

GEMEENTERAADSCOMMISSIE 15/01/2026

ADDENDUM BIJ AANKOOP-VERKOOPBELOFTE SITE SHOPPING PAJOT

Context

- Heraanleg Bergensesteenweg (N6)
- Noodzakelijke verwerving percelen door gemeente op site Pajot voor aanleg:
 - Openbare weg
 - Openbare parking

"Site Shopping Pajot"

SINT-PIETERS-LEEUEW, 1ste Afdeling

Sectie A

OPMETINGSPLAN: Afstand aan het openbaar domein

Schaal: 1/500

Dit plan vervangt een deel van het plan 23077/10302 uit de databank van A.A.P.D.
Opgemaakt door landmeter-expert Alain Bulen van het studiebureau SWECO, datum 11/03/2021

- : perceelsgrenzen opgemeten door ondergetekende
- : Oude rooilijn van voor de onteigening door ARV
- : Nieuwe rooilijn, volgens het plan 23077/10302 (A.A.P.D.) van landmeter-expert Alain Bulen van het studiebureau SWECO.
- : Nieuwe rooilijn, volgens ontwerpplan studiebureau SWECO.
- : Opmeting bestaande toestand voor de start van de heraanleg.
- : Ontwerp van de aan te leggen weg, studiebureau SWECO/ architectenbureau AAVO.

Lot 1 : Perceel 121L en deel van het perceel 147N.
Oppervlakte = 5346 m²

Lot 2 : Deel van het perceel 147N.
Oppervlakte = 120 m²

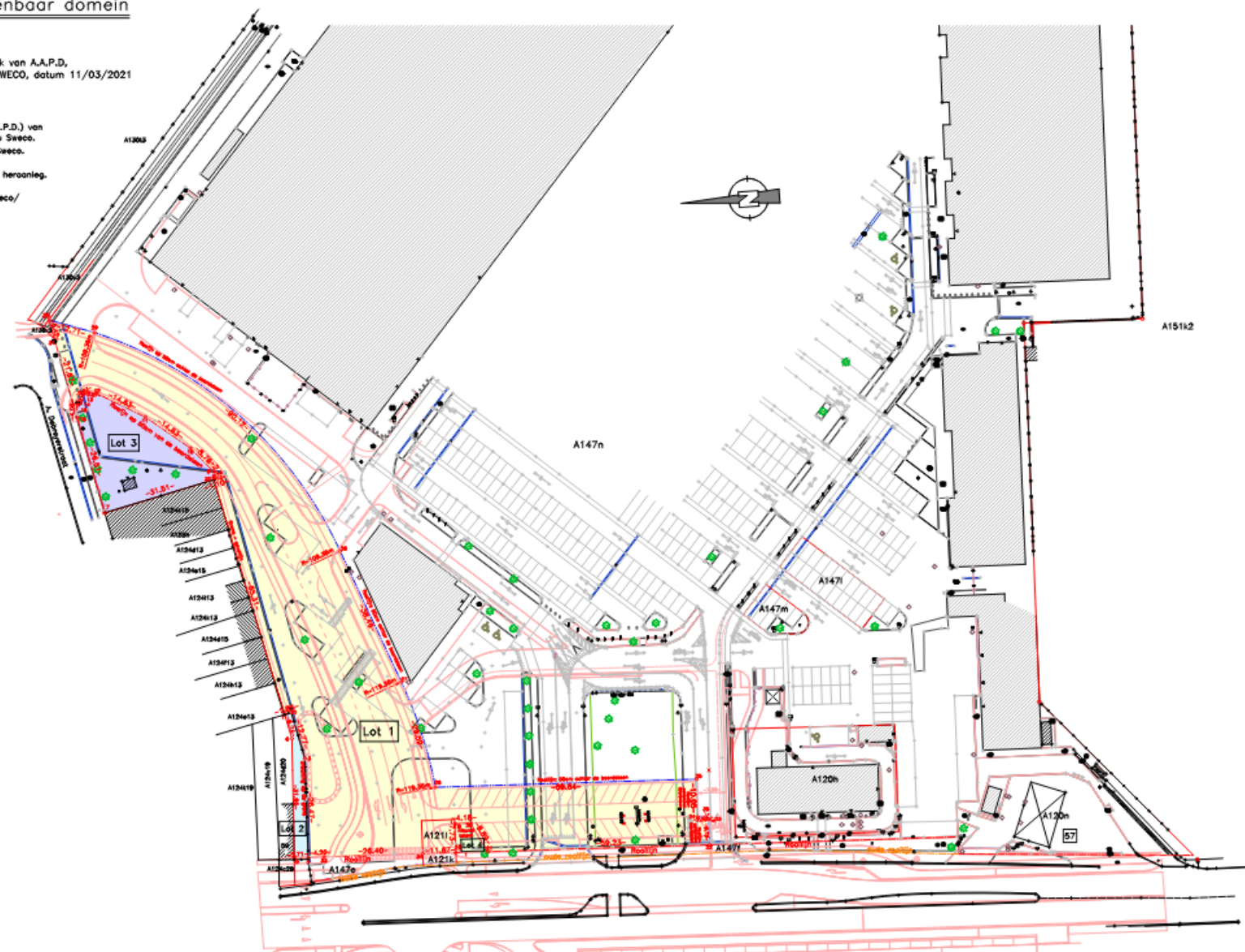
Lot 3 : Deel van het perceel 147N.
Oppervlakte = 882 m²

Lot 4 : Deel van het perceel 147N.
Oppervlakte = 48 m²

De manier waarop de grenzen/grenspunten zijn gematerialiseerd staat op plan. Indien deze niet benoemd zijn wil dit zeggen dat ze visueel niet waarneembaar zijn.

Grenspunten in Lambert 72 - coördinaten

Lot	Perceel	Grenspunt	X	Y
1	121L	1	123456	123456
1	121L	2	123456	123456
1	121L	3	123456	123456
1	121L	4	123456	123456
1	121L	5	123456	123456
1	121L	6	123456	123456
1	121L	7	123456	123456
1	121L	8	123456	123456
1	121L	9	123456	123456
1	121L	10	123456	123456
1	121L	11	123456	123456
1	121L	12	123456	123456
1	121L	13	123456	123456
1	121L	14	123456	123456
1	121L	15	123456	123456
1	121L	16	123456	123456
1	121L	17	123456	123456
1	121L	18	123456	123456
1	121L	19	123456	123456
1	121L	20	123456	123456
1	121L	21	123456	123456
1	121L	22	123456	123456
1	121L	23	123456	123456
1	121L	24	123456	123456
1	121L	25	123456	123456
1	121L	26	123456	123456
1	121L	27	123456	123456
1	121L	28	123456	123456
1	121L	29	123456	123456
1	121L	30	123456	123456
1	121L	31	123456	123456
1	121L	32	123456	123456
1	121L	33	123456	123456
1	121L	34	123456	123456
1	121L	35	123456	123456
1	121L	36	123456	123456
1	121L	37	123456	123456
1	121L	38	123456	123456
1	121L	39	123456	123456
1	121L	40	123456	123456
1	121L	41	123456	123456
1	121L	42	123456	123456
1	121L	43	123456	123456
1	121L	44	123456	123456
1	121L	45	123456	123456
1	121L	46	123456	123456
1	121L	47	123456	123456
1	121L	48	123456	123456
1	121L	49	123456	123456
1	121L	50	123456	123456
1	121L	51	123456	123456
1	121L	52	123456	123456
1	121L	53	123456	123456
1	121L	54	123456	123456
1	121L	55	123456	123456
1	121L	56	123456	123456
1	121L	57	123456	123456
1	121L	58	123456	123456
1	121L	59	123456	123456
1	121L	60	123456	123456
1	121L	61	123456	123456
1	121L	62	123456	123456
1	121L	63	123456	123456
1	121L	64	123456	123456
1	121L	65	123456	123456
1	121L	66	123456	123456
1	121L	67	123456	123456
1	121L	68	123456	123456
1	121L	69	123456	123456
1	121L	70	123456	123456
1	121L	71	123456	123456
1	121L	72	123456	123456
1	121L	73	123456	123456
1	121L	74	123456	123456
1	121L	75	123456	123456
1	121L	76	123456	123456
1	121L	77	123456	123456
1	121L	78	123456	123456
1	121L	79	123456	123456
1	121L	80	123456	123456
1	121L	81	123456	123456
1	121L	82	123456	123456
1	121L	83	123456	123456
1	121L	84	123456	123456
1	121L	85	123456	123456
1	121L	86	123456	123456
1	121L	87	123456	123456
1	121L	88	123456	123456
1	121L	89	123456	123456
1	121L	90	123456	123456
1	121L	91	123456	123456
1	121L	92	123456	123456
1	121L	93	123456	123456
1	121L	94	123456	123456
1	121L	95	123456	123456
1	121L	96	123456	123456
1	121L	97	123456	123456
1	121L	98	123456	123456
1	121L	99	123456	123456
1	121L	100	123456	123456



Aanleiding

- Opstalovereenkomst en aankoop-verkoopbelofte (30 juni 2023)
- Opstal als tijdelijke oplossing/alternatief voor aankoop in afwachting GRUP “Bedrijvenzone Drie Fonteinen”
- Lichten optie: uiterlijk 31 december 2024

Probleemstelling

- GRUP nog steeds in fase van voorontwerp
 - Gemeente kon aankoopoptie niet lichten voor 31 december 2024
- RVM lichtte zelf verkoopoptie op 16 juni 2025
 - Uitoefening van haar rechten cfr. overeenkomst
 - Verplichtte gemeente tot aankoop
 - Prijs: 477,89 euro/m²
 - Totale aankoopprijs: ± 2,78 miljoen euro
 - Enorme budgettaire impact:
 - Bij stilzitten gemeente → uitoefening rechten RVM = verplichte aankoop voor ± 2,78 miljoen euro
 - Gemeente zocht naar minnelijke oplossing met RVM → nieuwe onderhandelingen

Nieuwe onderhandelingen

- Nieuwe eigenaar site Pajot
= RVM Retail NV → Rocius Retail NV
- Gemeente voert nieuwe onderhandelingen met Rocius Retail NV
- Begeleiding door GD&A Advocaten
- Resultaat: addendum bij aankoop-verkoopbelofte

Addendum: kernpunten

- Wederzijdse verzaking aan optie-uitoefening door kandidaat-verkoper (16 juni 2025)
- Verlenging wederzijdse optie t.e.m. 31 december 2028
- Mogelijke verlenging t.e.m. 31 december 2029 bij procedures RvS
- Creëren van extra tijd gekoppeld aan vooruitgang GRUP

Addendum: financiële afspraken

- Basisprijs: 477,89 euro/m² (opp. 5808m²)
- Spreiding interestschijven, berekend op basisprijs (voor zover aankoopoptie op dat moment nog niet gelicht is):
 - 31 december 2026: 6% (= 166.535,11 EUR)
 - 31 december 2027: 7% (= 194.290,96 EUR)
 - 31 december 2028: 8% (= 222.046,86 EUR)
 - 31 december 2029: 8% (indien verlengd = 222.046,86 EUR)
- De betaalde interesten worden niet in mindering gebracht op de uiteindelijke prijs

Addendum

- Verduidelijking begrip “definitief herbestemd”
- De aangegeven percelen worden geacht “definitief herbestemd” te zijn zodra voldaan is aan volgende voorwaarden:
 - het GRUP is definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering;
 - de termijn om een procedure bij de RvS tegen het GRUP is verstreken + er is ook geen procedure (meer) aanhangig bij de RvS

Strategische afweging

- Kans op definitieve herbestemming in 2027
 - Update Departement Omgeving Vlaanderen
 - GRUP behoort nu wél tot prioriteiten
 - Timing: voorlopige en definitieve vaststelling GRUP in 2027
- Mogelijkheid tot aankoop voor 1,00 euro (+ 6% interesten voor 2026 en 7% interesten voor 2027 – zie vorige slides)

VRAGEN?

