

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 28 juni 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
Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, 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

53. GROENBEHEER. Aankoop door de stad Mechelen tegen Woonpunt Mechelen van een perceel bos gelegen 'Kauwendaal' te Mechelen.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- College 14.12.2020: principieel akkoord met de aankoop van perceel D569e tegen de prijs van 1.462.631 euro mits het bos Kauwendaal in zijn geheel kan opengesteld en beheerd worden door een natuurorganisatie eens deze aankoop voltooid wordt en dit tot een definitieve overdracht kan plaatsvinden.
- 8 juni 2021: voorlegging door notariskantoor Huygens en Lefevre van ontwerpakte van overdracht.
- Collegebeslissing 14 juni 2021 – agendapunt 61: verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

Kauwendaalbos kent reeds een lang voortraject. De gronden in eigendom van Woonpunt Mechelen liggen aan de Duivenstraat. In het Ruimtelijk Structuurplan Mechelen zijn deze gronden dubbel bestemd, enerzijds staan er bindende bepalingen in om het bos te behouden en een 'groene vinger' te realiseren, anderzijds wordt een gedeelte van het terrein aangeduid om te ontwikkelen met sociale woningbouw.

Momenteel liggen de gronden er als bos bij en wordt het middelste perceel door de KSJ gebruikt voor hun jeugdwerking.

Voor Woonpunt Mechelen (WPM) hebben deze gronden een boekhoudkundige waarde als bouwgrond.

De beleidsvisie van het stadsbestuur van Mechelen bestaat er in om de percelen van Woonpunt niet te ontwikkelen als woongebied en te herbestemmen als bos, waarbij de locatie van de jeugdvereniging wordt geïntegreerd in het bos. Dit werd beslist door het college op 20 oktober 2017 en bevestigd in het bestuursakkoord 'Samen voor een positief Mechelen':

"A.5.Vergroenen, punt 88: We vrijwaren het bos op Kauwendaal, dat verder ontwikkeld wordt tot stadsbos."

Het verwerven van de percelen in eigendom van Woonpunt om deze te vrijwaren als bosgrond werd als doelstelling opgenomen in het Strategisch project Open Ruimte in en om Mechelen (ORIOM). Anderzijds is in het GRUP 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen' opgenomen voor dit gebied:

- de bestendiging en uitbreiding van het bestaande bosgebied.
- de ontsluiting, de realisatie van onthaalinfrastructuur inclusief parkeervoorzieningen en het zacht recreatief medegebruik van deze groene vinger.
- ruimte voor jeugdinfrastructuur.
- de bestendiging van het woonwagenterrein (verkaveling).
- de bestendiging van het park.
- de landschappelijke integratie van grootschalige infrastructuur.
- de landschappelijke integratie van de Otterbeek.

In het kader van het strategisch project ORIOM werden subsidies bekomen voor de verwerving van gronden op Kauwendaal t.b.v. 462.631,- euro (MB 25/09/18). Voorwaarde voor uitgave van deze subsidie is dat deze binnen de 3 jaar na toekenning besteed wordt én dat de stad zelf nog 60% co-financiert.

Momenteel loopt het planproces van het GRUP nog. Het is de bedoeling om de percelen van Woonpunt, nu met bestemming woongebied, te gaan herbestemmen naar bestemming bos, waarbij de locatie voor de jeugdlokalen wordt geïntegreerd. Over een eventuele planschade werd reeds een inschatting opgemaakt door ORIOM. De planschade is geraamd op 828.921,- euro.

Voor de aankoop van deze percelen werd tijdens het budgetconclaaf voor de opmaak van budget 2015, in oktober 2014, beslist om op budget Tuinen & Parken een bedrag van 1.000.000 euro te reserveren in de meerjarenplanning, voor de aankoop van deze percelen.

Woonpunt heeft na overleg met de VMSW een mogelijkheid gevonden om deze gronden onderhands aan de stad te verkopen op basis van artikel 34, § 3 eerste lid, 4° van de Vlaamse Wooncode, in samenlezing met artikel 42, eerste lid.

- Artikel 34, §3, eerste lid, 4° VWC bepaalt:
 - § 3. De VMSW verkoopt haar onroerende goederen openbaar. Ze kan ze enkel uit de hand verkopen aan:
 - ...
 - 4° andere personen, voor zover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en een openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde en voor zover voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;
- Op basis van artikel 42, eerste lid VWC is deze bepaling ook van toepassing op sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's):
 - De bepalingen van artikel 34, § 1, met uitzondering van het eerste lid, 2° en 6°, § 3, eerste lid, en § 5, en van artikel 37, vierde lid, zijn van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Op basis van deze artikels kan er afgeweken worden van de schattingsprijs. Perceel 2°D nr. 569/E kan aangekocht worden voor een bedrag van 1.462.631,- euro. Mits deze verkoop voor september 2021 definitief betekend kan worden én gezien er voldoende co-financiering vanuit de stad voorzien wordt (1 miljoen euro), kan de verwervingssubsidie hiervoor ingezet worden.

Bijgevoegd plan toont de verdeling in de kadastrale percelen die voor verkoop aan de stad in aanmerking komen :



Dit bovenste kadastraal perceel verkopen, betekent ook dat er later nog beroep gedaan kan worden op planschadevergoedingen in het kader van GRUP.

Om het bos te onderhouden en open te stellen zolang de bestemming nog niet gewijzigd werd in het kader van het GRUP, zal Woonpunt aan een natuurbeheersvereniging de overige gronden, percelen D590a en D591a, in bruikleen geven. Deze bruikleen heeft juridisch een tijdelijk karakter, maar blijft voorzien totdat er een definitieve overdracht en oplossing mogelijk is.

Met betrekking tot deze aankoop wordt thans door notaris Huygens te Mechelen een ontwerpakte voorgelegd. De belangrijkste voorwaarden en bepalingen hiervan zijn o.a. :

- De stad koopt navolgend onroerend goed aan van Woonpunt Mechelen: een perceel bos gelegen Hoogland (Kauwendaal), gekadastreerd of gekadastreerd geweest Mechelen 2^o afdeling sectie D nummer 569/E/P0000, groot volgens kadaster 1ha 81a 58ca.
- Deze aankoop geschiedt mits de totale prijs van 1.462.631,- euro.
- De prijs is betaalbaar bij de ondertekening van de notariële akte die zal verleden worden voor notariskantoor Huygens en Lefevre te Mechelen.
- De stad heeft de volle eigendom van het goed vanaf de ondertekening van de notariële akte. Het goed is niet verhuurd/verpacht en niet in gebruik bij derden.
- Het aan te kopen perceel is geen risicogrond zoals bedoeld in het Bodemdecreet (bodematteest OVAM dd. 24.03.2021).
- Het goed wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt, voor vrij en onbelast van alle bevoorrechte en hypothecaire lasten, met alle lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden die het zou kunnen bezwaren.
- Alle kosten, registratierechten en erelonen van de akte zijn ten laste van de stad. De kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht zijn ten laste van de verkoper.
- De aankoop door de stad Mechelen geschiedt voor openbaar nut met het oog op de bestendiging en versterking van het stadsbos Kauwendaal te Mechelen, een belangrijke verwezenlijking binnen het beschermd natuurpark Rivierenland. Natuurpunt zal alle gronden in dit gebied beheren en openstellen voor wandelaars.

De opgemaakte akte 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° 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. verwerving van een onroerend goed).

Financiële gevolgen

- Een budget van 1.000.000 euro beschikbaar is op MJP002638.
- De verwervingssubsidie van 462.631 euro SVR ORIOM, toegekend door de Vlaamse overheid, wordt voorzien in de aanpassing meerjarenplan 2020-2025 nr. 4.
- De aankoopsom zal in mindering gebracht worden van de openstaande renteloze lening die de stad heeft toegekend aan Woonpunt Mechelen.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad besluit tot aankoop door de stad Mechelen tegen Woonpunt Mechelen van een perceel bos gelegen 'Kauwendaal' 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 aankoop 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 adjunct-algemeendirecteur
(get.) Jan Bal

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 30 juni 2021

Erik Laga
algemeen directeur



Fabienne Blavier
voorzitter