

Vraag nr. 125
van 30 april 2004
van de heer JOHAN VAN BRUSSELEN

*Scheldekaaien en Loodsgebouw Antwerpen –
Stand van zaken*

Bij koninklijk besluit van 20 april 1819 werd door koning Willem aan de stad Antwerpen het gebruik van de Scheldekaaien verleend. Bij conventie van 16 januari 1874 werd deze gebruiksverlening aan de stad voortgezet en uitgebreid door de Belgische staat.

Ingevolge een overeenkomst van 10 mei 1890 met de Belgische staat diende de stad Antwerpen een gebouw op te richten ten behoeve van verschillende openbare diensten, waaronder het Loodswezen en de dienst van de Waterschout. Naast dit Loodsgebouw werd nog in bijkomende bebouwing door de stad voorzien, ingevolge een aanvullende overeenkomst van 7 februari 1899.

Op 30 januari 1939 werd tussen de Belgische staat en de stad Antwerpen de "Conventie C" afgesloten, waarbij de stad de Scheldekaaien verder in concessie kreeg tot 31 december 1996. Artikel 2 van deze conventie bevestigt de verplichting van de stad Antwerpen tot het oprichten van bepaalde gebouwen en bepaalt dat alle werken door de stad uitgevoerd of nog uit te voeren, haar eigendom blijven.

Ter gelegenheid van de staatshervorming van 1988 zijn de kaaien overgegaan naar het Vlaams Gewest, in uitvoering van artikel 57, §2 van de financieringswet van 16 januari 1989.

Einde 1992 liet de Vlaamse Gemeenschap weten dat ze de gebouwen wenste te verwerven, teneinde de noodzakelijke aanpassings- en opfrissingswerken te kunnen uitvoeren.

Het Vlaams Gewest was bereid om na 31 december 1996 aan de stad een verlenging van de concessie voor de Scheldekaaien toe te staan. Als voorwaarde werd echter onder meer gesteld dat de stad het Loodsgebouw en de bijbehorende panden in volle

eigendom aan het Gewest diende over te dragen.

Op 16 december 1996 (jaarnummer 2520) keurde de gemeenteraad van Antwerpen het afsluiten van een nieuwe Conventie C in verband met de Scheldekaaien goed ter vervanging van de conventie van 30 januari 1939. Tevens werd de verkoop van het Loodsgebouw en aanhorigheden goedgekeurd.

Het Comité tot Aankoop heeft de verkoopprijs van het Loodsgebouw en bijgebouwen op 13 januari 1998 geschat op 50.000.000 frank, hetzij 1.239.467,62 euro.

De overdracht kon niet voor 31 december 1998 gerealiseerd worden wegens interne problemen bij de Vlaamse administratie. Als antwoord op de herhaalde herinneringsbrieven vanuit de stad, verzocht de Vlaamse overheid met brief van 13 november 1998 om uitstel van de overdracht tot uiterlijk 30 juni 1999, wegens overbelasting van zowel het Ministerie van Financiën als de administratie Waterwegen en Zeewezen.

Op 4 maart 2002 heeft het Aankoopcomité aan de stad Antwerpen meegedeeld dat het door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap belast werd met de opmaak van de akte. De door het comité gevraagde gegevens werden door de stad overgezonden en op 9 oktober 2002 heeft het Aankoopcomité per e-mail een ontwerpakte doorgestuurd.

Met brief van 3 februari 2004 dringt de minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken aan op ondertekening van de akte. Het Loodsgebouw is momenteel in slechte staat en er treden problemen op betreffende de veiligheid van de gebruikers.

1. Artikel 11 van de concessieovereenkomst bepaalt dat de eerste betaling zal gebeuren binnen de maand na het verlijden van de akte m.b.t. het Loodsgebouw en aanhorigheden, zoals verder bepaald in artikel 15 van de overeenkomst. Deze akte is nog steeds niet verleden.

Heeft de stad Antwerpen tussen 1996 en 2004 retributie betaald voor de ingebruikneming van de geconcedeerde goederen ?

2. Artikel 15 van de concessieovereenkomst tussen de stad Antwerpen en het Vlaams Gewest betreffende de Scheldekaaien regelt de eigendomsoverdrachten als volgt :

"De Stad verbindt zich ertoe binnen een periode van 24 maanden, de gebouwen vermeld in art. 2, op de Tavernierkaai, meer bepaald het loodsgebouw, het boeienmagazijn en de 2 magazijnen, alles eigendom van de stad Antwerpen, zoals aangeduid op het bijhorende plan "loodsgebouwsite", onbezwaard in volle eigendom over te dragen aan het gewest, dat zich ertoe verbindt de overdracht te aanvaarden binnen voormelde termijn, die ingaat met de inwerkingtreding van de overeenkomst. Deze overdracht zal geregeld worden door een reglementaire verkoopsakte, zoals vastgesteld in art. 11 van onderhavige concessieakte. De retributie is verschuldigd vanaf 1 januari 1997, doch slechts opeisbaar vanaf het verlijden van de verkoopsovereenkomst met betrekking tot het loodsgebouw en aanverwante gebouwen zoals voormeld. Indien op 31 december 1998 deze eigendomsoverdracht niet bij reglementaire verkoopsakte is vastgesteld, dan dient uiterlijk op 30 juni 1999 de achterstallige retributie, met inbegrip van de wettelijke intresten vanaf 30 juni 1997 (voor het jaar 1997) en vanaf 30 juni 1998 (voor het jaar 1998) te worden betaald".

In hoeverre werden al deze contractuele bepalingen en verplichtingen nageleefd door de partijen ?

3. Artikel 15 van deze overeenkomst bepaalt dat de stad zich ertoe verbindt om de voormelde gebouwen aan het Gewest over te dragen binnen 24 maanden, dus uiterlijk op 31 december 1998. Met brief van 13 november 1998 verzocht de Vlaamse overheid om uitstel tot 30 juni 1999. Uiteindelijk duurt het dan nog tot 3

februari 2004 vooraleer er een duidelijk signaal komt.

Waarom heeft dit dossier zo lang aangesleept ?

4. Voor het Loodsgebouw bestond en bestaat een zodanige interesse vanuit de privé-sector, dat een verkoop op de privé-markt wellicht een hogere opbrengst zou opleveren. De schatting van het Comité tot Aankoop betreft evenwel niet de potentiële waarde van het Loodsgebouw in een fictieve horecabestemming, maar de waarde van een dienstgebouw dat de stad Antwerpen contractueel verplicht was te bouwen voor de huisvesting van staatsdiensten.

De marktevolutie wijst inderdaad op gestegen vastgoedprijzen in Antwerpen. Dit geldt zeker voor unieke toplocaties. Het Loodswezen is er zeker één van, met heel wat commerciële troefkaarten (onbelemmerd zicht over de Schelde en de Jachthaven, een unieke site, vlakbij het historisch centrum, historisch gebouw, ...).

Gaat de minister ervan uit dat een schattingsverslag – dat dateert van 1998 – nog van toepassing kan zijn in deze transactie ?

5. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen heeft de intentie om de doelstelling en het ambitieniveau voor het "project Werf van de eeuw (Scheldekaaien)" goed te keuren : de stad wil de ruimtelijke en functionele band tussen stad en stroom op een hedendaagse manier herstellen, onder meer door het ontwikkelen van een globale visie m.b.t. de herwaardering van beide Scheldeoeveren als dragers van stedelijke (publieke) functies en stedelijke ontwikkeling.

In dat verband is het van belang dat het gebouw van het Loodswezen bij de overdracht aan het Vlaams Gewest een publieke functie zal vervullen die aansluit bij de visie van het BPA Rijnkaai.

a) In hoeverre kan de toekomstige

bestemming van de site Loodswezen aansluiten bij deze visie van het stadsbestuur van Antwerpen ?

Welke bestemming krijgt de site Loodswezen in de toekomst nadat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden ?

- b) Heeft de minister weet van plannen om – eens de eigendomsoverdracht gebeurd is – het pand op de immobiliënmarkt te brengen ?

Heeft het Vlaams Gewest zelf plannen met het gebouw ? Zo ja, welke ?

N.B. Deze vraag werd gesteld aan de ministers Bossuyt (vraag nr. 311), Van Mechelen (nr. 125) en Van Grembergen (nr. 138).

Gecoördineerd antwoord van minister Paul Van Grembergen

1. Heeft de stad Antwerpen retributie betaald voor de geconcedeerde goederen?

Vooreerst wens ik op te merken dat volgens de bepalingen van de concessieovereenkomst de retributie verschuldigd is vanaf 1 januari 1997. In 1996 diende er dus geen retributie betaald te worden.

De stad Antwerpen heeft voor de jaren 1997, 1998, 1999, 2000 en 2001 de retributie betaald voor de ingebruikneming van de geconcedeerde goederen. De retributie voor 2001 en 2002 dient nog betaald te worden.

2. In hoeverre werden al deze contractuele bepalingen en verplichtingen nageleefd door de partijen?

De contractuele bepalingen en verplichtingen werden nageleefd door de partijen, met dien verstande dat op 31 december 1998 de eigendomsoverdracht van het Loodsgebouw niet bij reglementaire verkoopsakte was vastgesteld. De bepalingen met

betrekking tot de inning van de retributie werden nageleefd.

3. Waarom heeft dit dossier zo lang heeft aangesleept?

Op 21 februari 1997 werd tussen het Gewest en de stad Antwerpen een concessieovereenkomst ondertekend waarin werd bepaald dat binnen een periode van 24 maanden de stad Antwerpen het Loodsgebouw moest overdragen aan het Gewest. In de concessie werd eveneens bepaald dat de stad ten opzichte van het Gewest zal optreden als penhouder.

Tot eind 1998 wordt er geen initiatief door de stad Antwerpen genomen. Met een brief van 13 november 1998 vraagt de Vlaamse overheid uitstel van overdracht tot medio 1999 aangezien er onduidelijkheid heerste over welk departement, LIN (AWZ) of AZF, de aankoop zou verrichten. In het voorjaar van 1999 wordt besloten dat AZF het geld ter beschikking zal stellen en de aankoop zal verrichten (*LIN: Leefmilieu en Infrastructuur; AWZ: afdeling Waterwegen en Zeewezen; AZF: Algemene Zaken en Financiën – red.*).

In de tweede helft van 1999 werd tot tweemaal toe - over de aankoop - een ongunstig advies gegeven door de inspecteur-generaal van Financiën. Begin 2001 wordt ten slotte een gunstig begrotingsakkoord verkregen met betrekking tot de aankoop van het Loodsgebouw.

Hierop wordt aan het Comité tot Aankoop gevraagd om de aankoopakte op te stellen. In het najaar van 2001 wordt het detail van de aankoopsom ontvangen van het Aankoopcomité. Deze som wordt onmiddellijk overgemaakt aan de ontvanger der domeinen en bevindt zich daar nog steeds in consignatie.

Daaropvolgend werden er verschillende gesprekken gevoerd tussen de stad Antwerpen en het Ministerie van de

Vlaamse Gemeenschap betreffende de bestemming van het Loodsgebouw.

Medio 2002 wordt schriftelijk de vraag gesteld aan het college van burgemeester en schepenen om de verkoopakte te ondertekenen. Deze akte wordt in oktober 2002 door het Comité tot Aankoop aan de stad bezorgd. Sedertdien wachtte de stad om haar akkoord te geven aan deze akte met het oog op de opmaak van een bijzonder plan van aanleg (BPA) rond de site van het Loodsgebouw.

Ten slotte wordt er begin 2004 nogmaals aangedrongen op de ondertekening van de verkoopakte door de minister.

De uiteindelijke beslissing van de stad Antwerpen, met een aantal randvoorwaarden, wordt met een schrijven van 12 april 2004 overgezonden.

4. Is het schattingsverslag van 1998 nog van toepassing in deze transactie?

Het schattingsverslag blijft behouden omdat het gaat over contractuele afspraken die nageleefd moeten worden. Voor eventuele nieuwe initiatieven met betrekking tot het Loodsgebouw dient uiteraard een nieuwe schatting te worden gevraagd.

5. a) De visie van de stad Antwerpen betreffende de site is terug te vinden in de uitgangspunten van het op te stellen BPA. Er dient wel op gewezen te worden dat het BPA nog in opmaak is en nog niet werd besproken met de gewestelijk planologisch ambtenaar.

Momenteel lopen daarover gesprekken tussen de stad Antwerpen en de betrokken administraties van het Vlaams Gewest om de intenties van beide partijen na te gaan en op elkaar af te stemmen.

- b) Zoals reeds vermeld, ben ik op de hoogte van de ambtelijke besprekingen, onder meer betreffende de ruimtelijke ordeningsaspecten.

Ik ben op de hoogte van interesse vanwege de privé-sector. Indien de privé-sector de vooropgestelde doelstellingen kan realiseren, dienen de door de privésector aangereikte pistes ernstig te worden bestudeerd.

Aangezien de ruimtelijke ordeningsaspecten nog in onderzoek zijn, lijkt elke verdergaande functionele uitspraak voorbarig.