

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 28 maart 2017 - 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, 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, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Farid Bennasser, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

39. VASTGOEDBELEID.

- 1) Intrekking gemeenteraadsbesluit van 4 juni 2003 houdende de openbare verkoop van het eigendom op en met grond en aanhorigheden, gelegen te Bonheiden, gekend als domein 'Peter Pan', gekadastreerd of gekadastreerd geweest Bonheiden, 2de afdeling, sectie B, nummers 1/f en 1/l.**
- 2) Goedkeuring tot onderhandse verkoop aan de heer Philippe Van der Beken, van het stadseigendom op en met grond en aanhorigheden, gelegen te Bonheiden, gekend als domein 'Peter Pan', gekadastreerd of gekadastreerd geweest Bonheiden, 2de afdeling, sectie B, nummers 1/f en 1/l.**

De beslissing wordt genomen met 28 stemmen voor (Rita Van den Bossche, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, Frank Nobels, Bart De Nijn, Magda Van Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Patrick Princen, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 7 stemmen tegen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Karel Geys, Glenn Nason, Tine Van den Brande, Farid Bennasser, Johan De Vleeshouwer).

Motivering

Voorgeschiedenis

- 08.12.1980: aankoop door de stad van het OCMW Mechelen van het eigendom "Peter Pan, Peulisbaan 32 te Rijmenam (1ha 65a 00ca) mits de prijs van 5.000.000 BEF. Aankoop gebeurde voor openbaar nut: inrichten van een recreatiecentrum.
- Einde jaren '90: stopzetting van de speelpleinwerking.
- Gemeenteraad 04.06.2003: besluit tot verkoop. Minimum verkoopprijs werd vastgesteld op € 310.000,00 = de schattingsprijs. Wel enkele geïnteresseerden maar geen kopers.
- College 23.10.2015: opdracht om een nieuw schattingsverslag voor de site aan te vragen.
- College 10.6.2016: het college neemt kennis van het proces-verbaal van schatting opgemaakt door ibens landmeters, waarbij de venale waarde wordt vastgesteld op 294.000,00 EUR.
- 10.03.2017 punt 40: verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en context

De site Pete Pan werd in de jaren '80 en '90 gebruikt als speelpleinwerking door de stad Mechelen.

Eind jaren negentig besloot het toenmalig bestuur om de kinderwerking daar stop te zetten. 2002 – 2003 wordt de openbare verkoop voorbereid. Er zijn wel enkele geïnteresseerden maar er komt nooit een bod. De schattingsprijs – en tevens de minimum inzetprijs – was destijds € 310.000,00.

In 2009 blijkt het gemeentebestuur van Bonheiden interesse te tonen maar tot op heden kwam er niets concreets uit de bus.

De site Peter Pan wordt volledig omringd door eigendommen van het Sociaal Huis (zie plan als bijlage). De Stichting Kempisch Landschap bleek in 2005 interesse voor de aankoop van de gronden van het Sociaal Huis te hebben maar uiteindelijk werd dit niets. Het was toen de intentie om Peter Pan en de omliggende eigendommen van het Sociaal Huis gezamenlijk te verkopen.

Op 3 maart 2011 ondertekent het Sociaal Huis en Natuurpunt Beheer vzw een overeenkomst waarbij het Sociaal Huis verklaart haar "bos" percelen in erfpacht te geven aan Natuurpunt gedurende 27 jaar. De erfpachtakte werd verleden op 15 juni 2011 – de erfpachttermijn van 27 jaar ging in op 16 juni 2011 en loopt tot 2038.

Op vraag van het Provinciebestuur werd in deze bossen een mountainbike parcours voorzien.

Juridische grond

- Omzendbrief van 6 september 1989 van de toenmalige Gemeenschapsminister van Binnenlandse Aangelegenheden en Openbaar Ambt: gemeenten mogen enkel bij bijzondere motivering en om redenen van algemeen belang de procedure van onderhandse verkoop toepassen.
- Omzendbrief van 12 februari 2010 van de Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams Minister van Bestuurszaken en Binnenlands Bestuur: bevestigt werkwijze van de omzendbrief van 6 september 1989.
- Uitspraken van de Raad van State: de openbare verkoop blijft aanbevolen maar de gemeenteraad kan uiteindelijk oordelen of een onderhandse verkoop het gemeentelijk belang meer ten goede komt. De redenen die de gemeenteraad inroept moeten juist en in rechte aannemelijk zijn.

Argumentatie

De heer Van der Beken treedt op in naam van de BVBA Artales, Bert Van Hoorickstraat 4A te 9300 Aalst en deze vennootschap kan zeer snel onderhands aankopen.

De onderhandse verkoop is zeer goed en bijzonder te motiveren:

- Het eigendom staat eigenlijk al 14 jaar openbaar te koop. Elke geïnteresseerde die zich aanbood krabbelde terug.
- Op het terrein staat een gebouw dat door de jarenlange leegstand niet langer geschikt is voor kinderwerking en vakantiecampen. Reeds in 2009 meldde afdeling gebouwen dat alles vochtig en bouwvallig geworden is. De ramen zijn verrot, er valt metselwerk naar beneden, ... Het nieuwe sanitaire blok dat net voor het stoppen van de kinderwerking werd geplaatst, werd nooit voltooid.
- Door deze lange leegstand wordt niet alleen het pand minder interessant (renovatiekosten lopen hoger op), ook de waarde van het eigendom vermindert.
- Sinds de verhuis van de conciërge is het aantal beschadigingen door vandalen nog toegenomen.
- De dienst Vastgoedbeleid informeerde zich bij Natuurpunt en Kempisch Landschap. Geen van beide instanties bleken mogelijke kandidaat-koper te zijn.
- Er werd in het verleden ook nagegaan of de site als woonwagenterrein zou kunnen worden aangewend. Dit is niet onmiddellijk mogelijk → de grond moet als bestemming woongebied hebben en er moet een akkoord van de stad/gemeente zijn waar het goed gelegen is, met andere woorden moet de gemeente Bonheiden akkoord gaan.
- Volgens het gewestplan is Peter Pan gelegen in gebied voor dagrecreatie en buiten de directe omgeving van de gebouwen op het eigendom is het recreatiegebied volledig bebost. In het gemeentelijk structuurplan van Bonheiden wordt in de gewenste ruimtelijke structuur geen verdere woonontwikkeling voorzien door de herbesteding van het recreatiegebied. De cel Ruimtelijke Ordening van Bonheiden meldde dat het

- BPA nr. 6 "Oude Booischotsebaan" werd goed gekeurd op 1 oktober 1985; Peter Pan werd hierin opgenomen als "gebied voor jeugdzorg met aanduiding van bouwzone".
- Het BPA nr. 6 bestemt de percelen 1/h, 1/k, 23/a, 23/a2, 35/b, 36/b en 37/t voor jeugdorganisaties, percelen 21, 22, 24 en 25 als bosgebied en perceel 23/b2 als zone openbare weg. Het voorontwerp RUP voorziet geen herbestemmingen van deze zone.
 - De andere mogelijke geïnteresseerde "Projectbeheerders Peter Pan" hebben gemeld dat zij geen bod zullen uitbrengen waardoor de BVBA Artales als enige kandidaat-koper overblijft.
 - De kandidaat-koper is bereid de schattingsprijs te betalen.
 - Telefonisch meldde de heer Van der Beken dat hij de andere geïnteresseerde "Projectbeheerders Peter Pan" reeds gecontacteerd heeft. De kans is zeer reëel dat een samenwerking tussen beide mogelijk is.

Notaris Rose-Marie Baetens werd in 2003 officieel aangesteld (brief van 22.05.2003) om de openbare verkoop van Peter Pan te organiseren. Notaris Baetens overleed enkele jaren geleden, notaris Veerle Geens heeft haar kantoor overgenomen. In vergadering van 10 maart jl. besloot het college dan ook om notaris Geens de onderhandse verkoop te laten afhandelen.

Financiële gevolgen

De onderhandse verkoop kan snel afgehandeld worden waardoor de stad binnen enkele maanden € 294.000,00 zal ontvangen. Een organisatie van een openbare verkoop vergt veel meer tijd (publicatie, bezichtiging) en kost de koper meer.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad besluit tot intrekking van het gemeenteraadsbesluit van 04.06.2003 (punt 36) houdende de openbare verkoop van het eigendom op en met grond en aanhorigheden, gelegen te Bonheiden Peulisbaan 36, gekend als domein "Peter Pan", gekadastraerd of gekadastraerd geweest Bonheiden, 2^{de} afdeling, sectie B, nummers 1/f en 1/l, samen groot volgens kadaster 16.500 m².

Artikel 2

De gemeenteraad besluit tot onderhandse verkoop van hogervermeld stadseigendom aan de BVBA Artales, Bert an Hoorickstraat 4A te 9300 Aalst, vertegenwoordigd door de heer Philippe Van der Beken, mits de prijs van € 294.000,00.

Artikel 3

De gemeenteraad verleent volmacht aan de heren burgemeester en stadssecretaris om:

- De authentieke "akte van overdracht van onroerend goed" te ondertekenen namens de stad Mechelen.
- De heer hypotheekbewaarder te ontslaan van de verplichting inschrijving van ambts-wege te nemen bij de overschrijving van voormelde akte van overdracht.

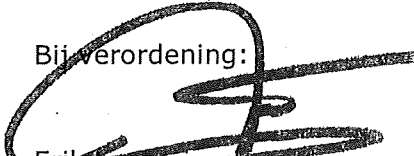
Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

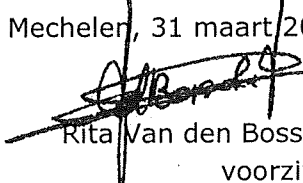
De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 31 maart 2017

Rita Van den Bossche
voorzitter