

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 29 juni 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 Delanoëje, 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

50. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring verkoop uit de hand door de stad van de woning Pasmolenstraat 55 te Mechelen.

De beslissing wordt genomen met 41 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, 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 Delanoëje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan) en 1 onthouding (Dirk Tuypens)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 23.05.2017: gemeenteraad stelt het RUP 'Verbeemen' definitief vast.
- 04.09.2018: gemeenteraad stelt het nieuwe rooilijn- en innemingsplan 'Wijziging buurtwegtracé chemin nr. 16' te Mechelen, gekend als deel van Oude Sint-Gommarusstraat, definitief vast.
- 25.03.2019: gemeenteraad keurt de samenwerkingsovereenkomst goed tussen de stad en Santerra NV inzake de ontwikkeling van de Verbeemensite.
- 27.05.2019: gemeenteraad beslist definitief tot onttrekking uit het openbaar domein van een deel van buurtweg nr. 16 (deel Oude Sint-Gommarusstraat) te Mechelen.
- College 24.06.2019 gaat akkoord om het recht van voorkoop op het eigendom Pasmolenstraat 55 uit te oefenen, onder voorwaarde dat het hoogste bod lager is dan 350.000 euro en Santerra NV akkoord gaat met het voorgestelde addendum aan de samenwerkingsovereenkomst.
- 26.06.2019: de stad oefent haar voorkooprecht uit.
- 02.07.2019: ondertekening proces-verbaal van toewijzing online openbare verkoop op Biddit.be
- 15.07.2019: vraag van voormalige mede-eigenaar, dhr. Erkan ÖLMEZ, om de woning Pasmolenstraat 55 (zonder de zijtuinstrook) alsnog te kunnen aankopen van de stad.
- College 19.08.2019:
 - neemt kennis van het uitoefenen door de stad van haar recht van voorkoop op het eigendom Pasmolenstraat 55 mits de prijs van 231.000,- euro, te verhogen met de kosten ten bedrage van 5.078,18 euro.

- geeft opdracht aan de dienst vastgoedbeheer om, na afsplitsing van de zijtuin die noodzakelijk is om de noordelijke toegang naar het toekomstig publiek park op de Verbeemensite voldoende breed te maken, de verkoop van de woning Pasmolenstraat 55 met verkleinde tuin op te starten.
- verwijst de bekrachtiging van het collegebesluit van 24 juni 2019 waarbij de stad haar voorkeurecht (aankoop) uitoefende op de woning Pasmolenstraat 55 te Mechelen naar de gemeenteraad.
- 02.09.2019: gemeenteraad bekrachtigt het collegebesluit van 24.06.2019 waarbij de stad haar voorkeurecht (aankoop) uitoefende op de woning Pasmolenstraat 55 te Mechelen.
- 12.09.2019: opmaak meetplan
 - zijtuinstrook (94 m²) blijft eigendom van Stad Mechelen.
 - woning Pasmolenstraat 55 + deel tuin en garage (circa 337 m²) wordt opnieuw verkocht.
- 09.01.2020: aflevering keuringsattest elektriciteit.
- April 2020: ondertekening overeenkomst houdende verkoop uit de hand door de stad aan de voormalige mede-eigenaar, de heer Erkan ÖLMEZ voornoemd, en zijn echtgenote mevrouw Semahet KARAKAC van de woning Pasmolenstraat 55 te Mechelen (zonder de zijtuinstrook).
- Mei 2020: voorlegging ontwerp van verkoopakte.
- Collegebeslissing 15 juni 2020 - agendapunt 53: verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

De "site Verbeemen" is gelegen langsheen de spoorweg, tussen de Caputsteenstraat, Pasmolenstraat en de Oude Sint-Gommarusstraat te Mechelen.

In 2015 werd het masterplan Verbeemen goedgekeurd. In dit Masterplan werden de zijtuinstrook van de woning Pasmolenstraat 55 en de achterliggende garageboxen mee opgenomen in het project "Verbeemen" om de noordelijke toegang naar het toekomstig publiek park voldoende breed te maken zodat er naast deze toegangsweg nog een groenstrook kan aangeplant worden.

In het Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Verbeemen", definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2017, werd dan ook voor het eigendom Pasmolenstraat 55 en de achterliggende garageboxen een voorkeurecht ingeschreven ten voordelen van de stad zodat, wanneer de betrokken eigenaar(s) en de toekomstige ontwikkelaar niet tot een akkoord zouden komen, de stad het/de eigendom(men) in extremis zou kunnen aankopen.

Op 25.03.2019 keurde de gemeenteraad de samenwerkingsovereenkomst goed tussen de stad en Santerra NV inzake de ontwikkeling van de Verbeemensite.

De ontwikkelaar van de site Verbeemen, de nv Santerra, is er niet in geslaagd om de zijtuinstrook van de woning Pasmolenstraat 55, die noodzakelijk is om de noordelijke toegang naar het toekomstig publiek park voldoende breed te maken, voor een redelijke prijs te kunnen aankopen van de toenmalige eigenaars. Ingevolge een (gerechtelijke) echtscheidingsprocedure tussen de toenmalige eigenaars diende de woning Pasmolenstraat 55 openbaar te worden verkocht.

De woning werd te koop aangeboden door het notariskantoor Huygens & Lefevre. De biedingen sloten op dinsdag 25/06/2019 om 14u00. De heer Erkan ÖLMEZ had op dat moment het hoogste bod, zijnde 231.000,- euro. Dezelfde dag nog werd door het notariskantoor het hoogste bod bekendgemaakt via het e-voorkeurecht.

De dag erna (op 26.06.2019) oefende de stad, in uitvoering van het collegebesluit van 24.06.2019, haar voorkeurecht op deze woning uit.

Vervolgens werd op 02.07.2019 het proces-verbaal van toewijzing ondertekend waarbij de stad (en niet de heer Erkan ÖLMEZ) definitief eigenaar werd van de woning Pasmolenstraat 55 te Mechelen. De stad betaalde uiteindelijk de koopprijs of 231.000,- euro, verhoogd met de kosten ten bedrage van 5.078,18 euro.

Op 15.07.2019 vraagt dhr. Erkan ÖLMEZ voornoemd om voormelde woning (zonder de zijtuinstrook) alsnog te kunnen aankopen van de stad. Hij is bereid de woning aan te kopen mits naleving van een aantal voorwaarden (zie hieronder).

Voor de stad is/was niet zozeer de woning een opportuniteit maar vooral de zijtuinstrook met het oog op het voldoende breed maken van de noordelijke toegang naar het toekomstig publiek park.

Vermits de heer Erkan ÖLMEZ:

- het hoogste bod had bij de online openbare verkoop op Biddit;
 - de woning uiteindelijk niet heeft kunnen aankopen wegens het feit dat de stad haar voorkooprecht op deze woning uitoefende;
 - alsnog bereid is de woning (zonder de zijtuinstrook) aan te kopen van de Stad Mechelen;
 - bereid is alle reeds door de stad betaalde kosten te vergoeden, zijnde de koopprijs of 231.000,- euro, onkosten tbv 5.078,18 euro en kosten elektriciteitskeuring (291,01 euro);
 - bereid is de woning volledig in orde te maken (zie bijzondere voorwaarden);
- kan de onderhandse verkoop aan de heer Erkan ÖLMEZ en zijn echtgenote mevrouw Semahet KARAKAC verantwoord worden.

Tussen partijen (de stad enerzijds en de echtgenoten Erkan ÖLMEZ – Semahet KARAKAC anderzijds) werd, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, een verkoopovereenkomst afgesloten waarvan de belangrijkste voorwaarden en bepalingen zijn:

- de stad verkoopt volgend onroerend goed aan de echtgenoten Erkan ÖLMEZ – Semahet KARAKAC, Putsesteenweg 126 te 2820 Bonheiden:
Een woning op en met grond en aanhorigheden gelegen Pasmolenstraat 55, gekadastreerd of gekadastreerd geweest Mechelen 2^o afdeling sectie C deel van nummer 90/T/5, groot 337 m².
- verkoopprijs: 231.000,- euro.
- het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast.
- de koper krijgt de eigendom en het genot van het goed vanaf de ondertekening van de notariële akte.
- de onroerende voorheffing alsmede alle belastingen, taksen en alle andere zakelijk lasten waaraan het goed kan of zou kunnen onderworpen zijn, zijn eveneens ten laste van de kopers vanaf de notariële akte.
- bodemattest dd. 12.12.2018: goed is opgenomen in het grondeninformatieregister – bodemsanering moet uitgevoerd worden – saneringsplicht rust bij eigenaar of gebruiker van aanpalende grond (is "site Verbeemen")
- de kosten, rechten en erelonen van de akte zijn ten laste van de kopers.
- bijzondere voorwaarden opgelegd aan de kopers:
 - herstellen en/of wegwerken van vastgestelde gebreken aan het pand (binnen 6 maand te rekenen vanaf de notariële akte).
 - de nodige stappen ondernemen om het besluit van de burgemeester van 4 januari 2019 tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op te heffen (binnen 9 maand te rekenen vanaf de notariële akte).
 - de zonder stedenbouwkundige- en/of omgevingsvergunning uitgevoerde werken ongedaan maken (herstel in oorspronkelijke toestand en/of vergunde toestand) binnen 3 maand te rekenen vanaf de notariële akte of een aanvraag in te dienen voor regularisatie ervan – 3 maand na ontvangst vergunning een aanvang te maken met de aangevraagde werken – de werken te beëindigen 3 maand na aanvang ervan.
 - op geen enkel moment bezwaar in te dienen tegen het achtergelegen project op de "site Verbeemen" (bodemsanering, omgevingsvergunningsaanvragen voor verkaveling, aanleg openbaar domein, bouwen woningen en/of appartementen, e.a.)
 - terugbetaling aan de stad van:
 - ✓ de door de stad gemaakte kosten (5.078,18 euro)
 - ✓ kosten keuringsattest elektriciteit (291,01 euro)
- bijzondere voorwaarden opgelegd aan de stad:
 - bestaande (tuin)afsluiting verplaatsen of vernieuwen.
 - bij afbraak van aanpalende garages ervoor te zorgen dat de buitenmuren en het platte dak van de te behouden garages onbeschadigd en waterdicht zullen zijn.(opmerking: deze voorwaarden zullen doorgeschoven worden naar de ontwikkelaar van de "site Verbeemen").
- aangestelde notaris: notariskantoor Huygens & Lefevre te Mechelen (voor de stad) en notariskantoor Van Biervliet te Putte (voor de kopers).

De afgesloten overeenkomst is conform de gemaakte afspraken en de gemeenteraad dient deze, overeenkomstig de bepalingen van het decreet lokaal bestuur, goed te keuren.

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 opbrengst van deze verkoop is te boeken op MJP006289.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de verkoop uit de hand goed door de stad aan de echtgenoten Erkan ÖLMEZ – Semahet KARAKAC van de woning Pasmolenstraat 55 te Mechelen.

Artikel 2

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

- de authentieke akte van verkoop 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:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 30 juni 2020


Fabienne Blavier
voorzitter