

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 24 september 2020

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/9

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

Op 28 februari 2019 keurde de provincieraad van Antwerpen het onteigeningsplan van 27 juli 2015, opgemaakt door provinciaal landmeter-expert Johan Arnauw, met plannummer 1/1, voor de woning Turnhoutsebaan 220, kadastraal gekend als Antwerpen, 31ste afdeling/Deurne 5, sectie B, nr. 43t, 129 m² groot volgens kadaster, definitief goed.

De gerechtelijke procedure werd opgestart, maar ondertussen werd er via de advocaat van de provincie en die van de tegenpartij verder onderhandeld over een minnelijke aankoop.

Uiteindelijk liet de advocaat van de provincie op 3 juni 2020 weten dat de heer Sterck zich kan vinden in een verkoop aan de provincie Antwerpen tegen volgende voorwaarden:

- Een allesomvattende vergoeding van 250.000,00 EUR;
- De mogelijkheid om het pand te blijven bewonen gedurende een periode van één jaar, te rekenen vanaf de datum van goedkeuring van het minnelijk verwervingsakkoord door de provincieraad van de provincie Antwerpen;
- Afstand van de hangende of toekomstige procedures die verband houden met de planning/onteigening van de betrokken gronden en opstallen."

De vraagprijs voor het goed was aanvankelijk (mail van 18 juni 2015) 400.000,00 EUR, later (mail van 10 december 2016) verhoogd tot 420.000,00 EUR.

Volgens het schattingsverslag van 28 augustus 2019 van landmeter-expert Jan De Wael bedraagt de waarde van het goed, dat gelegen is in woongebied, 179.000,00 EUR. Deze prijs dient nog verhoogd te worden met de bij een onteigening gebruikelijke wederbeleggingsvergoeding (25.955,00 EUR) en wachttintrest (895,00 EUR), wat het totaal op 205.850,00 EUR brengt.

De uiteindelijk minnelijk overeengekomen prijs kan gerechtvaardigd worden met volgende argumenten:

- Mocht de gerechtelijke onteigeningsprocedure worden verdergezet, dan zal het schattingsverslag dat de provincie heeft laten opmaken de vrederechter geenszins binden. Hij stelt immers een eigen deskundige aan, wat impliceert dat de onteigeningsvergoeding nog hoger zou kunnen zijn. Er wordt immers niet alleen rekening gehouden met de venale waarde van het goed, maar ook

- met - naast de wederbeleggingsvergoeding en de wachtintresten - tal van andere vergoedingen (zoals een verhuisvergoeding, de emotionele waarde, enz.) die toegekend zouden kunnen worden aan de heer Sterck.
- Bij gebrek aan akkoord is het risico reëel dat een procedure wegens onteigeningsdreiging met een vraag tot schadevergoeding zou worden aangespannen jegens de provincie; de eerste onderhandelingen dateren reeds van 2011. In het slechtste geval grijpt de provincie naast de woning en moet een schadevergoeding betaald worden waarvan de omvang niet gekend is.
 - Indien geopteerd zou worden om de gerechtelijke procedure verder te zetten, zou de wettelijkheid van de onteigening opnieuw onderzocht worden en zou de vrederechter misschien niet tot dezelfde bevindingen komen als de Raad voor Vergunningsbetwistingen, wat met zich meebrengt dat een nieuwe juridische strijd zal worden opgestart waarvan we niet weten hoe lang ze zal duren noch wat het resultaat zal zijn.
 - Ook de procedure in cassatie loopt nog steeds voor de Raad van State; ook hier is het afwachten wat het resultaat zal zijn.
 - Duidelijk is vandaag dat bij gebrek aan een akkoord het resultaat van de huidige en/of toekomstige gerechtelijke procedures niet gekend is. Mocht dit resultaat echter zijn dat de onteigening onwettig is en de woning niet verworven kan worden, dan zijn alle andere aankopen van de woningen Turnhoutsebaan 218 tot en met 230 voor niets gebeurd, daar zonder de woning van de heer Sterck de beschikbare oppervlakte te klein is voor het realiseren van een nieuw dienstengebouw.
 - Het verderzetten van al deze gerechtelijke procedures brengt per definitie bijkomende advocaten- en gerechtskosten met zich mee die de meerprijs die nu wordt geboden snel zullen overstijgen.

Om al deze redenen wordt voorgesteld om de woning aan te kopen tegen de onderhandelde prijs en de hierna volgende bijzondere voorwaarden:

- De verkoper doet afstand van de thans nog hangende cassatieprocedure bij de Raad van State, gericht tegen het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen d.d. 3 maart 2020 waarmee het onteigeningsbesluit d.d. 28 februari 2019 als zijnde wettig werd beoordeeld door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze afstand dient te gebeuren binnen de week na ontvangst van het aangetekend schrijven van de provincieraad betreffende de goedkeuring van deze ontwerpakte.
De verkoper aanvaardt deze minnelijke aankoop als een volledige regeling ter beëindiging van alle mogelijke rechtsgeschillen die betrekking hebben op de voorgenomen onteigening van deze woning.
Partijen doen afstand van alle rechten, vorderingen en eisen welke betrekking hadden op deze onteigeningsprocedure waaruit deze minnelijke aankoop is voortgevloeid, alles inbegrepen, niets uitgezonderd, met inbegrip van huidige en toekomstige, zekere en onzekere betwistingen.
- De verkoper bekomt een tijdelijk en kosteloos recht van gebruik als woning voor een periode van 1 jaar te rekenen vanaf de datum van goedkeuring van het minnelijk verwervingsakkoord door de provincieraad van de provincie Antwerpen.
Tijdens die gebruiksperiode blijft hij 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 de gebruiksperiode wordt door de Provincie een globale brandverzekering afgesloten voor het gebouw. De inboedel wordt door de bewoner 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 tijdelijk en kosteloos recht van gebruik als woning en de overeengekomen voorwaarden geldig.

- De prijs is betaalbaar voorafgaand aan de authentieke akte op een derdenrekening van de notaris aangesteld door de Provincie, die deze prijs zal doorstorten aan de rechthebbende (verkoper en/of hypothecaire schuldeiser van de verkoper) na verlijden van de authentieke akte.
- Het goed wordt verkocht in volle eigendom, in de staat waarin het zich bevindt, met de voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en nietvoortdurende erfdiensbaarheden, maar zonder dat deze bepaling, aan wie het ook zij, meer rechten kan verstrekken dan diegene die voortkomen uit regelmatige titels of uit de wet.
- Geen vordering mag ingebracht worden ingevolge vergissing in de aanduiding of in de grootte. Het verschil in min of meer, zelfs al overtrof dit één twintigste, blijft ten laste of ten bate van de provincie Antwerpen.
- Het goed zal verkocht worden voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en hypotheek. Indien het goed met een hypotheek bezwaard is, dient de verkoper de nodige medewerking te verlenen voor de opheffing van de hypotheek.
- De verkoper ontslaat de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie (AAPD) van de verplichting inschrijving van ambtswege te nemen bij de overschrijving van de akte.
- Alle onkosten en rechten die voortspruiten uit deze aankoop zijn voor rekening van de provincie Antwerpen.

Het bodemattest is blanco.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

Krediet is voorzien in het budget.

De deputatie keurde dit verslag goed in zitting van 10 september 2020.

De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op het masterplan voor het nieuw te bouwen technisch centrum in het provinciaal groendomein Rivierenhof te Deurne, Antwerpen;

Gelet op het met de tegenpartij bekomen minnelijk akkoord over de verkoop;

Gelet op de ontwerpakte;

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 220, ten kadaster gekend als Antwerpen, 31ste afdeling/Deurne 5, sectie B, nummer 43t, 129 m² groot volgens kadaster, van de heer Jan Sterck, tegen een bedrag van 250.000,00 EUR.

Artikel 2:

Volgende bijzondere voorwaarden werden overeengekomen met de eigenaar:

- De verkoper doet afstand van de thans nog hangende cassatieprocedure bij de Raad van State, gericht tegen het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen d.d. 3 maart 2020 waarmee het onteigeningsbesluit d.d. 28 februari 2019 als zijnde wettig werd beoordeeld door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze afstand dient te gebeuren binnen de week na ontvangst van het aangetekend schrijven van de provincieraad betreffende de goedkeuring van deze verkoopbelofte.

De verkoper aanvaardt deze minnelijke aankoop als een volledige regeling ter beëindiging van alle mogelijke rechtsgeschillen die betrekking hebben op de voorgenomen onteigening van deze woning.

Partijen doen afstand van alle rechten, vorderingen en eisen welke betrekking hadden op deze onteigeningsprocedure waaruit deze minnelijke aankoop is voortgevloeid, alles inbegrepen, niets uitgezonderd, met inbegrip van huidige en toekomstige, zekere en onzekere betwistingen.

- De verkoper bekomt een tijdelijk en kosteloos recht van gebruik als woning voor een periode van 1 jaar te rekenen vanaf de datum van goedkeuring van het minnelijk verwervingsakkoord door de provincieraad van de provincie Antwerpen.

Tijdens die gebruiksperiode blijft hij 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 de gebruiksperiode wordt door de Provincie een globale brandverzekering afgesloten voor het gebouw. De inboedel wordt door de bewoner 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 tijdelijk en kosteloos recht van gebruik als woning en de overeengekomen voorwaarden geldig.

De prijs is betaalbaar voorafgaand aan de authentieke akte op een derdenrekening van de notaris aangesteld door de Provincie, die deze prijs zal doorstorten aan de rechthebbende (verkoper en/of hypothecaire schuldeiser van de verkoper) na verlijden van de authentieke akte.

Het goed wordt verkocht in volle eigendom, in de staat waarin het zich bevindt, met de voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, maar zonder dat deze bepaling, aan wie het ook zij, meer rechten kan verstrekken dan diegene die voortkomen uit regelmatige titels of uit de wet.

Geen vordering mag ingebracht worden ingevolge vergissing in de aanduiding of in de grootte. Het verschil in min of meer, zelfs al overtrof dit één twintigste, blijft ten laste of ten bate van de provincie Antwerpen.

- Het goed zal verkocht worden voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en hypotheeken. Indien het goed met een hypotheek bezwaard is, dient de verkoper de nodige medewerking te verlenen voor de opheffing van de hypotheek.
- De verkoper ontslaat de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie (AAPD) van de verplichting inschrijving van ambtswege te nemen bij de overschrijving van de akte.
- Alle onkosten en rechten die voortspuiten uit deze aankoop zijn voor rekening van de provincie Antwerpen.