

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 1 maart 2021 - 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, 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 Orlans, 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, Shanna Jacops, gemeenteraadsleden
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

33. STADSONTWIKKELING. Aankoop van de woning Bautersemstraat 72 te Mechelen met het oog op de realisatie van de ontsluitingsstructuur Raghenosite.

De beslissing wordt genomen met 36 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, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Tine Van den Brande, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, Shanna Jacops) en 6 onthoudingen (Marc Hendrickx, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Yves Selleslagh)

Motivering

Voorgeschiedenis

- College 20.01.2020 hecht goedkeuring aan het ontwerp masterplan Raghenosite.
- College 08.06.2020:
 - geeft opdracht aan de afdeling projecten en planning, met ondersteuning van de dienst vastgoedbeleid, onderhandelingen te voeren met de verschillende eigenaars op basis van de schattingsverslagen (incl. wederbeleggingsvergoedingen en wachtintresten) met het oog op het afsluiten van een aankoop-verkoopbelofte met betrekking tot de eigendommen Bautersemstraat 70, 72, 72A, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86 en 88 te Mechelen.
 - geeft opdracht aan de dienst vastgoedbeleid in te staan voor de verdere administratieve afhandeling van de verwervingen vanaf een principiële akkoord tot verkoop.
 - geeft opdracht aan de dienst vastgoedbeleid notariskantoor Lefevre-Huygens, Veemarkt 12, Mechelen aan te stellen voor de verdere notariële afhandeling van de dossiers.
- 26.10.2020 – agendapunt 21: gemeenteraad keurt de aankoop goed tegen de heer Bram Van Dooren en mevrouw Joke Vanderschoot van hun eigendom Bautersemstraat 72A te 2800 Mechelen.
- 07.01.2021: ondertekening "overeenkomst van wederzijdse aankoop- en verkoopbelofte" met betrekking tot het pand Bautersemstraat 72 te Mechelen.
- Collegebeslissing 1 februari 2021 - agendapunt 26: verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

Met de goedkeuring van het voorontwerp masterplan en de verdere uitwerking tot ontwerp en definitief masterplan werd eveneens de nieuwe ontsluitingsstructuur van de toekomstige Ragheno-site goedgekeurd.

Hierbij wordt een hoofdontsluitingsweg (deels via een brugconstructie over het park) voorzien die het westelijke deel van de site aansluit op de toekomstige Arsenaalverbinding. In het kader van de opmaak van het masterplan werd de keuze van de ligging van deze weg bepaald rekening houdend met de restricties van de Arsenaalverbinding, maximalisatie van het park en een kwalitatieve ontwikkeling van de zone gelegen tussen het gebouw van de FNG groep en de gebouwen van o.a. De Lijn.

Zoals onderstaande figuur aangeeft treft deze ontsluitingsinfrastructuur de panden gelegen aan de Boutersemstraat met de nummers 70, 72, 72A, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86 en 88.



Op 08.06.2020 gaf het college opdracht aan de afdeling projecten en planning, met ondersteuning van de dienst vastgoedbeleid, onderhandelingen te voeren met de verschillende eigenaars op basis van de schattingsverslagen (incl. wederbeleggingsvergoedingen en wachtintresten) met het oog op het afsluiten van een aankoop-verkoopbelofte.

Thans werd een akkoord bereikt met de eigenaars van het pand Boutersemstraat 72 (zie nr. 2 op figuur hierboven).

Tussen de stad enerzijds en de gebroeders Alain en Andy Van Zand anderzijds werd hieromtrent op 07.01.2021 een "overeenkomst van wederzijdse aankoop- en verkoopbelofte" opgemaakt.

De belangrijkste voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst zijn o.a.:

- Kandidaat-verkoper: Alain Van Zand, Bergstraat 105/0002 te 2220 Heist-op-den-Berg en Andy Van Zand, Korte Spekstraat 22 te 2220 Heist-op-den-Berg.
- Kandidaat-koper: stad Mechelen.
- De gebroeders Van Zand zijn eigenaar van volgend onroerend goed: een woning op en met grond en aanhorigheden gelegen te Mechelen, Boutersemstraat 72, gekadastreerd Mechelen 3° afdeling sectie D nummer 142/F/2/P0000, groot volgens kadaster 167 m².
- De overeenkomst wordt in hoofde van de stad afgesloten onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad en toepassing van de voogdijprocedure van de bevoegde overheid.
- De stad verbindt er zich tegenover de kandidaat-verkoper toe om, gedurende een termijn ingaand op 07.01.2021 en eindigend op 31.12.2023, het hiervoor vermeld goed aan te kopen tegen de hierna bepaalde voorwaarden, indien de kandidaat-verkoper aangeeft op deze aankoopbelofte te willen ingaan. M.a.w. tijdens deze periode heeft de kandidaat-verkoper dus het recht van de stad te eisen dat zij het voormeld goed aankoopt. Deze optie is niet overdraagbaar aan derden.
- De kandidaat-verkoper verbindt er tegenover de stad toe om het voormeld goed enkel aan de stad te verkopen tegen de hierna bepaalde voorwaarden. M.a.w. de stad heeft dus het recht het goed aan te kopen mits zij, voor het verstrijken van de termijn, de haar verleende aankoopoptie licht. Deze aankoopoptie is overdraagbaar aan derden.
- De verkoop zelf komt pas tot stand door het verlijden van de notariële akte voor notariskantoor Huygens & Lefevre te Mechelen (namens de stad) en notaris Rita Heylen te Heist-op-den-Berg (namens de kandidaat-verkoper).

- Het goed wordt verkocht:
 - voor vrij en onbelast van om het even welke bezwarende in- of overschrijving of kantmelding;
 - in de staat waarin het zich bevindt;
 - met alle lijdende en heersende, voortdurende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn.
- Het bekomen van de zekerheid dat de begunstigden hun voorkooprecht niet uitoefenen.
- Gunstig bodemattest.
- Het goed is verhuurd aan de heer Matthias Papen middels huurovereenkomst van 29 mei 2019.
- Huidige overeenkomst wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarden dat op 30 november 2023:
 - de huurovereenkomst definitief is beëindigd;
 - het goed vrij is van huurovereenkomst en/of bezetting;
 - het goed volledig en behoorlijk ontruimd is.
- De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe geen nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten of het goed op enige andere wijze te bezwaren met persoonlijke of zakelijke rechten.
- Indien één van de partijen zijn verbintenissen niet nakomt heeft de andere partij het recht om:
 - ofwel de gedwongen naleving van deze verbintenissen in rechte te vervolgen, onverminderd vergoeding voor geleden schade;
 - ofwel de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen (schadevergoeding is 10% van verkoopprijs).
- De stad bekomt de eigendom, het risico en het genot van het goed vanaf de ondertekening van de notariële akte.
- De kosten, rechten en erelonen van de notariële akte zijn ten laste van de stad. De kosten van levering zijn ten laste van de kandidaat-verkoper.
- Alle belastingen en taksen met betrekking tot het goed zijn ten laste van de stad vanaf de eigendomsoverdracht.
- Verkoopprijs: 343.500,- euro (inclusief wederbeleggingsvergoeding en wachtintresten) te betalen bij de ondertekening van de notariële akte.
- De aankoop door de stad geschiedt voor openbaar nut met het oog op de realisatie van het masterplan Ragheno (o.a. aanleg van openbare wegenis).

De opgemaakte "overeenkomst van wederzijdse aankoop- en verkoopbelofte" is conform de gemaakte afspraken en dient, overeenkomstig de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur, nog te worden goedgekeurd door de gemeenteraad.

Juridische grond

- Artikel 41 § 2, 11^o 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. aankoop van een onroerend goed).

Financiële gevolgen

Voor de aankoop van het pand Bautersemstraat 72 zijn voldoende middelen beschikbaar op ramingsnummer MJP002713.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de aankoop goed tegen de gebroeders Alain en Andy Van Zand van hun eigendom Bautersemstraat 72 te 2800 Mechelen, met het oog op de realisatie van de ontsluitingsstructuur Ragheno-site.

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 aankoop te ondertekenen namens de stad Mechelen.

Namens de gemeenteraad:

De adjunct-algemeendirecteur
(get.) Jan Bal

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 3 maart 2021



Erik Laga
algemeen directeur



Fabienne Blavier
voorzitter