

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 27 november 2018 - Openbare zitting

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Jan Verbergt, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Indrani Muyltermans, Jamel Ibrahim, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur

40. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring ontwerpakte voor de verkoop door de stad aan de heer Van Opstal en Lemmens Hilde en bvba Hof van 't Laar van de hoeve Sint-Martinusstraat 3 Hombeek.

De beslissing wordt genomen met 30 stemmen voor (Christiaan Backx, Bart Somers, Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, Frank Nobels, Frank Creyelman, Catherine François, Hans Keldermans, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Jan Verbergt, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Jamel Ibrahim) en 6 onthoudingen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Karel Geys, Glenn Nason, Johan De Vleeshouwer, Indrani Muyltermans).

Motivering

Voorgeschiedenis

- 30.04.2014: het college neemt kennis van de toelichting bij het dossier 'inrichting dorpskern Hombeek' en geeft opdracht aan de dienst vastgoedbeleid een schattingsverslag voor de hoeve aan te vragen.
- 24.03.2015: de gemeenteraad beslist om de hoeve gelegen Sint-Martinusstraat 1 te Hombeek voor de prijs van 300.000,- euro aan te kopen.
- 03.07.2015: de aankoopakte wordt verleden.
- 04.03.2016: het college beslist principieel om een marktbevraging te organiseren voor de vervreemding van de hoeve te Hombeek. Deze vervreemding kan zowel een verkoop- als een erfpachtovereenkomst zijn.
- 27.09.2016: de gemeenteraad keurt de 'Vervreemding en herbestemming van de hoeve te Hombeek' goed.
- 2016/2017: leidraad 'Vervreemding en herbestemming van de hoeve te Hombeek' wordt tweemaal uitgeschreven -> geen kandidaten.
- 03.07.2015: ontvangst schattingsverslag van landmeter @Topo.
- 17.11.2017: college neemt kennis van het schattingsverslag en beslist om de marktbevraging voor vervreemding en herbestemming opnieuw uit te schrijven.
- 15.01.2018: indieningsdatum kandidaturen voor de vervreemding van de hoeve.
- 12.01.2018: indiener Hof van 't Laar bvba (Klaas van Opstal – Hilde Lemmens) dient zijn voorstel in.
- 23.03.2018: college besluit de vervreemding en herbestemming van de hoeve toe te kennen aan kandidaat Hof van 't Laar (Van Opstal Klaas – Lemmens Hilde) en gaat akkoord met enkele principesvoorwaarden.

- 13.04.2018 : het college neemt kennis van het verslag van de vergadering van 3 april 2018 waarin de heer en mevrouw Van Opstal – Lemmens zich akkoord verklaren met de bijzondere voorwaarden voor vervreemding en herbestemming van de hoeve Sint-Martinusstraat 1
- 17.08.2018 : college beslist tot de her nummering van het adres Sint-Martinusstraat 1 naar Sint-Martinusstraat 3
- 30.10.2018 : ontvangst ontwerpakte (opgemaakt door notaris Geens)
- 16.11.2018 – punt 31 : college verwijst ontwerpakte door naar de gemeenteraad voor goedkeuring

Feiten en context

- In juli 2015 werd de hoeve Sint-Martinusstraat 1 te Hombeek door de stad aangekocht tegen de schattingsprijs van 300.000 euro.
De verwerving van dit eigendom speelde een cruciale rol in de herinrichting van de dorpskern van Hombeek. Zo werd een deel van het perceel van de hoeve afgesplitst en opgenomen in het openbaar domein voor de realisatie van een doorsteek tussen de kerk en het dorps huis.
Volgens het schattingsverslag van 3 juli 2017 wordt de hoeve geschat op 265.000 euro.
- De hoeve is geen beschermd erfgoed, maar behoort tot het juridisch vastgesteld erfgoed volgens het Besluit van de administrateur-generaal van 9 november 2011 houdende vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed en vastgestelde lijst.
- In samenwerking van GD&A werd een leidraad voor de vervreemding van de hoeve opgesteld. In de periode van 2016/2017 werd de leidraad 'Vervreemding en herbestemming van de hoeve te Hombeek' tweemaal uitgeschreven, echter zonder resultaat.
- Eind 2017 werd de leidraad nogmaals uitgeschreven, 1 kandidaat, nl. Hof van 't Laar diende een voorstel in.
- Notaris Clerens is aangesteld om deze verkoop verder op te volgen.

Juridische grond

- Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 1013.
- De vervreemding van een onroerend goed is niet onderworpen aan de reglementering betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten. De marktbevraging wordt wel gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid.
- Artikel 42§2, 12° Gemeenteraad: de gemeenteraad is bevoegd voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen, behoudens voor zover de verrichting nominatief in het vastgesteld budget is opgenomen (o.a. verkoop van een onroerend goed).

Argumentatie

- Kandidaat Klaas van Opstal is tuinaannemer en wenst de hoeve aan te kopen en te renoveren. In zijn voorstel heeft hij een toekomstvisie voor het gebouw uitgeschreven. Hij combineert de bestemming als volgt :
 - private woonfunctie voor de eigenaar en gezin;
 - uitbating van de handelsactiviteit, zijnde tuinaannemer;
 - uitbating van horeca o.a. verhuren van feestzaal, seminaries, kamerrestaurant, thema-avonden, workshops, open-tuindagen, ...
- In zijn vergadering van 23 maart 2018 besloot het college de vervreemding van herbestemming van de hoeve toe te kennen aan kandidaat Hof van 't Laar en ging akkoord met de volgende principesvoorwaarden:
 - aanvaarding van het bod van 250.000 euro voor de verkoop van de hoeve;
 - voor de hoeve worden 6 parkeerplaatsen op privaat domein toegelaten, mits het aantal fietsenstallingen wordt verhoogd – overdekt – afhankelijk wat ruimtelijk haalbaar is. Het ontwerp van de zone voor de hoeve aan de Sint-Martinusstraat wordt beperkt aangepast zodat de private parkeerplaatsen vlot bereikbaar zijn;
 - het te verkopen perceel van de hoeve wordt aan de achterzijde van de hoeve afgestemd op het uitvoeringsplan van de heraanleg van het dorps hart;
 - er wordt een voortraject opgestart met de bouw dienst voor afstemming van het project met de stedenbouwkundige verordening met het oog op het indienen van een vergunningsaanvraag;

- er wordt een voortraject opgestart met de dienst Economie met het oog op het bekomen van een horeca-vergunning;
- het openbaar karakter dient altijd behouden te blijven.
- In het college van 13 april 2018 werden volgende bijkomende voorwaarden goedgekeurd in het college :
 - aanleg voetpad -> uitvoeringsplan wordt aangepast;
 - binnen 1 jaar na het verlijden van de akte een volledige bouwaanvraag indienen, vervolgens na het bekomen van omgevingsvergunning binnen de 3 jaar openen;
 - de Stad geeft toestemming om de tuin aan achterzijde van de hoeve te fatsoeneren, zodat de schuur en de tuin kan bezichtigd worden op de opening van dorps huis Hombeek.
- De kandidaat-kopers Klaas van Opstal en Hilde Lemmens verklaren zich akkoord met de bijzondere voorwaarden, goedgekeurd door het college. De algemene voorwaarden van de leidraad blijven gelden.
- Deze bijzondere voorwaarden zullen opgenomen worden in de akte.

Deze akte (zie bijlage) wordt voorgelegd aan de Raad voor goedkeuring.

Financiële gevolgen

Momenteel is er een opbrengst van € 275.000,- gebudgetteerd in 2018 voor de verkoop. Op ramingnummer 2018153585 – budgetsleutel : 2018/2610000/10/0050/01 kan de verkoopprijs van € 250.000 verrekend worden.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de ontwerpakte met de heer Van Opstal en Lemmens Hilde en bvba Hof van 't Laar voor de hoeve Sint-Martinusstraat 3, (kadastraal gekend 5^{de} afdeling, sectie A, deel van nummer 146M en deel nummer 145S), mits de prijs van € 250.000.

(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad verleent volmacht aan de heren burgemeester en algemeen directeur om de authentieke akte van overdracht van onroerend goed te ondertekenen namens de stad Mechelen.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 29 november 2018

Christiaan Backx
voorzitter