

Kontichstraat 17
2650 Edegem

Aanwezig: Koen Snyders, burgemeester-voorzitter.
Luc Vuylsteke de Laps, Jef Van linden, Nicole Muyshondt, burgemeesters.
Kristien Bossuyt-Tack, Luc Eeckhout, Bart Breugelmans, Kris Wils,
Ann Cuyckens, Paul Janssens, Henri Vercauteren, Guido Goyvaerts,
Marleen Van den Eynde, Karel Laurent, Pierre Van Dijck, Christel Cools,
Stanislas Le Paige, René Van Dessel, raadsleden.
Frank Noël, korpschef.
Commissaris Willy De Belder, beleidsmedewerker.
Tom Wustenberghs, secretaris.

Verontschuldigd: Marc van den Abeelen, burgemeester.
Marc Vanhaute, Louis Convents, Eddy Florent,
Désirée Van Raemdonck-Oen, Eduard Verbist, raadsleden.

De voorzitter opent de vergadering om 21.34 uur en verwelkomt de aanwezigen.

OPENBARE ZITTING:

1. Patrimonium: Centraal politiegebouw (Edegem, Prins Boudewijnlaan 43A) - principiële goedkeuring

De voorzitter licht de totstandkoming van het voorstel toe, overloopt kort de verschillende mogelijkheden en de belangrijkste elementen van het voorstel. Tevens verwijst hij naar de uitgebreide toelichting en vragenronde tijdens de voorafgaande commissievergadering. De voorzitter vraagt dan ook het voorstel goed te keuren en een mandaat voor het politiecollege om het dossier verder in staat te stellen.

Raadslid Kris Wils, evenals raadslid Paul Janssens vragen dat het politiecollege de politieraad blijvend zou informeren over de verdere evolutie van het dossier. De voorzitter antwoordt dat de huidige transparante werkwijze zeker zal verder gezet worden, hetgeen belangrijk is voor het verder verloop van het dossier.

Raadslid Rik Vercauteren feliciteert het politiecollege en de korpschef met de grondige voorbereiding van het dossier en het degelijke voorstel.

Gelet op de wet van 7 december 1998 tot organisatie van een geïntegreerde politiedienst, gestructureerd op twee niveaus, in het bijzonder op artikel 33;

Gelet op de nieuwe gemeentewet, in het bijzonder op artikel 232;

Gelet op het voorstel van de n.v. Cofinimmo van 15 juni 2006;

Gelet op het voorstel van de n.v. Robelco van 15 juni 2006;

Gelet op het verslag m.b.t. de centrale huisvesting voor de politiezone HEKLA;
Gelet op het verslag m.b.t. het onderzoek en de vergelijking van de weerhouden offertes;

Overwegende dat de politiezone HEKLA ontstaan is uit de samenvoeging van vijf gemeentelijke politiekorpsen en twee rijkswachtbrigades; dat - met uitzondering van één locatie - alle bestaande sites gehandhaafd bleven na de oprichting van de politiezone en dat vandaag de diensten verspreid zitten over zes locaties;

Overwegende dat bij de oprichting van de politiezone in de eerste plaats aandacht moest besteed worden aan de organisatie van de werking en de dienstverlening van de geïntegreerde lokale politie;

Overwegende dat daarbij vrij snel de organisatie geconfronteerd werd met de moeilijkheden en het gebrek aan efficiëntie als gevolg van de verspreide ligging van de verschillende locaties;

Overwegende dat het politiecollege in een vroeg stadium dit probleem erkende en reeds in 2001 het gebied aanduidde waarin een toekomstig centraal politiegebouw zich zou moeten situeren; dat daarbij om redenen van centrale ligging, vlotte bereikbaarheid en korte aanrijtijden geopteerd werd voor de zone op de grens van Edegem en Kontich tussen de Prins Boudewijnlaan en de N171;

Overwegende dat in diezelfde periode een volledige behoeftenanalyse werd uitgewerkt, die rekening hield met de normen waaraan een centraal politiegebouw moet voldoen;

Overwegende dat een concreet aanbod geformuleerd werd in de periode einde 2002-begin 2003 in de vooropgestelde zone (Kontich, Villermontstraat), dat destijds omwille van de hoge kostprijs werd afgewezen;

Overwegende dat in de tweede helft van 2005 een mogelijk interessant gebouw werd aangeboden te Kontich aan de Prins Boudewijnlaan (Opel-gebouw); dat naar aanleiding van dit aanbod en de besprekingen zowel in de politieraad als het politiecollege de opdracht werd gegeven om de huisvesting van de lokale politie grondig te onderzoeken en op zoek te gaan naar geschikte gebouwen;

Overwegende dat alle gronden en gebouwen, die binnen een periode van 2 à 3 jaren beschikbaar komen op de markt en binnen de vooropgestelde zone gelegen zijn, in kaart werden gebracht; dat hiertoe alle betrokken eigenaars en/of tussenpersonen gecontacteerd werden met de vraag een voorstel te formuleren; dat bijgevolg de mededinging volledig gerespecteerd werd;

Overwegende dat dit onderzoek heeft geresulteerd in zes voorstellen, die allen grondig werden geanalyseerd;

Overwegende dat op grond van deze analyse drie voorstellen wegens ongeschikt voor de politiezone HEKLA werden afgewezen en één voorstel als te duur wordt beschouwd;

Overwegende dat het niet weerhouden van deze voorstellen gebaseerd is op de volgende redenen:

1. het Opel-gebouw aan de Prins Boudewijnlaan (Kontich), wegens zijn hoge verbouwingkosten die niet in verhouding staat tot de aankoopprijs;
2. het Mercator-gebouw aan de Villermontstraat (Kontich) omdat het te groot is, de ondergrondse garage is niet geschikt en er een veiligheidsrisico blijft bestaan indien een andere partij de derde verdieping in gebruik neemt;
3. het Agfa Gevaert-gebouw aan de Prins Boudewijnlaan (Kontich) is niet geschikt voor de politie, te groot volgens de behoeften en vergt veel en dure renovatiewerken omdat het reeds 20 jaar oud is;
4. de grond van Fortis Bernheim aan de Prins Boudewijnlaan (Kontich) heeft een geschikte ligging maar is duur in vergelijking met de andere voorstellen; de eigenaar wenst evenmin te onderhandelen over de vraagprijs.

Overwegende dat er bijgevolg twee opties overblijven, namelijk:

1. het nieuwbouwproject van Cofinimmo aan de Prins Boudewijnlaan (Edegem);
2. het nieuwbouwproject van Robelco aan de Prins Boudewijnlaan (Kontich);

Overwegende dat aan de hand van de vergelijkende tabel over de beide voorstellen een duidelijke voorkeur gaat naar het voorstel van Cofinimmo;

Overwegende dat samengevat (een gedetailleerde vergelijking is terug te vinden in de voornoemde tabel) daartoe de volgende motivering bestaat:

- liggings- & omgevingscriteria: het gebouw is gelegen aan de Prins Boudewijnlaan, hetgeen een goede ligging is voor interventies en bovendien vrij centraal in de politiezone; daardoor bestaat er een vlotte bereikbaarheid met de diverse vervoersmiddelen; naast de rechtstreekse toegang van op de Prins Boudewijnlaan wordt er een afzonderlijke ontsluitingsweg voorzien voor de dienstvoertuigen zodat er snelle interventiemogelijkheden bestaan voor alle richtingen van de politiezone; het gebouw kan gerealiseerd worden binnen de bestaande stedenbouwkundige voorschriften en er zijn tevens - indien nodig - uitbreidingsmogelijkheden op het terrein;
- gebouwcriteria: het gebouw zal bestaan uit vier bouwlagen (kelder, gelijkvloers en twee verdiepingen) waardoor een beschikbare kantooroppervlakte gerealiseerd wordt van 3.699 m²

en een overdekte garage van 1.917 m²; het gebouw voldoet daarmee nagenoeg volledig aan de behoeftenanalyse; door de vormgeving en inrichting van het gebouw is het verlies aan circulatieruimte beperkt, zijn er ruime parkeermogelijkheden zowel binnen als buiten en kan de cellenruimte apart ingeplant worden; Cofinimmo biedt een gedetailleerde opgave van de graad van afwerking en de opties;

- impact op de werking: het gebouw kan opgeleverd worden in het eerste kwartaal van 2008; de centrale huisvesting zal onmiskenbaar leiden tot een betere synergie tussen de diensten en de onthaalfuncties kunnen behouden blijven volgens het bestaande concept;
- aanbieder en administratief dossier: Cofinimmo is een degelijk bedrijf met ruime ervaring op het vlak van kantoorgebouwen; zij hebben een degelijk en uitgewerkt dossier voorbereid met duidelijke informatie; het voorstel bevat tevens een gedetailleerde beschrijving van de technische uitvoeringsmodaliteiten;

Overwegende dat de beide voorstellen eveneens op hun technische verdiensten werden onderzocht door een onafhankelijk architect; dat ook hieruit blijkt dat het voorstel Cofinimmo zeer performant is omwille van zijn ligging, functionaliteit, de ondergrondse parking en de bouwervaring van Cofinimmo;

Overwegende dat Cofinimmo tenslotte ook een financieel interessant voorstel aanbiedt, dat gunstiger is dan het aanbod van Robelco;

Overwegende dat de voorkeur wordt gegeven aan een erfpachtconstructie omdat enerzijds een aankoopmogelijkheid op het einde van de termijn kan voorzien worden en anderzijds omdat geen van de aanbieders bereid is onmiddellijk een eigendomsoverdracht te realiseren;

Overwegende de jaarlijkse prijs 521.000 EUR (indexeerbaar) bedraagt, hetgeen een hogere prijs is dan in het voorstel van Robelco; dat daarentegen het bedrag van de koopoptie veel lager ligt, namelijk 217.241 EUR, en dat bovendien de koopoptie niet geïndexeerd wordt; dat omwille van de gebruikte materialen en de ondergrondse parking de wederverkoopwaarde van het gebouw gunstiger ligt; dat in tegenstelling tot Robelco Cofinimmo in staat is duidelijke informatie te geven over de inhoud van de prijs en de meerprijs voor de opties die noodzakelijk zijn voor de politie; dat Cofinimmo tevens bereid is de kostprijs van de opties te spreiden over de volledige periode en het risico van prijsschommelingen en meerprijzen voor haar rekening neemt; dat Cofinimmo tevens het onderhoud en de grove herstellingen ten laste neemt voor de volledige periode, zodat de politiezone niet hoeft in te staan voor het eigenaarsonderhoud;

Overwegende dat op basis van dit grondig onderzoek besloten kan worden dat het voorstel van Cofinimmo het meest beantwoordt aan de vereisten van de lokale politie;

Overwegende dat verder werk moet gemaakt worden van het ontwikkelen van de concrete plannen en lastenboeken en het indienen van de noodzakelijke vergunningen; dat daarnaast een erfpachtovereenkomst moet voorbereid worden om de juridische verhouding tussen de politiezone HEKLA en de n.v. Cofinimmo te regelen;

BESLUIT met éénparigheid van stemmen:

Artikel 1

De erfpacht over een periode van 27 jaren met inbegrip van een koopoptie (respectievelijk voor een bedrag van 521.000 EUR (indexeerbaar) per jaar en 217.241 EUR) van een gebouw, op te richten te 2650 Edegem, aan de Prins Boudewijnlaan 43A, door de n.v. Cofinimmo, gevestigd te 1200 Brussel, aan de Woluwelaan 58, wordt principieel goedgekeurd.

Artikel 2

Het politiecollege wordt belast met de uitvoering van dit besluit, in het bijzonder met:

- de verdere uitwerking van de concrete plannen en lastenboeken;
- het voorbereiden van de vereiste vergunningen;
- het aanstellen van een notaris voor de opmaak van een erfpachtovereenkomst.

Al de punten van de zitting afgehandeld zijnde, sluit de voorzitter de vergadering om 21.45 uur.

Edegem, 29 juni 2006.

Tom Wustenberghs
secretaris

Koen Snyders
burgemeester-voorzitter