

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 28 november 2019

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/9

Vastgoed. Westerlo. Provinciaal centrum voor duurzaam bouwen en wonen Kamp C. Erfpacht aan Bio-home. Goedkeuring.

Inleiding

Familiebedrijf Bio Home cvba is opgestart in 1980 vanuit een ideologisch standpunt: natuurlijke producten verdelen die veilig zijn voor mens en milieu én bijdragen aan een gezond woonklimaat. Hiermee stond Bio Home aan de basis van het ecologisch bouwen en wonen in België. Het bedrijf heeft in 2006 als eerste onderneming een eigen pand in eigendom opgericht op de bedrijvzone van Kamp C.

Het ruime aanbod gaat van bouwmaterialen zoals natuurlijke isolatie, leemproducten en pleisters tot natuurverven, massief parket, eigen ontwerp en productie van ecologische keukens en meubelen: alle producten en materialen zijn geselecteerd volgens mens- en milieuvriendelijke criteria.

Dit familiebedrijf kende een gestage groei en is op het punt gekomen dat de huidige opslagcapaciteit te krap is geworden. Omwille van de beschikbaarheid en onmiddellijke nabijheid van het aangeboden perceel, zal deze bijkomende investering op de bedrijvzone van Kamp C de lokale tewerkstelling borgen in een bedrijf dat met zijn activiteit de transitie naar een duurzame samenleving mee in praktijk brengt.

Het is vanuit deze bekommernis dat de provincie Antwerpen het bedrijventerrein ontwikkeld heeft. Het bedrijf voldoet aan de bijzondere voorwaarden die zijn opgenomen in de erfpachtovereenkomst rond duurzaamheid en de voorwaarden van het BPA van het bedrijventerrein, dat eveneens specifieke voorwaarden bevat.

Voorwerp

Kamp C heeft nog een stuk grond in de bedrijvzone recht tegenover de huidige vestiging van Bio Home dat vrij is en in aanmerking komt om in erfpacht te geven.

Het betreft een deel van het kadastraal perceel Westerlo, 2^e afdeling, sectie B, nummer 30M, met een oppervlakte van 352,5 m², zoals aangeduid als "lot 2" in gele kleur op het opmetingsplan van landmeter-expert Dries Vertommen dd. 3 juni 2019. U vindt dit opmetingsplan digitaal bijgevoegd.

De prijs voor deze erfpacht bedraagt een éénmalige vergoeding van 10.000,00 euro, en daar bovenop een jaarlijkse vergoeding van 55,69 euro, te indexeren op basis van de index der consumptieprijzen.

Ontwerp erfpachtovereenkomst

Daarnaast bevat het ontwerp van erfpachtovereenkomst samengevat de volgende bepalingen:

Bestemming

Het in erfpacht te geven goed maakt deel uit van de site Kamp C. Daarom stelt de erfpachtgever de grond ter beschikking uitsluitend om gebruikt te worden voor de oprichting van een bedrijf uit of verwant met de bouwsector, dat zich ertoe verbindt om:

- maximaal gebruik te maken van duurzame concepten, materialen en technieken bij de realisatie van het bedrijfspand;
- zoveel mogelijk ecologisch verantwoorde producten en technieken aan te wenden in hun productieproces;
- kwaliteitsvolle eindproducten of -diensten af te leveren in de sector duurzaam bouwen en wonen.

Duurtijd

Het recht van erfpacht wordt verleend voor een ondeelbare periode van dertig (30) opeenvolgende jaren, met ingang van de datum van het verlijden van de authentieke akte.

Opschortende voorwaarde

De overeenkomst wordt aangegaan onder uitdrukkelijke opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een omgevingsvergunning om de beoogde constructies te bouwen op het in erfpacht gegeven goed.

Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning verbinden de partijen zich ertoe om de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst binnen 4 maanden bij middel van authentieke akte vast te leggen bij een notaris. Zoals eerder gezegd neemt het recht van erfpacht pas aanvang op het moment van het verlijden van deze authentieke akte. Indien de erfpachtneer binnen een periode van 3 jaren na ondertekening van deze onderhandse overeenkomst nog geen omgevingsvergunning bekomen heeft neemt deze onderhandse overeenkomst van rechtswege een einde, zodat de erfpachtgever terug het volledige beschikkingsrecht over de betrokken goederen bekomt.

Vervreemding

De erfpachtneer mag, zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de erfpachtgever, zijn recht van erfpacht niet geheel of gedeeltelijk vervreemden, noch onder bezwarende titel, noch om niet. Hij mag evenmin het in erfpacht verkregen onroerend goed verhuren, noch dit goed met een erfdienstbaarheid of eender welk ander recht ten voordele van een derde bezwaren.

Recht van opstal

De erfpachtgever verleent hierbij aan de erfpachtneer het recht om op de in erfpacht gegeven grond een recht van opstal te verlenen, echter uitsluitend mits opname in de akte van opstalvestiging van volgende bedingen:

- de opstalhouder mag noch op het recht van opstal, noch op de op basis van dit recht opgerichte constructies een hypotheek vestigen;
- de opstalhouder verbindt zich ertoe de bestemming, vermeld in artikel 2 van deze erfpachtovereenkomst, te respecteren;
- de termijn waarvoor het opstalrecht wordt toegestaan, mag geenszins de einddatum van deze erfpachtovereenkomst overschrijden; het recht van

opstal eindigt in alle geval van rechtswege wanneer deze erfpachtovereenkomst eindigt door verloop van termijn, behoudens wanneer op dat ogenblik een nieuwe erfpachtovereenkomst met de Provincie wordt afgesloten;

- het eigendomsrecht op de krachtens het recht van opstal opgerichte constructies komt op het einde van het opstalrecht toe aan de opstalgever, erfpachtner in deze;
- de opstalhouder mag in de loop van het opstalrecht de krachtens dit recht opgerichte constructies niet vervreemden dan mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de erfpachtgever in deze.

De erfpachtner verbindt zich ertoe de opstalhouder op de hoogte te brengen van de rechten en verplichtingen, vervat in deze erfpachtovereenkomst, en hem te doen verklaren dat hij deze, voor zover als nodig, zal eerbiedigen.

Hypotheek

De erfpachtner zal zijn erfpachtrecht slechts mogen hypothekeren op voorwaarde dat:

- de hypotheek als waarborg geldt voor een investeringskrediet, dat 80% van het bedrag van de initiële waarde van de investering niet overschrijdt en waarvan de termijn nooit de duurtijd van de erfpachtovereenkomst zal overschrijden;
- in de akte van hypotheekvestiging een clause wordt opgenomen waarbij de hypothecaire schuldeiser zich tegenover de erfpachtgever verbindt:
 - a. bij de realisatie van de hypotheek, aan de koper de verplichtingen op te leggen die bedongen zijn in deze erfpachtovereenkomst;
 - b. de erfpachtgever voorafgaand te vragen of hij akkoord gaat met de identiteit en de activiteit van de koper, met dien verstande dat de erfpachtgever enkel om een geldige reden kan weigeren. De partijen komen overeen dat het niet-overeenstemmen van de geplande activiteit van de nieuwe erfpachtner met de stedenbouwkundige voorschriften voor de betrokken zone en de bestemming, voorzien in artikel 2 van deze overeenkomst, een geldige reden zal zijn voor een weigering door de erfpachtgever;
 - c. binnen de 2 jaar na de realisatie van de hypotheek een overnemer te vinden voor het erfpachtrecht, bij gebreke waarvan het erfpachtrecht van rechtswege wordt beëindigd.

Onderhoud en herstellingen

Alle onderhoud en herstellingen aan het in erfpacht gegeven goed en de daarop opgerichte constructies komt ten laste van de erfpachtner.

Bijzondere voorwaarden

De erfpachtner verbindt zich ertoe alle bijzondere voorwaarden na te leven, waarvan de tekst als bijlage bij de overeenkomst wordt gevoegd en die geacht worden één onlosmakelijk geheel uit te maken met deze overeenkomst. Deze bijzondere voorwaarden hebben vooral betrekking op de inpassing van het in erfpacht gegeven goed in het bedrijventerrein van Kamp C en op het beheer van het bedrijventerrein dat hiermee gepaard gaat.

U vindt het volledige ontwerp van erfpachtovereenkomst digitaal bijgevoegd.

Het bodemattest is blanco.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

De deputatie keurde dit verslag goed in zitting van 7 november 2019.

De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op het ontwerp van erfpachtovereenkomst;

Gelet op het opmetingsplan van landmeter-expert Dries Vertommen dd. 3 juni 2019;

Gelet op het bodemattest;

Gelet op de bepalingen van het provinciedecreet;

Op voorstel van de deputatie,

BESLUIT:

Artikel 1:

Onder verklaring dat de transactie wordt aangegaan voor openbaar nut, wordt machtiging verleend om een perceel grond, ten kadaster gekend als Westerlo, 2^e afdeling, sectie B, nummer 30M/deel, met een oppervlakte van 352,5 m², zoals aangeduid als "lot 2" in gele kleur op het opmetingsplan van landmeter-expert Dries Vertommen dd. 3 juni 2019, in erfpacht te geven aan cvba Bio Home.

Artikel 2:

De provincieraad hecht goedkeuring aan voorgebracht ontwerp van erfpachtovereenkomst.

Artikel 3:

Beslist wordt aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslag van ambtshalve inschrijving te verlenen bij de overschrijving van de akte.