
OPSCHRIFT

Vergadering van 11 mei 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00487

Onderwerp:

Sluiten van een verkoopovereenkomst m.b.t. de Leopoldskazerne - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd in toepassing van de omzendbrief van Binnenlands Bestuur 2010/02 dd. 21 maart 2010 'Vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, O.C.M.W.'s en besturen van de erkende erediensten' te beslissen tot de onderhandse verkoop aan de Provincie Oost-Vlaanderen van de Leopoldskazerne of ook gekend als :

Een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Kunstlaan 2 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, vijfde afdeling, sectie E, perceelnummer 0745G met een oppervlakte volgens kadaster en volgens meting van drieënzeventig are zevenendertig centiare (7.337 m²);

Dergelijke verkoop kadert binnen het algemeen belang namelijk de huisvesting van culturele, sportieve initiatieven en de inrichting van een nieuw provinciaal administratief centrum.

In de verkoopovereenkomst worden ook de nodige afspraken gemaakt met betrekking tot de huidige gebruikers van de Leopoldskazerne.

De Leopoldskazerne wordt verkocht voor een bedrag van €6.450.000.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop'.
- Omzendbrief Omzendbrief BB 2010/02. - Vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, O.C.M.W.'s en besturen van de erkende erediensten.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 201604279_DO_financieel bijlage Leopoldskazerne.docx (informatief)

MOTIVERING

Op 15 september 2009 werd tussen de Stad Gent en de Belgische staat een akte tot minnelijke onteigening getekend waarmee de stad Gent eigenaar werd van een deel van de Leopoldskazerne, het voorwerp van dit besluit. Hiervoor kreeg de Stad Gent een onteigeningsmachtiging van de Vlaamse Minister van binnenlands bestuur, steden beleid, wonen en inburgering dd. 4 december 2008. Het beoogde onteigeningsdoel was het voorzien in beschikbare ruimtes om culturele en sportieve initiatieven te huisvesten.

In maart 2012 stelde de federale overheid het andere deel van de Leopoldskazerne (waar voornamelijk defensie was gehuisvest) te koop en werd de vraag gesteld of de stad Gent interesse had. Na grondig onderzoek werd er besloten om niet verder te gaan in deze richting.

De provincie Oost-Vlaanderen toonde gelijknamige interesse wat resulteerde in de aankoop van de Leopoldskazerne -deel defensie op 30 juli 2015.

Op 14 januari 2014 maakte de provincie formeel kenbaar dat ze ook het andere deel van de Leopoldskazerne, zijnde het deel van de stad Gent, wenste te kopen. Het uiteindelijk doel van de provincie Oost-Vlaanderen is het centraliseren van haar administratie op de volledige Leopoldskazerne.

De Stad Gent liet weten bereid te zijn om dit te verkopen onder voorwaarden dat er een duurzaam alternatief kon worden geboden aan de huidige gebruikers.

De Stad Gent heeft vandaag een akkoord verkregen met de provincie Oost-Vlaanderen over de verkoop van de Leopoldskazerne waarbij er rekening wordt gehouden met de belangen van de bestaande gebruikers.

Wat betreft de gebruiker **HISK** is overeengekomen dat:

1. De Stad Gent tegen het verlijden van de authentieke van onderhavige verkoopsovereenkomst de huurovereenkomst met HISK minnelijk ging beëindigen.

2. De provincie Oost-Vlaanderen vanaf het verlijden van de authentieke akte een nieuwe huurovereenkomst aan HISK zal aanbieden onder de volgende modaliteiten:

- voor een periode van 9 jaar
- 5 jaar ten kosteloze titel te rekenen vanaf 01/01/2016
- De resterende 4 jaar aan een basishuurprijs van 90 euro/m² gerekend op de netto-oppervlakte;
- na deze 9 jaar verlengbaar tegen marktconforme prijzen
- met de mogelijkheid tot een vervroegde beëindiging voor het HISK voor het geval dat de Vlaamse gemeenschap haar subsidies stopzet.
- met een huisvesting binnen het provinciaal bouwprogramma en dit voor een netto-oppervlakte van 1.870 m²
- vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen de EGW kosten rechtstreeks worden doorgefactureerd aan HISK

3. De Stad Gent er zich toe verbindt om na de huurvrije periode van 5 jaar voor de resterende 4 jaar een jaarlijkse subsidie te voorzien van circa €150.000 ten gunste van het HISK

Wat betreft de **sporthal** is overeengekomen dat :

1. De provincie Oost-Vlaanderen zich verbindt om de komende 10 jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte dezelfde sportfaciliteiten op de Leopoldskazerne of op een andere locatie te blijven organiseren zowel tijdens het schooljaar als de zomermaanden .

2. De provincie Oost-Vlaanderen engageert zich daartoe tot de bouw van een nieuwe sporthal deeluitmakend van de bestaande scholencampus op de Henleykaai.

3. De provincie Oost-Vlaanderen verbindt er zich toe tot aan het gebruiksklaar zijn van deze nieuwe sporthal het huidige gebruikspatroon te blijven organiseren in de bestaande sporthal waarop de stad Gent zich engageert om een jaarlijkse werkingstoelage van €120.000 te vergoeden aan Farys.

4. Bij de ingebruikname van de nieuwe sporthal wordt deze van de Leopoldskazerne verlaten en zal de Stad Gent zijn beheersrechten voor de resterende jaren van de 10jarige termijn verderzetten evenals zijn jaarlijkse werkingstoelage van €120.000 vergoeden doch hier ten gunste van de provincie Oost-Vlaanderen.

5. Vanaf het verlijden van de akte zullen evenwel de huurinkomsten van het gebruik van de cafetaria en de sporthal met betrekking tot het gebruiksrecht van de Stad Gent (in tijd en in oppervlakte) onder de bepalingen van de brief geschreven door de provincie Oost-Vlaanderen dd 28 januari 2016, blijven toekomen aan de stad Gent , en dit voor een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf 01/01/2016.

6. Medio 2019 zal de Stad Gent zich op basis van de dan voorliggende cijfers beraden over het verder gebruik van de sporthal vanaf 1 januari 2026.

Wat betreft de gebruiker **BBC Gentson** is overeengekomen dat :

1. De provincie Oost-Vlaanderen er zich toe verbindt om dit huurcontract over te nemen.

2. Van zodra de nieuwe sporthal gebruiksklaar is het gebruik van de sporthal en de cafetaria geregeld wordt mits contracten te sluiten door de provincie Oost-Vlaanderen.

3. Vanaf het verlijden van de authentieke akte mbt onderhavige verkoop de huurinkomsten van het gebruik van de cafetaria door BBC Gentson zullen blijven toekomen aan de stad Gent, en dit voor een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf 01/01/2016.

4. De EGW-kosten van het gebruik van de cafetaria zullen rechtstreeks worden doorgefactureerd aan BBC Gentson.

Wat betreft de gebruiker **vzw Atoomproef 3** is overeengekomen dat :

1. De Stad Gent er zich toe verbindt om het huurcontract minnelijk te beëindigen tegen het verlijden van de authentieke akte van onderhavige verkoop.

2. De provincie Oost - Vlaanderen een nieuwe contract zal voorstellen aan Atoomproef 3 ingaand op de dag van het verlijden van de authentieke akte en eindigend op 31 december 2017.

3. Dit een kosteloos gebruik betreft met doorfacturatie van de EGW-kosten.

Wat betreft de gebruiker het **Designmuseum** is overeengekomen dat :

1. De provincie Oost-Vlaanderen er zich toe verbindt dat deze stadsdienst tot 31 december 2017 nog gebruik mag maken van haar lokalen tenzij deze vroeger zal zijn verhuisd naar de Ghelamco-arena

2. Dit een kosteloos gebruik betreft met doorfacturatie van de EGW-kosten.

De Stad Gent wenst de verkoop uit de hand aan de provincie te formaliseren door de toepassing te maken van de omzendbrief Binnenlands Bestuur 2010/02 dd.21 maart 2010 'Vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, O.C.M.W.'s en besturen van de erkende erediensten'.

Deze omzendbrief stelt dat de verkoop uit de hand tussen overheden gerechtvaardigd is om redenen van algemeen belang.

De motivering om vandaag rechtstreeks te verkopen aan de provincie is terug te vinden op 2 niveau's.

Eenzijds engageert de provincie Oost-Vlaanderen zich om het voorziene algemeen belang waarvoor de Leopoldskazerne destijds door de Stad Gent werd aangekocht grotendeels te bestendigen voor minstens 10 jaar. In 2009 kocht de Stad Gent deze site aan om culturele en sportieve initiatieven te huisvesten. De aanwinst voor de Stad Gent van het HISK kaderde volledig binnen deze aankoop. Verder is er de aanwezigheid van de sporthal die vandaag verschillende sportclubs en recreatieve gebruikers faciliteert. Zoals hierboven vermeld engageert de provincie Oost-Vlaanderen zich om dit gebruik voor een langdurige periode te organiseren.

Anderzijds kadert de aankoop binnen de oprichting van een nieuw provinciaal administratief centrum op de site. De provincie wenst naar een volledige centralisatie te gaan van alle provinciale diensten inclusief logistiek op de Leopoldskazerne.

Rekeninghoudend met bovenstaande argumentatie aanvaardt de gemeenteraad het algemeen belang waarvoor deze verkoop uit de hand tussen de provincie Oost-Vlaanderen en de Stad Gent wordt gedaan

Bijgevolg werd een compromis opgemaakt.

Concreet betreft het de verkoop van volgend perceel:

Stad Gent - Gent vijfde afdeling

Een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Kunstlaan 2 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, vijfde afdeling, sectie E, perceelnummer 0745G met een oppervlakte volgens kadaster en volgens meting van drieënzeventig are zevenendertig centiare (7337 m²);

In de bijgevoegde compromis werd tevens een recht van wederinkoop voorzien waar de stad Gent aanspraak kan opmaken indien tijdens de looptijd van de 5 jarige termijn vaststaat dat hoofdzakelijk een andere invulling aan het goed wordt gegeven die niet overeenstemt met de huidige stedenbouwkundige bestemming van het gebied, m.n. gemeenschapsvoorziening en openbaar nut.

Bepaling van de prijs:

Volgens het schattingsverslag +addendum, is de waarde van de goederen €7.443.738,24 zoals actueel gelegen in gemeenschapsvoorziening.

Het complex begrijpt o.a. een buurtsporthal, thans in gebruik bij Farys. Door het vroegtijdig verbreken van de beheersovereenkomst met Farys zal de stad vervroegd alle investeringen moeten terugbetalen. Deze terugbetaling is vermoedelijk voorzien in 2018. De terug te betalen boekwaarde is €420.038,82 en €2.114,37 aan BTW, of een totaal van €422.153,19.

Uitgaande van een waarde van €7.443.738,24 € en een éénmalige kost van €422.153,19 starten wij de onderbouwing met €7.865.891,43.

Voorwaarden van de verkoop, voornamelijk met betrekking tot de bestaande gebruikers:

- HISK blijft op lange termijn gehuisvest in de kazerne, het HISK zal pas huur betalen aan de provincie na 5 jaar (5 jaar rent free, of een huurwaarde van €583.689,34).
- Depot designmuseum blijft op de site gehuisvest tot het nieuwe erfgoeddepot klaar is. Er is nog een gebruiksrecht tem 31/12/2017.

- De andere gebruikers kunnen ook nog tot eind 2017 blijven in de huidige locatie en zijn daarbij vrijgesteld aan huur. Samen met Designmuseum vertegenwoordigd dit een waarde van €130.137,47.
- De sporthal: de provincie biedt op de site of op een locatie (op wandelafstand) een oplossing voor alle gebruikers van de sporthal en dit voor een duur van 10 jaar tem 31/12/2025. Aan gebruiksrechten van de ruimte vertegenwoordigd dit een bedrag van €414.238,18.
- De provincie zal zich bij overdracht gedragen als eigenaar. De stad zal dus geen eigenaarslasten op zich nemen.

Het verrekenen van deze gebruikersrechten met de venale waarde, geeft dan het volgende overzicht in cijfers:

huurkost	3,60%	BAR						
			schatting	duur	tem	BAR	€/jaar	€ tot
sporthal			1.221.898,28	9,417	2025	3,60%	43.988,34	414.238,18
blokken D/2 - G			3.670.725,09	4,417	2020	3,60%	132.146,10	583.689,34
blokken D/2 & E			2.551.114,86	1,417	2017	3,60%	91.840,14	130.137,47
waarde								
				duur	huursub.			
schattingen			7.443.738,24					
afschrijvingen			422.153,19					
gebruikskost			1.128.064,99					
korting huursubsidie			285.293,40	4	71.323,35			
vraagprijs			6.452.533,04					

Voormelde berekening gaat uit van de volgende veronderstellingen:

- De akte wordt verleden in juli 2016, met wegvallen eigenaarslasten voor de stad;
- Bruto Rendement van 3,6 %
- Nog 4 jaar dat de stad geen subsidie moet betalen aan het HISK, dit kan worden verrekend als korting

Rekening houdend met:

- Het schattingsverslag + addendum
- Dat het goed in zone voor gemeenschapsvoorziening ligt

- Met de langer durende gebruiksrechten
- Het vervallen van huursubsidie

Kan de vraagprijs worden bepaald op €6.452.533,04 of afgerond **€6.450.000**.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Beslist tot de desaffectatie en de verkoop, onder de voorwaarden van de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende aankoopbelofte, van een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Kunstlaan 2 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, vijfde afdeling, sectie E, perceelnummer 0745G met een oppervlakte volgens kadaster en volgens meting van drieënzeventig are zevenendertig centiare (7.337 m²) voor een bedrag van €6.450.000.

Artikel 2:

Ontslaat de hypotheekbewaarder ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de verkoopakte in zijn registers.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing.
Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:
nvt

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2016	
403070025	2211000	Niet_relevant	€6.450.000	€6.450.000

