college van burgemeester en schepenen

Zitting van 25 november 2022

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; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Karim Bachar, schepen; de heer Peter Wouters, schepen; mevrouw Elisabeth van Doesburg, schepen; mevrouw Erica Caluwaerts, schepen; de heer Tom Meeuws, schepen
de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur

59	2022_CBS_09351	**Stedelijk patrimonium. AG Mobiliteit en Parkeren Antwerpen. Provinciestraat 223-231 / Plantin en Moretuslei 101, 2018 Antwerpen - Kosteloze overdracht. Toekenning erfpacht aan AG MPA voor buurtfietsenstalling - Goedkeuring**

Motivering

Gekoppelde besluiten

- 2018_CBS_02203 - Stedenbouwkundige lasten - Opheffing ex nunc principebesluit van 8 juli 2016 - Nieuwe regeling stedenbouwkundige ontwikkelingskosten - Goedkeuring
- 2018_CBS_10263 - Omgevingsvergunning. Gewone procedure - Belgian Real Estate Finance bvba, hoek Provinciestraat / Plantin en Moretuslei, 2018 Antwerpen - Dossiernummer OMV2018050602/PV - Goedkeuring
- 2020_CBS_03724 - Stedenbouwkundige ontwikkelingskosten. Project 'hoek Provinciestraat/Plantin en Moretuslei', district Antwerpen - Resultaat onderhandelingen projectontwikkelaar. Overeenkomst. Ondertekening - Goedkeuring
- 2019_GR_00652 - Groepsarchitectuur. Verzelfstandiging - AG VESPA. Beheersovereenkomst 2019-2024 - Goedkeuring

Aanleiding en context

Beheer stedelijk patrimonium

Op 25 november 2019 (jaarnummer 652) keurde de gemeenteraad de nieuwe beheersovereenkomst van AG Vespa goed. Artikel 6, §3.2 en artikel 7 bepalen dat AG Vespa instaat voor de uitvoering en afhandeling van alle in- en uitgaande overdrachten van zakelijke rechten met betrekking tot het stedelijk patrimonium. De beleidsbeslissing hiertoe ligt bij de stad Antwerpen. Een gemeenteraadsbeslissing is vereist voor elke beslissing tot verwerving of vervreemding van zakelijke rechten op stedelijk patrimonium.

Realisatie buurtfietsenstalling

Op 18 december 2019 diende bv Belgian Real Estate Finance (bv BREFIN) een wijzigende aanvraag (OMV_2019154042) in voor omgevingsvergunning OMV_2018050602 voor het bouwen van 68 appartementen met

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

ondergrondse parking, een hotel en twee commerciële ruimten aan de Provinciestraat 223-231 / Plantin en Moretuslei 101, 2018 Antwerpen.

Met het collegebesluit van 18 mei 2018 (jaarnummer 4541) stelde het college een onderhandelaar aan binnen de stedelijke administratie.

Op 9 maart 2018 (jaarnummer 2203) bepaalde het college de principes die van toepassing zijn op de stedenbouwkundige lasten.

Het college keurde op 23 november 2018 (jaarnummer 10263) de voorwaarden goed voor de toekenning van een omgevingsvergunning aan bv BREFIN voor het hogervermelde bouwproject.

Op 24 april 2020 (jaarnummer 3724) keurde het college de overeenkomst voor het bepalen van de stedenbouwkundige ontwikkelingskosten goed. Deze overeenkomst bepaalt onder meer dat bv BREFIN een buurtfietsenstalling dient te realiseren die plaats biedt aan 30 fietsen (waaronder 2 bakfietsen). De ruimte van de buurtfietsenstalling heeft een geschatte waarde van 71.000,00 euro, verdeeld over 21.300,00 euro of 30% voor het grondaandeel en 49.700,00 euro of 70% voor de constructies. Deze bevindt zich op het gelijkvloers aan de straatkant, met in- en uitgang aan de Provinciestraat en heeft een bruto-vloeroppervlakte van 55 m². Ze wordt casco opgeleverd en voorzien van de nodige stopcontacten, lichtarmaturen en een aansluiting voor toegangscontrole. De ruimte van de buurtfietsenstalling wordt kosteloos overgedragen naar de stad Antwerpen.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 41, 11° van het Decreet Lokaal Bestuur bepaalt dat de gemeenteraad bevoegd is voor het stellen van daden van beschikking over onroerende goederen, behalve die vermeld in artikel 56, §3, 8°, b.

Artikel 6, §3.2 en artikel 7 van de beheersovereenkomst 2019-2024 tussen de stad Antwerpen en AG Vespa, goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 november 2019 (jaarnummer 652), bepalen dat AG Vespa instaat voor de uitvoering en afhandeling van alle in- en uitgaande overdrachten van zakelijke rechten met betrekking tot het stedelijk patrimonium. De beleidsbeslissing hiertoe ligt bij de stad. Een gemeenteraadsbeslissing is vereist voor elke beslissing tot verwerving of vervreemding van zakelijke rechten op stedelijk patrimonium.

Argumentatie

Kosteloze eigendomsoverdracht

De eigenaar van de grond, nv M.S.G, verleende een recht van opstal aan de bouwheer van het complex, nv Scaldis Projects.

Op grond van de SOK-overeenkomst met dossiernummer (ANT03_SOK_Plan_Provi) realiseerde nv Scaldis Projects in het gebouwencomplex "Initium" aan de Provinciestraat 223-231 / Plantin en Moretuslei 101, 2018 Antwerpen een ruimte voor een buurtfietsenstalling, kadastraal gekend als Antwerpen, achtste afdeling, sectie H, perceelnummer 1118 V3 P0002, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke fietsenberging met toegangsdeur met een bruto-vloeroppervlakte van 55 m²;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 1.000/100.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

Aan de gemeenteraad wordt de goedkeuring voorgelegd tot de kosteloze eigendomsovername zoals deze werd opgelegd in de SOK-overeenkomst. De kosten van de notariële akte zijn voor rekening van de nv M.S.G. en de nv Scaldis Projects.

Erfpacht aan AG Mobiliteit en Parkeren Antwerpen (MPA)

Er wordt voorgesteld om een erfpacht te verlenen aan AG MPA voor de exploitatie en het beheer van de buurtfietsenstalling op basis van de voorwaarden die gebruikelijk zijn in erfpachtovereenkomsten tussen de stad Antwerpen en AG MPA:

- voorwerp: de buurtfietsenstalling, deel uitmakend van het gebouwencomplex genaamd "Initium", met ingang aan de Provinciestraat 223-231, 2018 Antwerpen, kadastraal gekend als Antwerpen, achtste afdeling, sectie H, perceelnummer 1118 V3 P0002, met een oppervlakte van 55 m², met inbegrip van een aandeel van 1.000/100.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond;
- bestemming: uitbating en beheer van een buurtfietsenstalling;
- duur: de erfpacht wordt toegestaan onder de opschortende voorwaarde van de verwerving door de stad Antwerpen van het voorwerp van deze overeenkomst. Het recht van erfpacht wordt afgesloten voor een periode van 35 jaar met mogelijkheid tot verlenging voor een periode van 15 jaar. Het recht van erfpacht gaat in vanaf de ondertekening van de notariële erfpachtovereenkomst en mits het vervullen van de opschortende voorwaarde;
- vergoeding: kosteloos;
- onderhoud en herstellingen, lasten en kosten: de erfpachter staat in voor alle onderhouds- en herstellingswerken aan het goed, niets uitgezonderd. De erfpachter verbindt zich ertoe alle aan de mede-eigendom verbonden kosten en lasten te dragen, niets uitgezonderd, in verhouding tot de hem toegekende quotiteiten en voor de periode dat hij het goed in erfpacht heeft. De erfpachter neemt in dat verband ook deel aan de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars;
- verzekering: de parking maakt deel uit van een complex met verschillende mede-eigenaars en moet bijgevolg worden verzekerd tegen brand via een blokpolis. Om die reden wijkt de overeenkomst van erfpacht in het artikel 9 (Verzekeringen) af van het gebruikelijke sjabloon van de overeenkomst van erfpacht met AG MPA. De erfpachter zal de verzekering tegen brand en andere risico’s betalen conform de bepalingen van de statuten van het gebouw;
- kosten van de notariële akte: deze zijn ten laste van de erfpachter.

Financiële gevolgen
Ja

Algemene financiële opmerkingen
De eigendomsoverdracht van de ruimte bestemd als buurtfietsenstalling door de nv M.S.G. en de nv Scaldis Projects naar de stad Antwerpen geschiedt kosteloos. De notariskosten zijn ten laste van de nv M.S.G. en de nv Scaldis Projects.

AG MPA (ondernemingsnummer BE0267.396.039) is aan de stad Antwerpen geen erfpachtvergoeding verschuldigd. AG MPA staat in voor alle aan de mede-eigendom verbonden kosten en lasten, niets uitgezonderd, in verhouding tot de toegekende quotiteiten. De aktekosten voor de toekenning van de erfpacht dienen te worden betaald door AG MPA.

Strategisch kader
Dit besluit past in de realisatie van volgende doelstellingen/projecten:
- 8 - Sterk bestuurde stad
  - 2SBS07 - Patrimonium
    - 2SBS0702 - Slim vastgoedbeheer
      - 2SBS070202 - Maatschappelijke invulling panden en medegebruik infrastructuur

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen legt het volgende voor aan de gemeenteraad.
Artikel 1

De gemeenteraad keurt de kosteloze eigendomsoverdracht goed door de nv M.S.G. en de nv Scaldis Projects aan de stad Antwerpen van de ruimte voor de buurtfietsenstalling aan de Provinciestraat 223-231 / Plantin en Moretuslei 101, 2018 Antwerpen, kadastraal gekend als Antwerpen, achtste afdeling, sectie H, perceelnummer 1118 V3 P0002, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke fietsenberging met toegangsdeur, met een bruto-vloeroppervlakte van 55 m²;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 1.000/100.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond;

waarbij de kosten van de notariële akte ten laste zijn van de nv M.S.G. en de nv Scaldis Projects.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt goed om aan AG MPA een recht van erfpacht toe te kennen tegen de volgende voorwaarden:

- voorwerp: de buurtfietsenstalling, deel uitmakend van het gebouwencomplex genaamd "Initium", met ingang aan de Provinciestraat 223-231, 2018 Antwerpen, kadastraal gekend als Antwerpen, achtste afdeling, sectie H, perceelnummer 1118 V3 P0002, met een oppervlakte van 55 m², met inbegrip van een aandeel van 1.000/100.000sten in de gemene delen van het complex waaronder de grond;
- bestemming: uitbating en beheer van een buurtfietsenstalling;
- duur: de erfpacht wordt toegestaan onder de opschortende voorwaarde van de verwerving door de stad Antwerpen van het voorwerp van deze overeenkomst. Het recht van erfpacht wordt afgesloten voor een periode van 35 jaar met mogelijkheid tot verlenging voor een periode van 15 jaar. Het recht van erfpacht gaat in vanaf de ondertekening van de notariële erfpachtovereenkomst en mits het vervullen van de opschortende voorwaarde;
- vergoeding: kosteloos;
- onderhoud en herstellingen, lasten en kosten: de erfpachter staat in voor alle onderhouds- en herstellingswerken aan het goed, niets uitgezonderd. De erfpachter verbindt zich ertoe alle aan de mede-eigendom verbonden kosten en lasten te dragen, niets uitgezonderd, in verhouding tot de hem toegekende quotiteiten en voor de periode dat hij het goed in erfpacht heeft. De erfpachter neemt in dat verband ook deel aan de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars;
- verzekering: de parking maakt deel uit van een complex met verschillende mede-eigenaars en moet bijgevolg worden verzekerd tegen brand via een blokpolis. Om die reden wijkt de overeenkomst van erfpacht in het artikel 9 (Verzekeringen) af van het gebruikelijke sjabloon van de overeenkomst van erfpacht met AG MPA. De erfpachter zal de verzekering tegen brand en andere risico's betalen conform de bepalingen van de statuten van het gebouw;
- kosten van de notariële akte: deze zijn ten laste van de erfpachter.

Artikel 3

Het college geeft opdracht aan:

Dienst	**Taak**
FI-Boekhouding-Vastactief	De erfpacht boekhoudkundig verwerken: • Provinciestraat 223-231, 2018 Antwerpen (grond): vastgoednummer 31018, objectcode 0000031016; waarde: 49.700,00 euro • Provinciestraat 223-231, 2018 Antwerpen (buurtfietsenparking): vastgoednummer 31017, objectcode 0000031017; waarde: 21.300,00 euro

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

AG Vespa	Notarieel verlijden van de kosteloze eigendomsoverdracht. Notarieel verlijden van de erfpachtovereenkomst.
AG Mobiliteit en Parkeren Antwerpen	Betaling van de aktekosten voor het verlijden van de erfpachtovereenkomst.

Bijlagen

1. Overeenkomst_SOK_Provinciestraat-Plantin Moretuslei.pdf

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be