

# GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 19 APRIL 2022

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad:

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

voorzitter,

Peggy Goormans

**Aanwezig:**

Peggy Goormans, voorzitter

Marianne Verhaert, burgemeester

Martine Taelman, Eric Van Meensel, Johan Verhaegen, Brent Wouters, Greet Van de Peer, schepenen

Els Beullens, Lut Cateau, Fatima De Smedt, Carine Geyselings, Natalie Moens, Gino Van der Elst, Ivan Verbeeck, Maarten Wouters, Guy Echelpoels, Bart Wagemans, Johan Struyfs, Elina Liesenborghs, raadsleden

Daan Ceulemans, algemeen directeur

**Verontschuldigd:** Ulrik Anthonis, Philip Ardies, raadsleden

**Afwezig:**

## Team Ruimte en Vergunningen: Verwerving - aankoop Kasteelhoeve d'Ursel - notariële akte - goedkeuring

### DE GEMEENTERAAD

#### MOTIVERING

##### Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Er werd een erfpachtovereenkomst afgesloten tussen de erfpachtgever graaf Ghislain d'Ursel en de gemeente Grobbendonk en Kempens Landschap op 20 november 2015.

In deze erfpacht zijn zowel de kasteelhoeve, medegaande grond, brug, land en weiland, poel en bossen opgenomen met een totale oppervlakte van 14 ha en 40 a. De erfpacht werd afgesloten voor 36 jaar en eindigt op 19 november 2051.

De erfpachters beschikken na het verstrijken van iedere periode van 9 jaar te rekenen vanaf 20 november 2015, dus voor de eerste maal op 19 november 2024, de kans om de kasteelhoeve te verwerven. De aankoopprijs is vastgesteld op 610.000 euro, waarvan de eenmalige instappremie van 50.000 euro wordt afgetrokken.

Omdat de gemeente de bedoeling had om de kasteelhoeve eerder te verwerven (dit in het kader van een goedgekeurde verwervingssubsidie) is het bedrag verrekend en werd een voorstel van aankoopbedrag gedaan aan dhr. graaf d'Ursel en zijn notaris.

Om deze aankoop mogelijk te maken hebben meerdere overlegmomenten met de graaf plaatsgevonden.

Gezien de erfpachtovereenkomst en de vroegere aankoopdatum (november 2021), zoals opgenomen in het collegebesluit van 6 september 2021 kan de aankoopprijs als volgt berekend worden:

Volgens de erfpachtovereenkomst moet volgens artikel 14, recht tot aankoop door de erfpachters, de koopprijs van 610.000,00 euro vermenigvuldigd worden met nieuwe indexcijfer gedeeld door het aanvangsindexcijfer. Het aangepast bedrag zal dan verminderd worden met 50.000,00 euro.

Dus  $610.000,00 \text{ euro} + 90.000,00 \text{ euro} (36 * 2.500) = 700.000,00 \text{ euro}$ .

Toe te passen index: 112,25/101,50 zijnde juli 2021 en oktober 2015.

Het aangepast bedrag voor aankoop is dus 774.137,93 euro, afgerond 774.138,00 euro.

Meerprijs gevraagd door de graaf d'Ursel na collegebesluit van 6 september 2021: 25.862,00 euro

**Het aangepaste aankoopbedrag bedraagt dus afgerond 800.000,00 euro.**

Bij het laatste overleg begin 2022 heeft de notaris van de graaf aangegeven dat de graaf Ghislain d'Ursel de vraagprijs 25.862,00 euro verhoogd heeft omdat er gevraagd is om vroeger aan te kopen dan voorzien is in de erfpachtovereenkomst. De kosten van verwerving bedraagt zodoende volgens de erfpachtovereenkomst, met de meerkost gevraagd door de graaf d'Ursel, 800.000,00 euro (zijnde de aankoopprijs + startcanon).

Tussen de gemeente en Natuurpunt werd afgesproken dat Natuurpunt de Broekbossen zou aankopen en dat de gemeente de kasteelhoeve met aangrenzende percelen (in totaal 3,1 ha) zou verwerven. Natuurpunt heeft laten weten dat de mogelijkheid bestaat om niet 10 ha, maar 11,3 ha Broekbossen aan te kopen. Door deze grotere aankoop en omwille van indexering, is de aankoopprijs van de Broekbossen toegenomen tot 221.182 euro (= 1,95 €/m<sup>2</sup>) en vermeerderd met 12.931,00 euro. Echter, ook de ANB-subsidie zal hierdoor hoger zijn dan oorspronkelijk berekend (ook procentueel ligt deze nu hoger).

Omdat er een afspraak is gemaakt met Natuurpunt betreffende de aankoop van de Broekbossen rond de kasteelhoeve, zal de aankoopprijs van de kasteelhoeve verminderd kunnen worden met een bedrag van 221.182 euro en de helft van het meerbedrag dat de graaf vraagt, zijnde 12.931,00 euro. **Het totaal bedrag van de vermindering bedraagt 234.113,00 euro.**

Overzicht aankoop van kasteelhoeve eind april 2022 i.p.v. 2024 zoals afgesproken met graaf en Natuurpunt:

Totale aankoopprijs: 800.000,00 euro aan graaf d'Ursel

Kasteelhoeve: 502.956,00 euro aankoop door gemeente + 50.000,00 euro instappremie + helft van verhoogde aankoopbedrag 12.931,00 euro = 565.887,00 euro

Broekbossen: 221.182 euro aankoop door Natuurpunt + helft van verhoogde vraagbedrag 12.931,00 euro = 234.113,00 euro

**De verwervingssubsidie bedraagt 40% van het verwervingsbedrag.** Het subsidiebedrag voor de verwerving (geen cumulatie toegestaan, dus resterend bedrag waarvoor geen ANB-subsidie werd aangevraagd) op deze nieuwe situatie geeft  $515.887,00 \text{ euro} \times 0,4 = 206.355,00 \text{ euro}$ .

Samengevat, is bij de aankoop van de kasteelhoeve:

- Kostprijs rekening houdende met het aankoopbedrag, exclusief het bedrag waarvoor een ANB subsidie bedrag zal aangevraagd worden en de verrekening van de verwervingssubsidie geeft:  $800.000,00 \text{ euro} - 234.113,00 \text{ euro} - 206.355,00 \text{ euro} = 359.532,00 \text{ euro}$  is de netto kost voor de aankoop van de kasteelhoeve voor de gemeente. De instappremie is inbegrepen.
- Van de aankoopprijs door de gemeente van 565.777,00 euro mag de instappremie van 50.000,00 euro afgetrokken worden en de reeds betaalde erfpachtvergoedingen van december 2021 (2.696,06 euro) tot en met april 2022 ( $2.848,03 \times 4 = 11.392,12 \text{ euro}$ ). **Het te betalen bedrag voor de aankoop bedraagt voor de gemeente 501.688,82 euro.**

**Aan notaris Goosens-Verwerft werd door de gemeente opdracht gegeven om een notariële akte op te maken om de verwerving te kunnen realiseren. Deze wordt nu voorgelegd. Deze is in bijlage opgenomen.**

#### Juridisch kader

Erfpachtovereenkomst

#### Adviezen

Door de verwerving van de kasteelhoeve te realiseren en de verwerving enkel in naam van de gemeente te realiseren, zal de goedgekeurde verwervingspremie ontvangen worden en kan een doorstart gemaakt worden met de laagdrempelige bestemmingen die het gemeentebestuur van Grobbendonk voor ogen heeft.

De meerprijs die de graaf vraagt is verantwoord te noemen, omdat de gemeente de aankoop wil realiseren vroeger dan voorzien in de erfpachtovereenkomst.

Met Natuurpunt werd reeds overeengekomen dat de meer vraagprijs door hen voor de helft wordt opgenomen. Dit wil zeggen dat de gemeente maar 12.931 € meer moet voorzien dan in de erfpacht is opgenomen.

De Graaf is bereid de kasteelhoeve vroeger te verkopen dan in de erfpachtovereenkomst was opgenomen maar geeft snelheid te zetten in de aankoopprocedure

#### Bijkomende motivering

Om aan de voorwaarden van de erfpacht en aan de noden en verwachtingen als erfpachthouder - eigenaar van een beschermd monument te kunnen voldoen, is het belangrijk dat het dossier van de kasteelhoeve verder op gang wordt getrokken. Verder is de vroegere aankoop noodzakelijk om de verwerving met aankoopsubsidie te laten plaatsvinden.

#### Financiële gevolgen/visum

Meerjarenplan 2020-2025.

BD000001 We investeren in onze publieke ruimte. 2020 - 2025.

AP000001 We investeren in onze publieke sites en gebouwen. 2020 - 2025.

AC000220 We verwerven en ontwikkelen de site kasteelhoeve d'Ursel op een laagdrempelige manier in samenwerking met externe partners.

MJP000347.

Voor de aankoop van de kasteelhoeve is in het meerjarenplan 2020-2025 een bedrag van 553.518,00 euro opgenomen.

De instapvergoeding van 50 000,00 euro werd einde 2021 terugbetaald aan Kempens Landschap.

MJP001187.

Voor de subsidie van de verwerving van de kasteelhoeve is in het meerjarenplan 2020-2025 een bedrag van 201.183,00 euro opgenomen.

De kosten van opmaak van de afhandeling van de notariële akte zal nog bijkomend moeten worden voorzien.

## **BESLUIT**

Goedgekeurd met 17 stemmen voor (8 GIB, 3 N-VA, 4 Vooruit, 1 De Lokale Lijst en 1 Vlaams Belang) en 2 onthoudingen (CD&V).

Artikel 1: Goedkeuring van het ontwerp van de notariële akte.

Artikel 2: Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan:

Team Financieel Management

Team Ruimte & Vergunningen

Notaris Goossens-Verwerft

Natuurpunt