



Vergadering van 15 mei 2025

2025_GR_00496 Sluiten van een erfpachtovereenkomst met betrekking tot het stadseigendom, gelegen te Sint-Amandsberg, Antwerpsesteenweg 249 - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek.

Motivering

De gemeenteraad gaf op 25 maart 2024 goedkeuring aan de voorwaarden voor het in erfpacht geven van het onroerend goed, gelegen te Sint-Amandsberg, Antwerpsesteenweg 249, beter gekend als het voormalig gemeentehuis van Sint-Amandsberg.

Door middel van een open oproep werd op zoek gegaan naar een erfpachter die een nieuwe bestemming aan het gebouw zal geven, met respect voor de erfgoedwaarde, en zal instaan voor het beheer en onderhoud voor een minimale periode van 27 jaar.

Op 15 september 2024 ontving de Stad 4 voorstellen. Het voorstel van het project 'Modeste' van 2 buurtbewoners behaalde de hoogste totale score op de criteria *Prijs, Visie op de toekomstige invulling en ontwerp* en *Plan van aanpak*.

De erfpachter wil het oud gemeentehuis opnieuw een centrumfunctie geven gericht op de lokale gemeenschap van Sint-Amandsberg waar alle verenigingen en bewonersgroepen terecht kunnen voor hun activiteiten. Dit zullen ze doen door een eetcafé (met sociale insteek) op het souterrain uit te baten en de verdiepingen te verhuren met een gedifferentieerd tariefsysteem. Het voormalig gemeentehuis zal een (energetische)verbouwing ondergaan en delen van het gebouw worden gerestaureerd naar oorspronkelijk ontwerp.

In zitting van 12 december 2024 keurde het college van burgemeester en schepenen het juryverslag met de beoordeling van de voorstellen goed en wees de twee buurtbewoners als voorkeurskandidaat aan om met de Stad de onderhandelingen op te starten met het oog op het sluiten van een erfpachtovereenkomst voor het in erfpacht nemen van het voormalig gemeentehuis.

De erfpachtovereenkomst met project Modeste wordt gesloten voor een periode van 50 jaar, ingaande de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte.

Het model van de erfpachtovereenkomst maakte reeds onderdeel uit van de oproep die destijds werd goedgekeurd. Na verder overleg met de kandidaat de afgelopen maanden werd de erfpachtovereenkomst aangevuld in functie van het concrete project en gebeurden een aantal beperkte aanpassingen.

Zo mag de erfpachter, in functie van voorbereidend onderzoek, het gebouw kosteloos bezoeken vanaf de goedkeuring door de gemeenteraad en zal hij hierbij de volledige verantwoordelijkheid dragen. Bij elk bezoek breng de erfpachter de Stad en de huidige gebruikers op voorhand op de hoogte. Er mogen geen werkzaamheden uitgevoerd worden. Over deze bezoeken worden verdere afspraken gemaakt met de dienst Vastgoed.

De overeenkomsten met de bestaande gebruikers, meer bepaald gsm-operator Proximus, vzw Transistor en Rode Kruis Vlaanderen, worden in overleg met de erfpachter mee overgedragen bij het verlijden van de notariële erfpachtovereenkomst. De erfpachter is gehouden de Stad op de hoogte te houden bij opzeg van deze gebruikers.

De erfpachter zal een jaarlijkse erfpachtvergoeding van 8.100 EUR betalen, waarbij de eerste betaling van dit bedrag zal gebeuren op de 11de verjaardag van de start van de erfpacht. Deze betaling vanaf jaar 11 maakte onderdeel uit van de offerte van de kandidaat.

De geselecteerde kandidaten richten voor de uitvoering van hun project een vennootschap op, genaamd Gemeentehuis BV. De erfpachtovereenkomst wordt m.a.w. afgesloten met deze vennootschap.

Het sluiten van de erfpachtovereenkomst met Gemeentehuis BV (in oprichting) wordt door middel van dit besluit ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende erfpacht niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - gebonden om van deze openstaande schuldvorderingen ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

nvt

Verwachte ontvangsten: € 315.900,00

Deze bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Vastgoed
---------	----------

Budgetplaats	347250002
Categorie*	E
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2035	8.100
Later	307.800
Totaal	315.900

De erfpachtovereenkomst neemt aanvang de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte. Wanneer de akte verleden wordt in 2025, dan dient de eerste betaling van de erfpachtvergoeding aan de Stad gestort te worden in 2035.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Erfpachtovereenkomst (deel van de beslissing)
- Kandidaatstelling erfpachter

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de erfpachtovereenkomst, te sluiten met Gemeentehuis BV (in oprichting), voor het stadseigendom, gelegen te 9040 Sint-Amandsberg, Antwerpsesteenweg 249, voor de duur van 50 jaar, ingaande op de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte.

Artikel 2:

Geeft Gemeentehuis BV (in oprichting) de toestemming het stadseigendom, gelegen te 9040 Sint-Amandsberg, Antwerpsesteenweg 249, kosteloos te bezoeken, in functie van voorbereidend onderzoek, vanaf de goedkeuring door de gemeenteraad, mits afstemming hierover met de betrokken stadsdiensten.

Artikel 3:

Staat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie toe ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de akte in zijn registers.