

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 27 juni 2017 - Openbare zitting

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter wd.
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover,
Stefaan Deleus, Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, 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, Tom Kestens, Melikan Kucam, Johan De
Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans,
Zineb El Boussaadani, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Patricia Verbeeck,
Freya Perdaens, Anne Delvoye, Bert Delanoetje, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

44. VASTGOEDBELEID.

- 1) Goedkeuring gedeeltelijke intrekking gemeenteraadsbesluit van 6 september 2016 - inzake openbare verkoop van het gebouw Hoogstraat 50.**
- 2) Goedkeuring onderhandse verkoop van het gebouw Hoogstraat 50, mits de minimum inzetprijs van 400.000 €.**

De beslissing wordt genomen met 25 stemmen voor (Bart Somers, Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, Frank Nobels, Magda Van Loon, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 10 stemmen tegen (Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Glenn Nason, Tine Van den Brande, Johan De Vleeshouwer, Bert Delanoetje)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 29 september 2015: openbare verkoop door notaris Veerle Geens van het appartementsgebouw aan de Hoogstraat 50 met bijhorende garages met als minimum inzetprijs 750.000 €, zijnde de toenmalige schattingsprijs: geen geïnteresseerden.
- 23 oktober 2015 : college verlaagt de minimum-inzetprijs voor de openbare verkoop van het Hoogstraat 50 en stelt deze vast op € 600.000.
- 25 februari 2016 : openbare verkoop door notaris Veerle Geens. -> geen geïnteresseerden
- 15 april 2016 : vraag aan Landmeters- en Expertisekantoor Peeters & Verboven & Mertens om een schattingsverslag op te maken.
- 22 april 2016 : controlebezoek door dienst wonen op woonkwaliteit van het appartementencomplex Hoogstraat 50.
- 10 mei 2016 : ontvangst van schattingsverslag opgemaakt door Landmeters- en Expertisekantoor Peeters & Verboven & Mertens.
- 17 juni 2016 : college beslist om de minimum-inzetprijs voor het appartementsgebouw Hoogstraat 50 vast te stellen op € 400.000,- , zijnde de nieuwe schattingsprijs en opnieuw een openbare verkoop te organiseren.
- 06 september 2016 : gemeenteraad beslist om de minimum-inzetprijs voor het appartementsgebouw Hoogstraat 50 vast te stellen op € 400.000 en dit opnieuw openbaar te koop te stellen.
- 20 maart 2017 : per mail bod van €400.000, echter op voorwaarde dat onderhands kan gekocht worden.
- 27 maart 2017 : aangetekend bod van € 400.000 bij notaris.
- 05 mei 2017 : college keurt vestiging van erfdiensbaarheid goed op eigendom Hoogstraat 50.

- 29 mei 2017 : openbare verkoop georganiseerd door notaris Geens -> geen bod
- 16 juni 2017 – punt 28 : college geeft zijn principieel akkoord om het appartementsgebouw Hoogstraat 50 met aanpalend garagecomplex uit de hand te verkopen en verwijst dit agendapunt door naar de gemeenteraad.

Feiten en context

Het appartementsgebouw met bijhorende garages werd destijds aangekocht voor de realisatie van de ondergrondse parking Ganzendries. De aankoopprijs bedroeg € 875.000,-. Zes garageboxen die tot het eigendom behoorden werden hiervoor afgebroken.

Het gebouw werd aangekocht met levenslang woonrecht aan de huurders van het gelijkvloers. De bovenste 3 appartementen zijn momenteel onbewoond, 3 van de 5 garageboxen zijn eveneens verhuurd.

Notaris Geens organiseerde verscheidene malen een openbare verkoop :

- 29 september 2015 : hoogste bod was slechts € 313.000,-
- 25 februari 2016 : onvoldoende geboden
- 29 mei 2017 : geen bod, kandidaat-kopers wensen maximaal € 300.000 te bieden

De verkoop van dit appartementsgebouw wordt bemoeilijkt door het levenslang woonrecht van de huurders van het gelijkvloers. Door dit woonrecht kan een ontwikkelaar geen algemene investeringen doen in het gebouw. Het is niet rendabel om appartement per appartement te renoveren.

Juridische grond

- Vlaamse Wooncode van 15.07.1997
- Artikel 57§2,1 Gemeentedecreet : de gemeenteraad is bevoegd voor het stellen van daden van beheer met betrekking tot onroerende goederen, behoudens voor zover de verrichting nominatief in het vastgesteld budget is opgenomen (o.a. verwerving van een onroerend goed)
- Omzendbrief van 12.02.2010 van de viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Bestuurszaken : openbare verkoop is de regel, onderhandse de uitzondering. Onderhandse verkoop is mogelijk indien het bestuur, door middel van een bijzondere motivering, kan aantonen dat de onderhandse procedure om redenen van algemeen belang gerechtvaardigd is. Er moet hieromtrent voldoende publiciteit gevoerd worden.

Argumentatie

De personen die volgens de aankoopakte een levenslang woonrecht van het gelijkvloers appartement hebben, konden na overleg een garagebox wisselen. Op vraag van de notaris werd hiervoor de volgende wijziging opgenomen in de akte van openbare verkoop van 29 mei 2017.

"De Stad Mechelen en de tussenkomende partij, te weten de heer en mevrouw Spiessens-Brouwers, verklaren hierbij dat de huur met betrekking tot de voormelde box nummer 11 mondeling werd gewijzigd naar een huur van box nummer 10.

Zij verklaren hierbij dat alle voorwaarden opgenomen in het gemelde huurcontract de dato 23 maart 2007 van toepassing zijn op de huur van de box nummer 10.

De Stad Mechelen en haar eventuele rechtsopvolgers verbinden zich ertoe om op geen enkele wijze een einde te stellen aan de verhuring van deze garagebox 10. Dit betekent dat de heer en mevrouw Spiessens-Brouwers een levenslang huurrecht behouden tot aan hun overlijden, mits ongewijzigde (behoudens wat de duur betreft) naleving van de voorwaarden en bepalingen van hun huidig huurcontract, hetwelk bij deze wordt omgezet naar een levenslange huur. Mochten de heer en mevrouw Spiessens-Brouwers of, in voorkomend geval de langstlevende van één van hen, wegens ouderdom of ziekte genoodzaakt zijn in een instelling of elders in te trekken, of indien de heer en mevrouw Spiessens-Brouwers of, in voorkomend geval de langstlevende van één van hen de huurovereenkomst opzeggen, dan heeft de Stad Mechelen of haar eventuele rechtsopvolgers het recht om bedoeld appartement opnieuw aan derden te verhuren zonder verdere verplichtingen tegenover de huidige verzoekende partij."

De tweede paragraaf van bovenvermelde verklaring stond eveneens in de notariële akte waarmee de stad de eigendommen verwierf. Dit was trouwens een niet onderhandelbare voorwaarde van de toenmalige eigenaars om het pand aan de stad te willen verkopen. Deze

verplichting geldt niet enkel voor de stad maar ook voor haar rechtsopvolgers, lees toekomstige nieuwe eigenaar.

Bijzondere motivering voor onderhandse verkoop:

Notaris Geens heeft tot 3 maal toe een openbare verkoop voor dit gebouw georganiseerd. De verkoop bleef echter uit, de kandidaten gaven de volgende redenen :

- Levenslang huurrecht van de huurders van het gelijkvloers
- Lage huurprijs
- Verzwaren van de erfdienstbaarheden
- Te hoge prijs.

Er werd publiciteit gevoerd voor de openbare verkoop op de Mechelse website, Immoweb, uitplakking, ...

De prijs voor de verkoop werd tot 3 maal toe verlaagd, en toch bleven de kandidaat-kopers uit.

2 kandidaat-kopers hebben een bod gedaan, maar waren echter niet aanwezig op de laatste openbare verkoop van 29 mei 2017. Een van deze kandidaten liet telefonisch weten dat zij nog steeds geïnteresseerd is, echter alleen als zij onderhands kan aankopen.

Vermits er meerdere kandidaat-kopers zijn wordt het volgende voorgesteld:

- Gemeenteraad laten beslissen om het besluit van 6 september 2016 – punt 38 (openbare verkoop Hoogstraat 50) gedeeltelijk in te trekken.
- Gemeenteraad laten beslissen om een onderhandse verkoop te organiseren volgens de procedure van bod onder gesloten omslag waarbij kandidaten een bod kunnen doen. Deze werkwijze zal op de website van de stad gepubliceerd worden.
- De kandidaten die zich reeds schriftelijk melden, worden per aangetekende brief verwittigd.

De onderhandse verkoop heeft geen negatieve invloed op de geschatte opbrengst voor de stad omdat de verkoopprijs minstens dezelfde – of zeer waarschijnlijk meer - dan de laatst goedgekeurde inzetprijs zal zijn.

Door het gebouw onderhands te verkopen kan dit eigendom snel verkocht worden.

De minimum-inzetprijs nogmaals laten zakken is niet verantwoord; het gaat hier uiteindelijk over een appartementsgebouw met vier appartementen en vijf garageboxen, gelegen intra muros.

Financiële gevolgen

De opbrengst van de onderhandse verkoop is gelijk aan de vooropgestelde – aangepaste-minimum-inzetprijs bij openbare verkoop, nl. € 400.000,-. De opbrengst zal meer zijn (bod per aangetekende brief – meerdere kandidaat-kopers).

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt kennis van de organisatie van 3 openbare verkopen door notaris Geens van het appartementsgebouw Hoogstraat 50 met aanpalend garagecomplex die geen koper opleverden.

Artikel 2

De gemeenteraad beslist tot gedeeltelijke intrekking van het gemeenteraadsbesluit van 6 september 2016 – punt 38 inzake de openbare verkoop van het gebouw Hoogstraat 50.

Artikel 3

De gemeenteraad beslist om het appartementsgebouw Hoogstraat 50 met aanpalend garagecomplex uit de hand te verkopen en de minimum-inzetprijs vast te stellen op € 400.000,00. Deze verkoop gebeurt volgens de procedure van bod onder gesloten omslag. De kandidaten die zich reeds schriftelijk meldten worden per aangetekende brief verwittigd. Deze verkoop zal op de website van de stad geplaatst worden.

Namens de gemeenteraad:

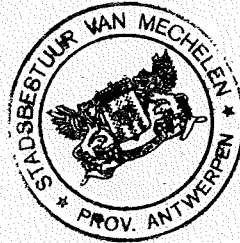
De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter wd.
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 30 juni 2017

Christiaan Backx
Voorzitter wd.