college van burgemeester en schepenen

Zitting van 29 oktober 2021

Besluit **GOEDGEKEURD**

A-punt AG VESPA

Samenstelling
de heer Bart De Wever, burgemeester
de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Jinnih Beels, schepen; mevrouw Annick De Ridder, schepen; de heer Claude Marinower, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Karim Bachar, schepen; de heer Peter Wouters, schepen; mevrouw Elisabeth van Doesburg; de heer Tom Meeuws, schepen
de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur

Iedereen aanwezig, behalve:
mevrouw Annick De Ridder, schepen

HD 3	2021_CBS_08746	**De Grote Verbinding - Bisschoppenhoflaan 34, 2100 Deurne. Aankoop - Goedkeuring**

Motivering

Gekoppelde besluiten

- 2021_CBS_00613 - De Grote Verbinding. Ten Eekhovelei, 2100 Deurne - Aankoopstrategie. Principebeslissing - Goedkeuring
- 2019_GR_00652 - Groepsarchitectuur. Verzelfstandiging - AG VESPA. Beheersovereenkomst 2019-2024 - Goedkeuring

Aanleiding en context

De omgevingsvergunning voor de Oosterweelwerken is afgeleverd op 20 november 2020 en bijgevolg zullen op korte termijn de werken op rechteroever van start gaan. De woningen langs Ten Eekhovelei zijn zeer kort bij de toekomstige werfzone van de grootste werf in Europa en het tracé van de nieuwe tijdelijke R1 gelegen. Deze grootschalige werken en het snelwegverkeer op de tijdelijke R1 zullen zorgen voor tijdelijke overlast en hinder in de panden gelegen in de Ten Eekhovelei. Vanuit het co-creatief proces Over de Ring werden reeds een aantal signalen opgevangen van eigenaars in de huizenrij langs Ten Eekhovelei die hun pand wensen te verkopen. Bovendien vormen de achterkanten van de huidige panden in Ten Eekhovelei geen aantrekkelijke, levendige en veilige parkrand. Vanuit maatschappelijke veiligheid (sociale controle, ogen en oren op het park en dergelijke) is het aangewezen dat de bestaande panden op termijn en stelselmatig worden omgevormd naar een typologie met een levendige gevel aan zowel de straatzijde als de parkzijde. Daarnaast is het noodzakelijk voor de vlotte bereikbaarheid en toegankelijkheid van het toekomstige Ringpark Het Schijn dat een aantal nieuwe openingen in de gesloten rand aan het park worden gemaakt en dat deze openingen worden omgevormd tot aantrekkelijke toegangen naar het toekomstige nieuwe park.
Omwille van deze beide argumenten (de tijdelijke overlast en hinder door de grootschalige werken en de realisatie van een sterke en levendige rand voor het Ringpark Het Schijn) wil de stad Antwerpen de eigenaars van panden in de Ten Eekhovelei, aan de onpare zijde van de straat met de rug naar de Ring, de mogelijkheid geven om hun pand vrijwillig te verkopen.
Het college heeft op 22 januari 2021 (jaarnummer 613) hieromtrent de volgende principes goedgekeurd:

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Het proces en plan van aanpak op hoofdlijnen

Het aanbod is geldig voor alle eigenaars van panden gelegen in Ten Eekhovelei aan de onpare zijde langs de Ring. Het aanbod geldt vanaf huisnummer Ten Eekhovelei 69 (naast het speelterreintje en de toegang naar de Jumbo supermarkt) tot en met huisnummer Ten Eekhovelei 361. Het aanbod geldt eveneens voor de hoekpanden in Bisschoppenhoflaan (huisnummers 34 en 36).
Het betreft een aanbod aan alle eigenaars binnen deze perimeter die haar of zijn pand vrijwillig wensen te verkopen. De verkoop zal gebeuren aan identieke voorwaarden zoals in geval van een onteigening.
Alle bewoners van panden binnen de perimeter (ook niet-eigenaars) kunnen binnen de reguliere werking van het woonkantoor advies en informatie krijgen bij het zoeken naar een gepaste vervangwoning.
De aangekochte panden zullen tijdens de looptijd van de werken een tijdelijke invulling krijgen. Tegen het einde van de werken (aan Oosterweel en het Ringpark Het Schijn) zal de door deze operatie verworven grondpositie worden ingezet voor de realisatie van nieuwe en aantrekkelijke toegangen tot het toekomstige Ringpark Het Schijn en voor de realisatie van tweezijdige panden met een levendige gevel aan zowel de straatzijde als de parkzijde.
Het aanbod blijft behouden tot eind 2024.

Organisatie van de aankoopprocedure

AG Vespa organiseert de volledige aankoopprocedure. De aankoopprocedure start bij een plaatsbezoek en een onafhankelijke schatting over het uitbrengen van een bod op het pand en de eventueel bijhorende onderhandelingen tot de administratief-juridische afhandeling van de aankoop. Voor de uitvoering van bepaalde taken zoals de opmaak van schattingsverslag, en dergelijke kan door AG Vespa een beroep gedaan worden op dienstverlening door derde partijen.
Met eigenaar-bewoners die nog een bepaalde periode in de woning willen blijven wonen, kan een aankoopbelofte afgesloten worden.
Een concreet bod zal bestaan uit onderstaande onderdelen (de vergoeding is identiek aan de vergoeding die zou worden betaald ingeval van een onteigening) :

- de venale waarde (marktwaarde) geschat door een onafhankelijk en beëdigd expert;
- een wederbeleggingsvergoeding en wachtinteresten: deze vergoedingen zijn een compensatie voor de kosten die werden gemaakt bij de aankoop van de woning door de huidige eigenaars (onder andere notaris, registratie);
- een vergoeding “verlies van gebruik”: deze vergoeding is bestemd voor diegene die de woning in gebruik heeft. Ingeval van een huurwoning is deze vergoeding bestemd voor de huurder.

AG Vespa zal instaan voor het toezicht op de juiste berekening van het bod en op de correcte communicatie van het bod samen met de eventuele verdere toelichting over de inhoud van het bod. De aankopen gebeuren in naam van en voor rekening van de stad Antwerpen en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Regelgeving: bevoegdheid

Op 25 november 2019 (jaarnummer 652) keurde de gemeenteraad de beheersovereenkomst 2019-2024 tussen de stad Antwerpen en AG Vespa goed. Artikel 6.4.4 bepaalt dat AG Vespa publiek domein kan (laten) realiseren. De opdracht aan AG Vespa betreft het plaatsen en uitvoeren van de overheidsopdrachten in eigen naam en voor rekening van de stad Antwerpen. De beleidsbeslissing omtrent het realiseren van het publiek domein ligt bij de stad Antwerpen. De stad Antwerpen legt hierbij tevens het projectbudget vast.
Het Decreet Lokaal Bestuur bepaalt in artikel 41 tweede lid, 11° dat de gemeenteraad bevoegd is voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen, behoudens voor zover de verrichting nominatief in het vastgestelde budget is opgenomen of behoudens de bepaling van artikel 56, § 3, 8°, b).

Argumentatie

HUIDIGE AANKOOP

De aankoop die ter goedkeuring van de gemeenteraad wordt voorgelegd, is de volgende:

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

- voorwerp: appartementsgebouw met grondaandeel gelegen in 2100 Deurne aan de Bisschoppenhoflaan nr. 34, kadastraal gekend als Antwerpen 28ste afdeling, Sectie A perceelnummer 0030P2 P0000, met een vloeroppervlakte van circa 187 m² ;
- totale vergoeding conform bovenvermelde principes:1.196.343,75 euro .

Financiële gevolgen
Ja

Algemene financiële opmerkingen
De authentieke akte met betrekking tot de aankoop van het betrokken pand op de Bisschoppenhoflaan nr 34 wordt nog in het jaar 2021 en meer bepaald vóór 19 december 2021 verleden teneinde de verkopers toe te staan in het kader van deze verkoop de door hen betaalde registratiekosten gedeeltelijk te recupereren (verkoop binnen 2 jaar na aankoop).
De opgenomen vastleggingen houden reeds rekening met een interne kredietaanpassing (IKA-light). Deze is aangevraagd. Het investeringskrediet voor 2021 verschuift van de boekingsadressen:
SUB_NR/INTERN/2100/5291500000/220/2SBS070203A00000/2SA080119 en
SUB_NR/INTERN/2100/5291500000/221/2SBS070203A00000/2SA080119 naar
SUB_NR/INTERN/2100/5291630000/220/2LMS010102PA3716/2SA020200 en
SUB_NR/INTERN/2100/5291630000/221/2LMS010102PA3716/2SA020200.
De vastlegging van de investeringskredieten zijn pas uitvoerbaar na de goedkeuring van deze interne kredietaanpassing.

Strategisch kader
Dit besluit past in de realisatie van volgende doelstellingen/projecten:

- 8 - Sterk bestuurde stad
  - 2SBS07 - Patrimonium

Besluit

Artikel 1
Het college beslist om voor te leggen aan de gemeenteraad de goedkeuring van de aankoop van het appartementsgebouw met grondaandeel gelegen in 2100 Deurne aan de Bisschoppenhoflaan nr. 34, kadastraal gekend als Antwerpen 28ste afdeling, Sectie A perceelnummer 0030P2 P0000, met een vloeroppervlakte van circa 187 m², voor de prijs van 1.196.343,75 EUR.
Artikel 2
Het college geeft opdracht aan:

Dienst	Taak
FI/Boekhouding/Vast Actief	Het verworven grondaandeel Bisschoppenhoflaan 34, 2100 Deurne toevoegen aan objectcode 0000030305 met vastgoednummer 30039 voor een bedrag van 394.793,44 euro. Het verworven appartementsgebouw Bisschoppenhoflaan 34, 2100 Deurne toevoegen aan objectcode 0000030132 met vastgoednummer 30132 voor een bedrag van 801.550,31 euro.

Artikel 2
De financieel directeur verleent zijn visum en regelt de financiële aspecten als volgt:

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Omschrijving	Bedrag	Boekingsadres	Bestelbon
Aankoop grondaandeel Bisschoppenhoflaan 34, 2100 Deurne De Heer Abraham Lipschitz Zurenborgstraat 38 bus 201 2018 Antwerpen Geboortedatum: London 15 oktober 1983 en in vrijwillige mede-eigendom met De Heer Samuel Lipschitz 8 Moresby Road E59LF London Verenigd Koninkrijk Geboortedatum: New York 30 september 1952 Boeykens & Guldemont, geassocieerde notarissen bvba Van Bréestraat 7 2018 Antwerpen Ondernemingsnummer: NBE0724614051 IBAN BE23 0682 3042 9991	394.793,44 euro	Budgetplaats: 5291630000 Budgetpositie: 220 Functiegebied: 2LMS010102PA3716 Subsidie: SUB_NR Begrotingsprogramma: 2SA020200 Budgetperiode: 2100	BB 4005475974
Aankoop appartementsgebouw Bisschoppenhoflaan 34, 2100 Deurne De Heer Abraham Lipschitz Zurenborgstraat 38 bus 201 2018 Antwerpen Geboortedatum: London 15 oktober 1983 en in vrijwillige mede-eigendom met De Heer Samuel Lipschitz 8 Moresby Road E59LF London Verenigd Koninkrijk Geboortedatum: New York 30 september 1952 Boeykens & Guldemont, geassocieerde notarissen bvba Van Bréestraat 7 2018 Antwerpen Ondernemingsnummer: NBE0724614051	801.550,31euro	Budgetplaats: 5291630000 Budgetpositie: 221 Functiegebied: 2LMS010102PA3716 Subsidie: SUB_NR Begrotingsprogramma: 2SA020200 Budgetperiode: 2100	BB 4005475974

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

IBAN BE23 0682 3042 9991			
Ereloon en akte kosten Boeykens & Guldemont, geassocieerde notarissen bvba Van Bréestraat 7 2018 Antwerpen Ondernemingsnummer: NBE0724614051 IBAN BE23 0682 3042 9991	4.000,00 euro	Budgetplaats: 5291630000 Budgetpositie: 613 Functiegebied: 2LMS010102PA3716 Subsidie: SUB_NR Begrotingsprogramma: 2SA020200 Budgetperiode: 2100	BB 4505129756

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be