

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 24 september 2020

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/8

Vastgoed. Antwerpen/Deurne. Provinciaal groendomein Rivierenhof. Bouw van een technisch centrum. Aankoop woning/winkel in de Turnhoutsebaan. Goedkeuring.

De provincie Antwerpen plant langs de Turnhoutsebaan, naast de directeurswoning, de bouw van een nieuw technisch centrum ten behoeve van het provinciaal groendomein Rivierenhof te Deurne, Antwerpen. Daartoe werden de afgelopen jaren reeds een aantal woningen aangekocht met de bedoeling deze te slopen.

Dit technisch centrum zal de werkleider en een veertigtal stielmannen en sectorverantwoordelijken huisvesten, en zal ook aangekoppeld worden aan het bestaande directiegebouw waar het onthaal, de administratie, de directie en het educatief team werken, samen goed voor nog eens een vijftiental personen. Het zal één groot gebouw worden, waarin ook sanitair, een magazijn, een tankstation, vergaderzalen, bergruimtes en verschillende ateliers worden samengebracht. Daarnaast wordt er ruimte voorzien om machines en voertuigen te stallen.

De bouw mogelijkheden voor dit centrum werden echter beperkt door de krappe oppervlakte waarop gebouwd dient te worden. Aanvankelijk lag er een ambitieuzer bouwprogramma op tafel, maar dat werd noodgedwongen gedownsized omdat de provincie er niet in slaagde om alle daartoe benodigde woningen te verwerven. De provincie bezat - en dit enigszins vooruitlopend op de verwachte verwerving van nr. 220 - enkel maar de woningen Turnhoutsebaan 218 tot en met 232.

Ondertussen werd echter de woning Turnhoutsebaan 212-216 te koop aangeboden. Het betreft een opbrengstwoning met een straatbreedte van maar liefst 17,75 meter waarin de eigenaars op het gelijkvloers momenteel nog een kook- en geschenkenwinkel uitbaten, een activiteit die zij binnenkort gaan stopzetten. De oppervlakte van het perceel (woning + tuin) bedraagt 823 m².

De vraagprijs voor het goed op Immoweb was 823.000,00 EUR. Na onderhandelingen ging de eigenaar akkoord met een verkoopprijs van 800.000,00 EUR.

Volgens het schattingsverslag van 11 maart 2020 van landmeter-expert Thomas Couckuyt bedraagt de waarde van het goed, dat gelegen is in woongebied, 726.000,00 EUR.

De bijkomende verwerving van deze woning met een totale kadastrale oppervlakte van 823 m² biedt na de sloop ervan een serieuze opportuniteit voor de bouw van het centrum. De huidige voorziene bouwlocatie is immers kleiner dan gewenst, waardoor voor de buitenfunctie (het stallen van materiaal en machines) gedeeltelijk toch nog

naar een andere locatie in het groendomein uitgeweken zou moeten worden. Door de aankoop van de koopwinkel zal dit niet meer nodig zijn. Door de verwerving van de bijkomende bouwoppervlakte kan ook een functioneler gebouw neergezet worden, waarbij zelfs een thans voorziene ondergrondse bouwlaag geschrapt kan worden, waardoor de bouwkost goedkoper zal uitvallen. Aangezien er nog geen ontwerp is, is het onmogelijk om daar nu al een cijfer op te plakken, maar het team Ontwerpen van de dienst Architectuur en Vastgoed spreekt van een aanzienlijke besparing op de bouwkosten.

Om die reden wordt voorgesteld om de woning aan te kopen tegen de onderhandelde prijs, ook al ligt die boven de schattingswaarde.

Volgende bijzondere (woon)voorwaarden werden overeengekomen met de eigenaars:

- De verkopers bekomen een gratis, persoonlijk recht van bewoning voor een periode van 2 jaar te rekenen van het verlijden van de akte.
- Tijdens die periode van bewoning blijven zij instaan voor groot en klein onderhoud van de woning en aanhorigheden, nutsvoorzieningen, belastingen en taksen op het goed inclusief onroerende voorheffing.
- Gedurende de volledige duur van het recht van bewoning wordt door de provincie een globale brandverzekering afgesloten voor het gebouw. De inboedel wordt door de bewoners verzekerd, en in de respectievelijke polissen dient wederzijds afstand van verhaal bedongen te worden. Het zal voor elk van de partijen uitgesloten zijn geleden schade op de andere partij te verhalen, behoudens schade veroorzaakt door kwaadwilligheid of onder invloed van verdovende middelen.
- De provincie zal via haar verzekering mogelijke schade ingevolge brand en aanverwante gevaren laten herstellen, voor zover bewoning van het goed mogelijk blijft; de provincie zal eventuele schade ingevolge wateroverlast niet herstellen of vergoeden en geen middelen vrijmaken om plaatselijke wateroverlastproblemen te verhelpen.
- Indien de bevoegdheden van de provincie worden overgenomen door een andere overheid blijven het recht van bewoning en de overeengekomen voorwaarden geldig.
- In onderling overleg tussen provincie en verkoper kan dit recht van bewoning vroegtijdig worden stopgezet.

Het bodemattest is blanco.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

Krediet is voorzien in het budget.

De deputatie keurde dit verslag goed in zitting van 30 juli 2020.

De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op de opportuniteit om de bouwlocatie voor het nieuw te bouwen technisch centrum in het provinciaal groendomein Rivierenhof te Deurne, Antwerpen aanzienlijk te kunnen vergroten;

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, met name voor de bouw van een technisch centrum aan de rand van het provinciaal groendomein Rivierenhof, wordt machtiging verleend tot de aankoop van de woning Turnhoutsebaan 212-216, ten kadaster gekend als Antwerpen, 31ste afdeling/Deurne 5, sectie B, nummer 43w, 823 m² groot volgens kadaster, van de heer Wilfried Huypens, tegen een bedrag van 800.000,00 EUR.

Artikel 2:

Volgende bijzondere voorwaarden worden goedgekeurd:

- De verkopers bekomen een gratis, persoonlijk recht van bewoning voor een periode van 2 jaar te rekenen van het verlijden van de akte.
- Tijdens die periode van bewoning blijven zij instaan voor groot en klein onderhoud van de woning en aanhorigheden, nutsvoorzieningen, belastingen en taksen op het goed inclusief onroerende voorheffing.
- Gedurende de volledige duur van het recht van bewoning wordt door de provincie een globale brandverzekering afgesloten voor het gebouw. De inboedel wordt door de bewoners verzekerd, en in de respectievelijke polissen dient wederzijds afstand van verhaal bedongen te worden. Het zal voor elk van de partijen uitgesloten zijn geleden schade op de andere partij te verhalen, behoudens schade veroorzaakt door kwaadwilligheid of onder invloed van verdovende middelen.
- De provincie zal via haar verzekering mogelijke schade ingevolge brand en aanverwante gevaren laten herstellen, voor zover bewoning van het goed mogelijk blijft; de provincie zal eventuele schade ingevolge wateroverlast niet herstellen of vergoeden en geen middelen vrijmaken om plaatselijke wateroverlastproblemen te verhelpen.
- Indien de bevoegdheden van de provincie worden overgenomen door een andere overheid blijven het recht van bewoning en de overeengekomen voorwaarden geldig.
- In onderling overleg tussen provincie en verkoper kan dit recht van bewoning vroegtijdig worden stopgezet.