 52 te Mechelen.**
- 2) Goedkeuring van het ontwerp van erfpachtovereenkomst waarbij de stad het pand, gelegen Leopoldstraat 52 te Mechelen, in erfpacht geeft aan de vzw Centrum voor Basiseducatie Open School.**

---

De beslissingen worden genomen met eenparigheid van stemmen.

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- 02.12.2005: contract wordt ondertekend tussen de stad en de vzw Centrum voor Basiseducatie Open School (hierna CBOS genoemd) waarbij de stad het gebouw aan de Leopoldstraat 52 in gebruik geeft.
- 24.10.2019: brief van de Heer Ronny Van Houplines, Directeur van CBOS, met de vraag of het gebruiksrecht kan worden omgezet naar erfpacht.
- College 04.11.2019:
  - Neemt kennis van de brief van CBOS en besluit in te gaan op de vraag om het gebruiksrecht van het stadsgebouw, Leopoldstraat 52, om te zetten naar een in erfpachtgeving.  
Belangrijkste voorwaarden van deze erfpacht:
    - Duur: 30 jaar.
    - Vergoeding: 5 euro/jaar, in 1 keer bij de start van de erfpacht te betalen.
    - Het gebouw dient gerestaureerd te worden zodat het art deco gebouw met zijn oorspronkelijke gevel terug zichtbaar wordt.
    - Alle kosten verbonden aan de erfpacht – dus ook de leveringskosten – zijn ten laste van de erfpachtnemer.
  - Geeft opdracht aan de dienst Vastgoedbeleid om dit dossier verder af te handelen.
- 12.03.2020: overleg met notaris Honinckx, gelast met dit dossier, delegatie van CBOS en Vastgoedbeleid. Tijdens dit onderhoud werd het ontwerp van de erfpachtovereenkomst samen overlopen en op bepaalde punten lichtjes aangepast.
- College 06.04.2020 – punt 37: verwijst het ontwerp van de erfpachtovereenkomst voor goedkeuring naar de gemeenteraad.

## **Feiten en argumentatie**

Dit gebouw werd in de jaren negentig in vruchtgebruik van de Hogeschool Antwerpen gegeven. Reeds van in 1998 kreeg het Centrum voor Basiseducatie Open School (CBOS) van de Hogeschool Antwerpen een aantal leslokalen in dit pand ter beschikking. Per 1 januari 2005 kwam er een einde aan het vruchtgebruik door de Hogeschool Antwerpen waarna het toenmalig bestuur besloot om het ganse gebouw aan CBOS in gebruik te geven.

### Belangrijkste voorwaarden van dit gebruiksrecht:

- Bestemming: het organiseren van cursussen voor laaggeschoolde volwassenen.
- Duur: aanvang op 1 januari 2005 en van onbepaalde duur, en dit zolang CBOS er cursussen voor laaggeschoolde volwassenen organiseert. Bij het verdwijnen van de onderwijsfunctie wordt het eigendom terug aan de stad over gedragen.
- Gebruik is gratis. Onkosten van nutsvoorzieningen zijn wel ten laste van de gebruiker.
- Gebruiker moet op zijn kosten alle grote en kleine herstellingen laten uitvoeren.

De voorbije jaren heeft het CBOS al belangrijke herstellingen laten uitvoeren. Het aantal volwassenen dat – zowel overdag als 's avonds – hier les volgt, is de laatste jaren zodanig gestegen dat CBOS zelfs bijkomende lokalen in de buurt moet huren.

Met brief van 24 oktober 2019 meldde de heer Van Houplines, directeur van CBOS, dat er wederom grote werken moeten worden uitgevoerd, namelijk:

- Vernieuwen dakbedekking van het platte dak (regelmatig lekken).
- Vervangen ketels van de centrale verwarming (huidige ketels dateren van 1973).
- Ramen met enkel glas vervangen.
- Oplossing zoeken voor de aluminium constructie die rond het gebouw hangt. Dit creëert een holle ruimte waar duiven graag vertoeven.

Voor een deel van de financiering van deze grote werken kan CBOS subsidies bekomen van AGION (fonds schoolgebouwen van het departement onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap). Met het huidige gebruiksrecht is dit echter niet mogelijk; de regelgeving stelt als voorwaarde dat er een erfpachtrecht van minimum 30 jaar moet zijn.

De heer Van Houplines vraagt daarom aan de stad om het gebruiksrecht kan worden omgezet naar erfpacht zodat CBOS subsidies kan bekomen. De oorsprong van het art deco gebouw zit momenteel "verborgen" achter een aluminium façade. Mits de nodige steun is CBOS bereid om het pand degelijk te renoveren en er zo een landmark van de maken in de vernieuwde stationsbuurt.

In vergadering van 4 november 2019 besloot het college om akkoord te gaan met de minnelijke beëindiging van het gebruiksrecht en omzetting naar erfpacht.

Na bespreking met de aangestelde notaris wordt nu het ontwerp van de erfpachtovereenkomst (met beëindiging van het gebruiksrecht) voorgelegd.

## **Juridische grond**

- Erfpacht is een zakelijk recht en moet bij notariële akte verleend worden.
- 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.

## **Financiële gevolgen**

Geen. Alle kosten die aan de notariële akte verbonden zijn kunnen ten laste gelegd worden van de erfpachtnemer. Strikt genomen zijn de leveringskosten voor de erfpachtgever maar gelet op de symbolische erfpachtvergoeding kan dit wel als bijzondere voorwaarde opgenomen worden.

Het gebouw zelf wordt helemaal gerenoveerd en opgewaardeerd zonder dat de stad als eigenaar zelf moet investeren.

## Besluit:

### Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de minnelijke beëindiging van de overeenkomst van recht van gebruik dd. 2 december 2005 van het stadseigendom, Leopoldstraat 52 te Mechelen.

### Artikel 2

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan het ontwerp van erfpachtovereenkomst waarbij de stad het pand, gelegen Leopoldstraat 52 te Mechelen, in erfpacht geeft aan de vzw Centrum voor Basiseducatie Open School.

#### Belangrijkste voorwaarden:

- Duur: 30 jaar.
- Vergoeding: 5 euro/jaar, in 1 keer bij de start van de erfpacht te betalen.
- Het gebouw dient gerestaureerd te worden zodat het art deco gebouw met zijn oorspronkelijke gevel terug zichtbaar wordt, in zoverre de Erfpachter uiteraard de nodige vergunningen verkrijgt van de bevoegde instantie.
- Alle kosten verbonden aan de erfpacht – dus ook de leveringskosten – zijn ten laste van de erfpachtnemer.

(bijlage)

### Artikel 3

De gemeenteraad verleent volmacht aan de voorzitter van de gemeenteraad en de algemeen directeur (of bij afwezigheid hun aangestelde) om:

- de authentieke akte van erfpacht te ondertekenen namens de stad Mechelen;
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te ontslaan van de verplichting inschrijving van ambtswege te nemen bij de overschrijving van de desbetreffende akte.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Fabienne Blavier

---

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 30 april 2020



Erik Laga  
algemeen directeur

Fabienne Blavier  
voorzitter