



Gemeenteraad

zitting van 20 december 2021

VASTGOEDZAKEN
Vastgoed

Besluit

Goedgekeurd

Koetsweg 122 te 3010 Leuven - 140072 - Valorisatieprocedure, projectdossier, onderhandse erfpachtovereenkomst en opstart kandidaatstelling - Goedkeuring (2021_GR_00561)

Samenstelling

Aanwezig:

mevrouw Dorien Meulenijzer, voorzitter van de gemeenteraad;
de heer Mohamed Ridouani, burgemeester; de heer David Dessers, schepen; de heer Dirk Vansina, schepen; mevrouw Denise Vandevooft, schepen; mevrouw Lies Corneillie, schepen; mevrouw Lalynn Wadera, schepen; de heer Carl Devlies, schepen; de heer Thomas Van Oppens, schepen; de heer Johan Geleyns, schepen; mevrouw Bieke Verlinden, schepen; mevrouw Alexandra Roumans, raadslid; mevrouw Anja Verbeeck, raadslid; mevrouw Ann Li, raadslid; mevrouw Aynur Tasdemir, raadslid; de heer Bert Cornillie, raadslid; de heer Bruno Tobback, raadslid; de heer Christophe Stockman, raadslid; mevrouw Debby Appermans, raadslid; de heer Erik Vanderheiden, raadslid; mevrouw Fatiha Dahmani, raadslid; de heer Fons Laeremans, raadslid; mevrouw Frieda Aerts, raadslid; mevrouw Frouke Wouters, raadslid; de heer Hagen Goyvaerts, raadslid; mevrouw Karen Van Herck, raadslid; mevrouw Katelijne Dedeurwaerder, raadslid; mevrouw Katrien Houtmeyers, raadslid; de heer Krishna Chhetri, raadslid; mevrouw Laila El Abouzi, raadslid; mevrouw Lien Degol, raadslid; mevrouw Liesbeth Vandermeeren, raadslid; mevrouw Line De Witte, raadslid; de heer Lorin Parys, raadslid; mevrouw Lothe Ramakers, raadslid; mevrouw Mieke Vandermotte, raadslid; de heer Pieter Vandembroucke, raadslid; de heer Pieterjan Vangerven, raadslid; mevrouw Sara Speelman, raadslid; mevrouw Sarah Mohamed Khalif, raadslid; mevrouw Veerle Bovyn, raadslid; de heer Wouter Florizoone, raadslid; de heer Zeger Debyser, raadslid
mevrouw Geertrui Vanloo, algemeen directeur

Afwezig bij dit punt:

mevrouw Els Van Hoof, raadslid; mevrouw Eva Platteau, raadslid

Verontschuldigd:

mevrouw Karin Brouwers, raadslid; mevrouw Sabine Vandenplas, raadslid

Status

Goedgekeurd met unanimititeit

Beschrijving

Beknopte samenvatting

Ingevolge aankoop van site De Scheut en uitgebreide besprekingen op het STRIP, SRO en GECORO werd ingestemd met de valorisatie van het kasteelgebouw De Bron, gelegen Koetsweg 122 te 3010 Leuven. Met onderhavige besluitvorming wordt de aanzet gegeven voor goedkeuring van het projectdossier, de opstart van de procedure, en de beoordeling en selectie van (weerhouden) kandidaten.

Regelgeving: bevoegdheid

- de gemeenteraad is bevoegd op basis van artikel 40-41 van het decreet lokaal bestuur

Argumentatie

1. Historiek en context:

Kasteelgebouw **De Bron** is gelegen **Koetsweg 122 te 3010 Leuven**, kadastraal gekend of gekend geweest onder Leuven, afdeling 9, sectie E, perceelnummer 152/ K, met een oppervlakte (volgens kadaster) van 652 m² (KI: 4.749 euro).

De site van kasteel De Bron bevindt zich in Beneden-Lo, gelegen tussen de gewestwegen N2 Leuven – Diest en N3 Leuven – Tienen. Het centrum van Leuven bevindt zich op 3 km van de site. Het parkgebied betreft de noordelijke flank van de Trolieberg.

De constructies hebben een voorgevelbreedte van 22 m. De totale benaderende vloeroppervlakte exclusief kruipruimten bedraagt 1870 m². Recent werd het kasteelgebouw opgenomen op de inventaris van onroerend erfgoed.

Met akte van 25 augustus 1972 werd het domein door de "*société des auxiliaires des missions asbl*" verkocht aan de gemeente Kessel-Lo. Ingevolge de fusie van de Belgische gemeenten kwam de site in eigendom van de stad Leuven.

Uit het (niet-geactualiseerde) schattingsverslag van de heer ingenieur K. Vanerum, landmeter-expert, opgemaakt op 5 september 2016, kunnen volgende waarderingen weerhouden worden:

- intrinsieke waarde: 969.350 euro;
- veilbare waarde in vrijwillige verkoop: 659.850 euro;
- veilbare waarde in openbare procedure: 440.370 euro.

Voormelde waarderingen gaan uit van het principe dat enkel de waarde van de constructies en bijhorende grondposities worden meegenomen. De waarde van de omliggende gronden worden niet in rekening gebracht aangezien ze geen deel zullen uitmaken van onderhavige valorisatieprocedure.

Sinds 31 augustus 2017 heeft de laatste gebruiker het pand verlaten. Overwegende de gebrekkige staat (van het bijgebouw) en de hoge renovatiekosten werd in 2019 met de aankoop van de site Scheut opdracht gegeven de sites Heiberg en De Bron te valoriseren.

Na bespreking op het STRIP en de SRO heeft het college tijdens de maand april aan het AGSL de opdracht gegeven om een valorisatiedossier voor te bereiden. Voor het valorisatieprincipe wordt geopteerd voor het **erfpachtscenario**:

- de stad Leuven behoudt haar strategische grondpositie op langere termijn;
- discussies rond historische subsidiëringen en sancties worden vermeden wanneer omliggend publiek domein niet vervreemd wordt;
- opbrengsten worden gespreid over de looptijd van de erfpacht;
- alle verbeteringen en aanpassingen aan het eigendom worden na afloop van de erfpacht kosteloos eigendom van de stad Leuven;
- gebruikelijke eigenaarslasten, onderhouds-, herstellings- en renovatiewerken zijn ten laste van de erfpachter.

De erfpachtformule biedt op lange termijn meer beleidspotentieel voor de stad Leuven en vormt op die manier een interessant alternatief voor een zuivere verkoop als valorisatietool. De adviezen van de verschillende betrokken directies en de GECORO ondersteunen deze visie. Het strikte ruimtelijke kader indachtig zal een toekomstige invulling echter voldoende succesvol en lucratief moeten zijn om zowel de betaling van de periodieke canon als de investeringen voor de aanpassingswerken te kunnen dragen. Binnen de voorwaarden van het projectdossier en het ontwerp van erfpachtovereenkomst zijn er om die reden enkele criteria waaromtrent de kandidaat-erfpachter een voorstel kan doen (bijvoorbeeld uitstel betaling canon,...). Het doel van de valorisatie indachtig, kan een tijdelijk uitstel van betaling enkel overwogen worden indien er voldoende garanties worden geboden dat deze werken effectief uitgevoerd worden.

Ingevolge de valorisatieopdracht wordt met onderhavige besluitvorming het projectdossier en de bijlagen ter goedkeuring voorgelegd.

2. Principes valorisatieprocedure: projectdossier, bijlagen en onderhandse erfpachtovereenkomst

Op basis van de herbestemmingsstudie en na terugkoppeling met diverse directies werden de basisprincipes vastgelegd teneinde de randvoorwaarden en de modaliteiten van de projectoproep te bepalen. Er werden hierbij volgende keuzes gemaakt:

- erfpachtoproep binnen de huidige planologische setting en met een strikt ruimtelijk kader;
- enkel het kasteelgebouw (het park blijft in regie van de stad);
- **doel oproep: een derde partij die zelf de benodigde financiële middelen kan samenbrengen om het gebouw op te waarden én die het gebouw een bestemming kan geven met een invulling hoofdzakelijk gericht op gemeenschapsvoorzieningen én die kan zorgen voor de uitbating**;
- selectie enrangschikking door de adviesgroep en toewijzing door het college;
- canonprijs: 23.000 euro/ jaar - ingevolge omzendbrief van 3 mei 2019 met referte KB/ABB 2019/3 is deze naar analogie met gelijkaardige sites (canonprijs in functie van het schattingsverslag) - discontovoet van 3% (2% inflatie en 1% risicopremie);
- vanuit de stad geen nieuwe investeringen in het gebouw (geen begeleiding);
- enkele elementen die als beoordelingscriterium meegenomen worden: indicatie benodigde buitenruimte, eventuele opschortende voorwaarde voor het bekomen van een uitvoerbare omgevingsvergunning, moment van betaling van de eerste canon en/of wijze voor het stellen van een waarborg, garantie tot realisatie en/of wijze waarop de voltooiingswaarborg zal gesteld worden;
- een valorisatieprocedure in twee fasen: in een eerste fase dienen de kandidaten een conceptnota in, waarna het college maximaal 5 kandidaten zal selecteren. In een tweede fase wordt een definitief projectdossier ingediend, waarna de toewijzing door het college volgt en vervolgens een éézijdig getekend exemplaar van de onderhandse erfpachtovereenkomst ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd;
- termijn: er wordt naar gestreefd om het projectdossier te lanceren in de loop van de maand januari met een toewijzing voor de tweede fase tijdens de maand augustus 2022 en uiterlijk tegen zaterdag 29 oktober 2022 de definitieve besluitvorming voor de gemeenteraad. Op pagina 33 van het projectdossier bevindt zich een overzicht van de verschillende mijlpalen in het valorisatietraject.

3. Inhoud van het projectdossier

Het projectdossier bestaat uit 6 delen:

1. algemene bepalingen;
2. minimale randvoorwaarden - ruimtelijk kader;
3. valorisatieformule - erfpachtvoorwaarden;
4. procedurevoorschriften FASE 1;
5. procedurevoorschriften FASE 2;
6. schematisch overzicht procedure;
7. bijlagen: kandidaatstelling en verklaring op eer, kandidaatstelling conceptnota fase 1, projectvoorstel fase 2 en ontwerp erfpachtovereenkomst.

3.1. Ruimtelijk kader:

Het ruimtelijk kader wordt in fase 1 en in fase 2 als een **minimumvoorwaarde** voor elk projectvoorstel afgetoetst op hun conformiteit met volgende aspecten:

- (art 2.1) de bestemming/ het programma in het gebouw;
- (art 2.2) de erfgoedwaarde van het hoofdgebouw & het park en de bebouwings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- (art 2.3) de natuurwaarde;
- (art 2.4) de mobiliteit, parking en ontsluiting;
- (art 2.5) de meerwaarde voor de buurt;
- (art 2.6) bijzondere erfpachtvoorwaarden.

Om de mate van ontvankelijkheid van elke kandidatuur te beoordelen zal de stad Leuven volgende zaken controleren:

- de voorgestelde bestemming vervult de functie van gemeenschapsvoorziening;
- functie is verzoenbaar met het park, de erfgoedwaarde (van het hoofdgebouw en het park) en de mobiliteit;
- met de nieuwe bestemming wordt de fysieke en de intrinsieke draagkracht van het kasteelgebouw

- én het landschappelijk waardevol park niet overschreden;
- behoud (en renovatie) van het hoofdgebouw en nieuwbouw (of renovatie) van de betonnen achterbouw mits voorafgaand advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling, afdeling Ruimte en Onroerend Erfgoed;
- stad Leuven behoudt de volledige regie over het ganse parkdomein;
- het bestemmingsverkeer wordt ontraden;
- aandacht voor de potentiële meerwaarde voor de buurt en hun eventuele inbreng;
- bijzondere voorwaarden ingevolge de historisch verwerving.

3.2. Traject procedure en selectie:

Behoudens onvoorziene omstandigheden kan de procedure tijdens de maand januari 2022 gestart worden **via publieke bekendmaking** waarbij geïnteresseerden zich (vrijblijvend) kandidaat kunnen stellen via sjabloondocumenten. Enkel projectvoorstellen die bij nazicht voldoen aan de vormvereisten én minstens beantwoorden aan alle voorwaarden van het ruimtelijke kader, zullen worden aanvaard en weerhouden voor de inhoudelijke beoordeling door de adviesgroep. Er kunnen maximaal 100 punten verdiend worden. De weerhouden projectvoorstellen worden vervolgens gerangschikt door de adviesgroep en tijdens de maand april 2022 voorgelegd aan het college dat maximaal 5 kandidaten zal selecteren voor deelname aan de tweede fase van de procedure.

De 5 weerhouden kandidaten hebben vervolgens enkele maanden de tijd om hun voorstel (ook op basis van een sjabloon) uit te werken tot een definitief projectdossier. **De ingediende projectvoorstellen worden opnieuw beoordeeld door de adviesgroep.** Er kunnen maximaal 200 punten verdiend worden. De gerangschikte projectvoorstellen (en het selectieverslag) worden voorgelegd aan het college dat het project aan de hoogst gerangschikte zal toewijzen.

Na de toewijzing wordt met de geselecteerde kandidaat en het instrumenterende notariskantoor (voor de stad Leuven notariskantoor Coppieters & Goukens) verder afgestemd omtrent eventuele aanpassingen (conform het weerhouden voorstel) aan het ontwerp van erfpachtovereenkomst. Eventuele aanpassingen kunnen uitsluitend voor wat betreft de juridische vorm, het programma, de benodigde buitenruimte, eventuele opschortende voorwaarde, tijdsbestek dossieraanvraag omgevingsvergunning en oplevering, datum betaling canon/ waarborg en/ of garantie tot realisatie/ voltooiingswaarborg. De kandidaat-erfpachter dient binnen **maximaal 2 maanden** te rekenen vanaf de toewijzingsbeslissing door het college een ondertekend exemplaar van de **onderhandse erfpachtovereenkomst** aan de stad Leuven te bezorgen.

De éézijdig getekende onderhandse erfpachtovereenkomst wordt vervolgens in publieke zitting van 29 oktober 2022 ter goedkeuring voorgelegd aan de **gemeenteraad**. Behoudens redenen van overmacht of andersluidende modaliteiten van het geselecteerde projectvoorstel (bijvoorbeeld een opschortende voorwaarde) dient de **notariële akte** te verlijden **maximaal 2 maanden** na ondertekening van de onderhandse erfpachtovereenkomst, waarna (behoudens andersluidende modaliteiten) de eerste jaarlijkse erfpachtcanon verschuldigd is. Het stadseigendom wordt dan overgedragen aan de erfpachter, die vervolgens tot realisatie van het project kan overgaan.

3.3. Adviesgroep:

Zowel de selectie van de eerste 5 kandidaten, als de selectie van de kandidaat waarmee een erfpachtovereenkomst wordt afgesloten, gebeurt door het college. Voorafgaand worden alle projectvoorstellen voorgelegd aan een deskundig samengestelde **adviesgroep** die de projectvoorstellen zal nakijken, inhoudelijk evalueren en rangschikken.

De adviesgroep bestaat uit:

- een voorzitter;
- een vertegenwoordiger van het Agentschap voor Natuur en Bos;
- afgevaardigden van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling, afdeling Ruimte en Onroerend Erfgoed, afdeling Duurzaamheid en dienst Bouwen, de directie Samenleving, afdeling Gebiedsgerichte Werking, en de directie Openbaar Domein, afdeling Groenbeheer, van de stad Leuven;
- een vertegenwoordiger van het expertiseteam vastgoed en de financieel expert van het AGSL;

Afhankelijk van de aard van het weerhouden projectvoorstel kan de samenstelling van de adviesgroep uitgebreid worden met afgevaardigden van de directies Sport en/ of Cultuur.

Besluit van de gemeenteraad van 20 december 2021

Koetsweg 122 te 3010 Leuven - 140072 - Valorisatieprocedure, projectdossier, onderhandse erfpachtovereenkomst en opstart kandidaatstelling - Goedkeuring (2021_GR_00561)

Overwegende praktische belemmeringen wordt binnen de adviesgroep geen afzonderlijke vertegenwoordiging van de buurt voorzien. Niettemin zullen de directie Samenleving, afdeling Gebiedgerichte Werking, en de directie Communicatie & Stadsmarketing, afdeling Communicatie, voor een afzonderlijke communicatie naar de buurt zorgen. Daarenboven wordt gewezen op artikel 5.2. §10.: *'maximaal 1 maand na het indienen van de definitieve projectvoorstel (fase 2, hetzij tijdens de maand juli) kan aan alle kandidaten gevraagd worden om hun project toe te lichten aan de adviesgroep'*. Desgewenst kan dan een buurtmoment georganiseerd worden.

De adviesgroep zal bij de beoordeling in het bijzonder toekijken op:

- in welke mate het projectvoorstel beantwoordt aan de voorwaarden van het ruimtelijk kader;
- referenties, programma en ontwikkelingsformule;
- voor fase 1: bekwaamheid, betrouwbaarheid, creativiteit, haalbaarheid én de ruimtelijke kwaliteit van hun idee, visie of concept (totaal 100 punten);
- voor fase 2: algemene kwaliteit projectvoorstel, meerwaarde, kwaliteit ontwerp en ontwikkelingsformule (totaal 200 punten).

3.4. Indicatieve timing procedure:

- december 2021: goedkeuring dossier door gemeenteraad;
- januari 2022 - februari 2022: open oproep fase 1;
- januari 2022 - vrijdag 11 maart 2022: uitwerking & indiening projectvoorstel (voorschriften fase 1);
- donderdag 31 maart 2022: ontvankelijkheid projectvoorstel;
- april 2022: beoordeling en rangschikking projectvoorstellen door de adviesgroep;
- vrijdag 29 april 2022: selectie van maximaal 5 kandidaat-erfpachters door het college;
- mei 2022 - vrijdag 1 juli 2022: uitwerking & indiening definitief projectvoorstel (voorschriften fase 2);
- juli 2022 - vrijdag 12 augustus 2022: ontvankelijkheid, beoordeling & rangschikking voorstellen en opmaak evaluatieverslag;
- vrijdag 12 augustus 2022: toewijzing door het college;
- uiterlijk zaterdag 29 oktober 2022: besluitvorming gemeenteraad ééenzijdig getekende onderhandse erfpachtovereenkomst;
- uiterlijk donderdag 29 december 2022: ondertekening notariële erfpachtovereenkomst.

4. Conclusie:

Overwegende voormelde historiek en met het oog op een vlot verloop van het projecttraject, wordt verzocht in te stemmen:

- met de valorisatieprocedure voor het kasteelgebouw;
- met (de modaliteiten van) het projectdossier, de bijlagen en het ontwerp van onderhandse erfpachtovereenkomst;
- met de samenstelling van de adviesgroep en deze te machtigen om de kandidaturen te beoordelen (op ontvankelijkheid) en om de weerhouden kandidaten te rangschikken;
- met de selectie van de vijf kandidaten (in fase 1) en de toewijzing (in fase 2) door het college;
- om de definitieve onderhandse erfpachtovereenkomst, ondertekend door de vertegenwoordiger van het toegewezen projectvoorstel, ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.

De inkomsten verbonden aan de vestiging van het erfpachtrecht ten bedrage van 23.000 euro euro per jaar te boeken op budgetsleutel MJP004004-VGSL/2022/7030000000/1/0050 en volgende jaren.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

De inkomsten verbonden aan de vestiging van het erfpachtrecht ten bedrage van 23.000 euro euro per jaar te boeken op budgetsleutel MJP004004-VGSL/2022/7030000000/1/0050 en volgende jaren.

Besluit

Artikel 1

Kennis te nemen van onderhavig verslag omtrent de valorisatie- en selectieprocedure met betrekking tot het kasteelgebouw **De Bron** gelegen **Koetsweg 122 te 3010 Leuven**, kadastraal gekend of gekend

Besluit van de gemeenteraad van 20 december 2021

Koetsweg 122 te 3010 Leuven - 140072 - Valorisatieprocedure, projectdossier, onderhandse erfpachtovereenkomst en opstart kandidaatstelling - Goedkeuring (2021_GR_00561)

geweest onder Leuven, afdeling 9, sectie E, perceelnummer 152/ K, met een oppervlakte (volgens kadaster) van 652 m² (KI: 4.749 euro).

Artikel 2

In te stemmen met de valorisatieprocedure voor het kasteelgebouw De Bron en hiertoe (de modaliteiten van) het projectdossier, de bijlagen en het ontwerp van onderhandse erfpachtovereenkomst goed te keuren.

Artikel 3

In te stemmen:

- om voormelde procedure te lanceren tijdens de maand januari 2022;
- met de samenstelling van de adviesgroep en deze te machtigen om de kandidaturen te beoordelen (op ontvankelijkheid) en om de weerhouden kandidaten te rangschikken;
- om de definitieve onderhandse erfpachtovereenkomst, ondertekend door de vertegenwoordiger van het toegewezen projectvoorstel, ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.

Artikel 4

De inkomsten verbonden aan de vestiging van het erfpachtrecht ten bedrage van 23.000 euro euro per jaar te boeken op budget Sleutel MJP004004-VGSL/2022/7030000000/1/0050 en volgende jaren.

Bijlagen

1. 140072_01_DE BRON Projectdossier_211119_GR.pdf
2. 140072_02_Bijlage 1 Kandidaatstelling_Verklaring op eer.pdf
3. 140072_02_Bijlage 2 Kandidaatstelling_Conceptnota_Fase 1.pdf
4. 140072_02_Bijlage 3 Projectvoorstel_Fase 2.pdf
5. 140072_03_Bijlage 4 OntwerpOV Erfpacht_20210818.pdf
6. 140072_03_Bijlage 6_Leveringsdocumenten.pdf
7. Advies ruimtelijk beleid.pdf

Getekend door