



gemeenteraad

Zitting van 30 januari 2017

Besluit

A-punt

GOEDGEKEURD

Stadsbeheer

Samenstelling

de heer Bart De Wever, burgemeester-voorzitter

de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Caroline Bastiaens, schepen; de heer Ludo Van Campenhout, schepen; de heer Claude Marinower, schepen; de heer Marc Van Peel, schepen; de heer Rob Van de Velde, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Fons Duchateau, schepen; de heer Filip Dewinter, raadslid; de heer Philip Heylen, raadslid; mevrouw Kathleen Van Brempt, raadslid; mevrouw Freya Piryns, raadslid; de heer Gerolf Annemans, raadslid; de heer André Gantman, raadslid; mevrouw Güler Turan, raadslid; de heer Robert Voorhamme, raadslid; mevrouw Anke Van dermeersch, raadslid; de heer Karim Bachar, raadslid; mevrouw Monica De Coninck, raadslid; mevrouw Leen Verbist, raadslid; mevrouw Maya Detiège, raadslid; mevrouw Fauzaya Talhaoui, raadslid; mevrouw Fatma Akbas, raadslid; mevrouw Greet van Gool, raadslid; de heer Bruno Valkeniers, raadslid; de heer Toon Wassenberg, raadslid; de heer Wim Van Osselaer, raadslid; de heer Patrick Janssen, raadslid; de heer Peter Mertens, raadslid; mevrouw Yasmine Kherbache, raadslid; mevrouw Annemie Turtelboom, raadslid; mevrouw Liesbeth Homans, raadslid; de heer Mohamed Chebaa Amimou, raadslid; de heer Wouter Vanbesien, raadslid; mevrouw Mie Branders, raadslid; mevrouw Galina Matushina, raadslid; mevrouw Carine Leys, raadslid; mevrouw Lisa Geets, raadslid; mevrouw Leyla Aydemir, raadslid; de heer Johan Klaps, raadslid; de heer Vic Van Aelst, raadslid; mevrouw Danielle Meirsman, raadslid; de heer Dirk Rochtus, raadslid; mevrouw Anne Giveron, raadslid; mevrouw Martine Vrints, raadslid; de heer Koen Laenens, raadslid; de heer Martijn Van Esbroeck, raadslid; de heer Franky Loveniers, raadslid; de heer Danny Feyen, raadslid; de heer Jean Goedtkindt, raadslid; de heer Joris Giebens, raadslid; de heer Kevin Vereecken, raadslid; mevrouw Fatima Talhaoui, raadslid; de heer Dirk Van Duppen, raadslid; mevrouw Ikrame Kastit, raadslid

de heer Roel Verhaert, stadssecretaris

Iedereen aanwezig, behalve:

mevrouw Güler Turan, raadslid

Zijn verontschuldigd:

de heer Gerolf Annemans, raadslid; mevrouw Yasmine Kherbache, raadslid

21	2017_GR_00029	Stedelijk bedrijfstvastgoed - Cultuur, Sport, Jeugd en Onderwijs. Karel Du Boislaan en Harold Rosherstraat. Aankoop grond en erfpacht - Goedkeuring
----	---------------	--

Motivering

Gekoppelde besluiten

- 2015_CBS_09674 - Huisvesting jeugd - Het seniorenlokaal gelegen in het Armenstraatje ter beschikking stellen aan jeugdverenigingen - Goedkeuring
- 2016_CBS_00796 - Huisvesting - Stedelijk bedrijfstvastgoed. Huisvestingscommissie - Goedkeuring

Aanleiding en context



Op 29 januari 2016 (jaarnummer 796) keurde het college de nieuwe operationele werking goed met betrekking tot de beleidsvoorbereiding en –advisering voor huisvesting en huisvestingsbehoeften van alle stadsdiensten en stedelijke processen in of op stedelijk bedrijfstgoed.

Het managementteam keurde op 14 september 2016 (jaarnummer 555) de uitgangspunten met betrekking tot ‘goed beheer van de vastgoedportefeuille’ goed.

Scouting Hoboken is een fusie van twee scoutsverenigingen; de 17de Heilig Kruis en de 33ste St-Paulus. Momenteel maakt de scoutsvereniging gebruik van lokalen gelegen in de Berkenrodelei 36, 2660 Hoboken (geen stedelijk bedrijfstgoed).

De toegang tot de lokalen in de Berkenrodelei 36 is door het groeiend aantal leden (ongeveer 130 leden in 2010 en 230 leden in 2016) te smal voor de grootte van de groep waardoor er een onveilige situatie is ontstaan. Omdat een verbreding van de huidige toegang onmogelijk is door de bebouwing aan beide zijden (huisnummers 42 en 44) van de toegangsweg is de scoutsvereniging op zoek naar een andere oplossing.

De scoutsvereniging heeft interesse in de aankoop van een perceel (geen stedelijk bedrijfstgoed), gelegen te Harold Rosherstraat, 2660 Hoboken, kadastraal gekend als 37ste afdeling, sectie C nummer 102E, waarop de scoutsvereniging haar werking wil uitbreiden door een nieuwbouw te realiseren. Ondertussen heeft de scoutsvereniging reeds een aankoopcompromis getekend met de aankoopwaarde van 93.000,00 EUR.

Bijkomend wil de bedrijfseenheid Cultuur, Sport, Jeugd en Onderwijs aftoetsen of de scoutsvereniging de aangrenzende percelen die momenteel niet in gebruik zijn, kadastraal gekend als 37ste afdeling, sectie C nummer 103B en 104G, mag gebruiken voor het organiseren van activiteiten.

Op 19 oktober 2016 (jaarnummer 626) adviseerde het managementteam gunstig om ter goedkeuring voor te leggen aan het college dat het onroerend goed, gelegen te Karel Du Boislaan, 2660 Hoboken, kadastraal gekend als 37ste afdeling, sectie C nummer 103B, nummer 104G omvattende een woeste grond, in concessie wordt gegeven aan Scouting Hoboken volgens het jeugdconcessiereglement op voorwaarden dat:

- er niet op gebouwd wordt;
- de toegang tot het perceel gerealiseerd wordt via de Harold Rosherstraat;
- de hoogstammige bomen behouden en beschermd worden tijdens de werken;
- de Japanse duizendknoop die aanwezig is, tijdens de werken niet verder mag verspreid worden.
- de ter beschikkingstelling van het terrein gebeurt volgens het jeugdconcessiereglement tegen een vergoeding van 100 euro/jaar en gedurende een periode van 9 jaar. De aanvang van de concessieovereenkomst is afhankelijk van de aankoop van het aanpalend perceel en wordt afgestemd met de bedrijfseenheid Cultuur, Sport, Jeugd en Onderwijs.

Op 14 december 2016 (jaarnummer 729) adviseerde het managementteam gunstig om ter goedkeuring voor te leggen aan het college en de gemeenteraad

- dat het onroerend goed, gelegen te Harold Rosherstraat, 2660 Hoboken, kadastraal gekend als 37ste afdeling, sectie C nummer 102E, omvattende een woeste grond, wordt aangekocht door de stad Antwerpen voor 93.000,00 EUR met budget voor dringende aankopen en geeft opdracht aan AG VESPA om de aankoop en het verlijden van de verkoopsakte te formaliseren;
- dat, na de afhandeling van de aankoop door de stad Antwerpen, het perceel kadastraal gekend als 37ste afdeling, sectie C nummer 102E, ter beschikking gesteld wordt aan de scoutsvereniging Scouting Hoboken in functie van het nieuwbouwproject;

- dat de aangrenzende percelen die momenteel niet in gebruik zijn, kadastraal gekend als 37ste afdeling, sectie C nummer 103B en 104G, worden ter beschikking gesteld aan de scoutsvereniging Scouting Hoboken in functie van het organiseren van activiteiten.

Het geheel van de drie percelen met een totale oppervlakte van 3616,00 m² wordt ter beschikking gesteld volgens onderstaande voorwaarden:

- erfpachtovereenkomst voor een termijn van 35 jaar;
- de erfpachtovereenkomst wordt vroegtijdig beëindigd als de erfpachter niet langer uitvoerder is van het stedelijk jeugdbeleid van de stad Antwerpen;
- vergoeding: volgens het jeugdconcessiereglement 100 EUR/jaar (de marktconforme vergoeding bedraagt ongeveer 4.000,00 EUR/jaar).

Regelgeving: bevoegdheid

Gemeentedecreet artikel 43: “Artikel 43, §2, 12° van het Gemeentedecreet stelt dat de gemeenteraad bevoegd is voor het stellen van daden van beschikking tot roerende en onroerende goederen voor zover de verrichting niet behoort tot de aangelegenheden van dagelijks bestuur en niet nominatief in het vastgestelde budget is opgenomen.”

Argumentatie

De bedrijfseenheid Cultuur, Sport, Jeugd en Onderwijs heeft reeds gesproken met Scouting Hoboken in functie van gedeeld gebruik en er zijn reeds verregaande gesprekken met Koraal vzw, om hun woensdagnamiddagaanbod en vakantiespeelpleinwerking een plek te geven in het nieuwbouwproject van de scoutsvereniging. Scouting Hoboken zal ongeveer 150.000,00 EUR (30% van de bouwkost) investeren in het nieuwbouwproject en de bedrijfseenheid Cultuur, Sport, Jeugd en Onderwijs past ongeveer 350.000,00 EUR (70% van de bouwkost) bij via infrastructuursubsidies.

Omdat het aan te kopen perceel langs drie zijden is ingesloten door percelen in eigendom van de stad Antwerpen stelt de bedrijfseenheid Financiën voor om dit perceel zelf aan te kopen en ter beschikking te stellen aan de scoutsvereniging.

Het aan te kopen perceel vormt een 'mooi omsloten' geheel met het grotere omliggende perceel dat eigendom is van de stad Antwerpen. Door deze aankoop verbetert de stad Antwerpen zijn strategische grondpositie. Op lange termijn kan deze aankoop resulteren in een belangrijk financieel voordeel. Hierdoor komt de infrastructuursubsidie van ongeveer 350.000,00 EUR de stedelijke vastgoedportefeuille ten goede.

De verkoopprijs bedraagt 93.000,00 EUR. Deze komt overeen met de schatting van het verslag waardebeoordeling grond d.d. 29 november 2016.

Voor de verkoper is de overname van de aankoopcompromis door de stad Antwerpen aanvaardbaar als de reeds afgesproken termijn voor het verlijden van de akte uiterlijk op 4 mei 2017 gerespecteerd wordt.

Gezien een eigen inbreng van 150.000,00 EUR in het nieuwbouwproject is voor Scouting Hoboken een aankoop door de stad Antwerpen bespreekbaar als er gebruikszekerheid is van minstens 35 jaar (hoe langer de termijn, hoe groter de kans dat een aankoop door de stad Antwerpen gunstig wordt bevonden).

Na de afhandeling van de aankoop door de stad Antwerpen kan het perceel, kadastraal gekend als 37ste afdeling, sectie C nummer 102E, ter beschikking gesteld worden aan de scoutsvereniging in functie van het nieuwbouwproject samen met de aangrenzende percelen die momenteel niet in gebruik zijn, kadastraal gekend

als 37ste afdeling, sectie C nummer 103B en 104G, kunnen ter beschikking gesteld worden aan de scoutsvereniging in functie van het organiseren van activiteiten.

Onderstaande voorwaarden zijn uitgewerkt in functie van gebruiks zekerheid:

- erfpachtovereenkomst voor een termijn van 35 jaar;
- de erfpachtovereenkomst wordt vroegtijdig beëindigd als de erfpachter niet langer uitvoerder is van het stedelijk jeugd beleid van de stad Antwerpen;
- vergoeding: volgens het jeugdconcessiereglement 100,00 EUR/jaar (de marktconforme vergoeding bedraagt ongeveer 4.000,00 EUR/jaar);
- kosteloze teruggave van grond en opgerichte gebouwen na het einde van de erfpacht.

Financiële gevolgen

Ja

Algemene financiële opmerkingen

De aankoop wordt gereserveerd in het budget 2017 voor dringende aankoop van de stad Antwerpen. De kosten verbonden aan ereloon notaris en de aktekosten worden gereserveerd in het budget 2017 voor externe kosten van de stad Antwerpen.

De overeenkomst met Scouting Hoboken in functie van de ter beschikkingstelling wordt in het voorjaar van 2017 voorgelegd op het college.

De bedrijfseenheid Cultuur, Sport, Jeugd en Onderwijs past ongeveer 350.000,00 EUR bij door middel van infrastructuursubsidies op het budgetplaats 5116520000_CS_Externe partner_Jeugd, budgetpositie 664800_TOEGESTANE INVESTERINGSSUBSIDIE – verenigingen en functiegebied 1SBR050102A00000.

Strategisch kader

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

- 5 - Bruisende stad
 - 1SBR05 - Alle kinderen, tieners en jongeren ervaren voldoende fysieke en mentale ruimte om zich in hun vrijetijd te ontspannen en te ontplooiën
 - 1SBR0502 - De stad, haar districten en haar partners organiseren een gevarieerd en kwaliteitsvol jeugdwerkaanbod voor kinderen, tieners en jongeren
- 7 - Sterk bestuurde stad
 - 1TSB12 - Het logistiek beheer bereikt het best mogelijk resultaat zowel intern als voor de burger
 - 1TSB1204 - De vastgoedportefeuille van groep stad Antwerpen speelt doelgericht en flexibel in op de huidige en toekomstige maatschappelijke behoeften

Adviezen

bedrijfseenheid Stadsontwikkeling

Advies: Gunstig onder voorwaarden

bedrijfseenheid Stadsbeheer/groen

Advies: Gunstig onder voorwaarden

bedrijfseenheid Stadbeheer



Advies: Gunstig onder voorwaarden

bedrijfseenheid Cultuur, Sport, Jeugd en Onderwijs

Advies: Gunstig onder voorwaarden

Besluit

De gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

Artikel 1

De gemeenteraad keurt goed dat het onroerend goed, gelegen te Harold Rosherstraat, 2660 Hoboken, kadastraal gekend als 37ste afdeling, sectie C nummer 102E, omvattende een woeste grond, wordt aangekocht door de stad Antwerpen voor 93.000,00 EUR met budget voor dringende aankopen.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt goed dat, na de afhandeling van de aankoop door de stad Antwerpen, het perceel kadastraal gekend als 37ste afdeling, sectie C nummer 102E, ter beschikking gesteld wordt aan de scoutsvereniging Scouting Hoboken in functie van het nieuwbouwproject.

De aangrenzende percelen die momenteel niet in gebruik zijn, kadastraal gekend als 37ste afdeling, sectie C nummer 103B en 104G, worden ter beschikking gesteld aan de scoutsvereniging Scouting Hoboken in functie van het organiseren van activiteiten.

Het geheel van de drie percelen met een totale oppervlakte van 3616,00 m² wordt ter beschikking gesteld volgens onderstaande voorwaarden:

- erfpachtovereenkomst voor een termijn van 35 jaar;
- de erfpachtovereenkomst wordt vroegtijdig beëindigd als de erfpachter niet langer uitvoerder is van het stedelijk jeugdbeleid van de stad Antwerpen;
- vergoeding: volgens het jeugdconcessiereglement 100,00 EUR/jaar (de marktconforme vergoeding bedraagt ongeveer 4.000,00 EUR/jaar);
- kosteloze teruggave van grond en opgerichte gebouwen na het einde van de erfpacht.

Artikel 3

De financieel beheerder verleent zijn visum en regelt de financiële aspecten als volgt:

Omschrijving	Bedrag	Boekingsadres	Bestelbon
aankoop grond	93.000,00 EUR,	budgetplaats:5291500000 budgetpositie:220 functiegebied:1TSB110101A00000 subsidie:SUB_NR fonds:INTERN begrotingsprogramma:1SA070119 budgetperiode: 1700	voor bestelbon: zie nota onder rubriek algemene financiële opmerkingen

kosten verbonden aan ereloon notaris en de aktekosten		budgetplaats:5291500000 budgetpositie: 613 functiegebied: 1TSB110101A00000 subsidie:SUB_NR fonds:INTERN begrotingsprogramma:1SA070119 budgetperiode: 1700	voor bestelbon: zie nota onder rubriek algemene financiële opmerkingen
---	--	---	--

Artikel 4

Het college geeft opdracht aan:

Dienst	Opdracht
AG VESPA	Om de aankoop door de stad Antwerpen en het verlijden van de verkoopsakte te formaliseren van het onroerend goed, gelegen te Harold Rosherstraat, 2660 Hoboken, kadastraal gekend als 37ste afdeling, sectie C nummer 102E, omvattende een woeste grond, voor 93.000,00 EUR met budget voor dringende aankopen.

Bijlagen

1. Liggingsplan_bijlage
2. Karel_Du_Boislaan_waarde.pdf
3. Karel_Du_Boislaan_erfpacht_BIS.PDF