



Vergadering van 21 mei 2024

2024_RMW_00051 Principes rond herbestemmen of afstoten van gemeentelijk vastgoed - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet Lokaal Bestuur, artikel 77.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet Lokaal Bestuur, artikel 2 en 292-293.

Motivering

Inleiding

De groep Gent zet meer dan 600 gebouwen in om de dienstverlening aan de Gentenaars te organiseren op een kwalitatieve en bereikbare manier. Het gaat om administratieve gebouwen, buurtcentra, sportinfrastructuur, jeugdlokalen, scholen, noodwoningen, musea, ... Er is ook een beperkt aantal gronden die deel uitmaken van het patrimonium op grondgebied Gent.

De volksraadpleging van oktober 2023 mobiliseerde heel wat Gentenaars in een relevant maatschappelijk debat over wonen in onze stad en de rol van het stedelijk vastgoedpatrimonium in het ontwikkelen van antwoorden. Vastgoed is deel is van de instrumenten die de Stad Gent inzet om beleid te voeren door eigen diensten of door ondersteuning aan partner-organisaties of inwoners.

Het is geen kosteloos instrument en dus moet er heel omzichtig mee omgesprongen worden. Aan gebouwen zijn exploitatie- en investeringskosten gebonden. De hoogte van die kosten worden bepaald door het type gebruik en door de staat van het gebouw.

De ruimtevragen, het doel van ruimtegebruik en de manier waarop de Stadsdiensten en partners zich organiseren evolueert doorheen de tijd. Gebouwen worden daarom soms minder geschikt voor het bestaande gebruik, door veroudering of door veranderde noden van de gebruikers, in een zeldzaam geval door een calamiteit. Gronden kunnen doorheen de tijd meer of minder relevant zijn om te activeren in functie van de beleidsdoelstellingen. Als goede beheerder moet het stadsbestuur daarom vaak de - huidige en toekomstige- inzet van specifieke gebouwen of gronden voor de werking of voor derden overwegen.

Dit besluit focust op situaties waarin een gebouw en/of grond door een bestaande gebruiker wordt verlaten (om welke reden dan ook) en op het al dan niet activeren van grondpositie met

uitzondering van projectvastgoed van sogent, bestemd voor stadsontwikkeling waarop de principes van de programmanota sociaal wonen van toepassing zijn.

Basisprincipes zijn :

- Het patrimonium van de groep Gent is van en voor alle Gentenaren en kan dus nooit als voorrecht voor één enkele groep of thema voor de eeuwigheid voorbehouden zijn.
- Het patrimonium wordt daarom steeds ingezet om de doelstellingen van de Stad Gent te realiseren.
- Het patrimonium wordt maximaal in eigendom gehouden zolang dit inhoudelijk en financieel haalbaar is in verhouding tot de doelstellingen en de middelen van het bestuur.

Het passief patrimonium van het OCMW Gent wordt beheerd volgens de eerder door de gemeenteraad goedgekeurde afspraken. Deze afspraken zijn in verregaande mate gelijklopend maar vallen strikt genomen buiten scope van deze principes.

Cascade herinzet of vervreemding van patrimonium van de groep gent

Het stadsbestuur gaat al jaren heel terughoudend om met het verkopen van vastgoed en engageerde zich in opvolging van de initiatieven van de Gentenaars op dit thema om de stappen te expliciteren en formaliseren die gezet worden als de huidige functie van een gebouw verandert. Stappen dus die genomen worden voordat een eventuele vervreemding zelfs maar overwogen kan worden.

Indien een gebouw of grond door de huidige gebruiker wordt verlaten, om welke reden dan ook, zullen de leden van de Groep Gent onder leiding van de Dienst Vastgoed (FM) volgende stappen nemen. In het geval het om patrimonium in eigendom of beheer van sogent gaat ligt de lead bij het Team Vastgoed van sogent:

1. Herinzet van het patrimonium voor de eigen werking van de Groep Gent

Vanuit een efficiëntie-oogpunt wordt steeds eerst gekeken of de eigen werking van de Groep Gent deze ruimte nodig heeft om optimaal te kunnen werken. Hierin wordt de efficiënte organisatie van de diensten, de al dan niet noodzaak aan nabije dienstverlening, beschikbare middelen bij de beleidsvoerende en/of ondersteunende diensten, en eventuele noodzakelijke investeringen voor het inzetten van het gebouw in overweging genomen.

2. Herinzet waarbij externe partners of het middenveld de stedelijke beleidsdoelen helpen realiseren.

Indien er geen nood of mogelijkheid is om het gebouw voor de eigen werking van de Groep Gent in te zetten wordt overgegaan naar deze stap.

De Groep Gent werkt intensief samen met middenveldorganisaties en andere externe partners om de beleidsdoelen te realiseren. Dit uit zich in het toekennen van subsidies aan de werking van deze partners met voorwaarden in de overeenkomst die gekoppeld zijn aan de beleidsdoelstellingen van de Stad en OCMW Gent. Het aanbieden van huisvesting aan die partners is een instrument om met hen de beleidsdoelen te realiseren.

Gekende ruimtevragen van externe partners die rechtstreeks bijdragen aan de maatschappelijke beleidsdoelstellingen van de Stad en OCMW Gent worden gescreend en afgetoetst aan

ruimtelijke, functionele en financiële haalbaarheid van het toewijzen aan deze partnerorganisaties.

Ook in stap 1 en 2 wordt het beleidsdomein 'wonen' opgenomen in de afwegingen, voor specifieke deelaspecten van het woonbeleid zoals transitwoningen én steeds in een scenario waarbij het vastgoedobject in volle eigendom blijft van de Groep Gent.

Het ter beschikking stellen van ruimtes is nooit zonder kost voor de Groep Gent. Dit wordt mee in de overwegingen genomen om tot beslissingen te komen: zijn de middelen beschikbaar bij de partner en/of de beleidsvoerende dienst om het object in gebruik te nemen.

Het kan een beleidskeuze zijn om de kost van het eigenaarschap van een pand/grond niet geheel bij de externe partner te leggen maar om die deels of volledig kwijt te schelden. In dat geval krijgt dit de vorm van een subsidie door de beleidsvoerende dienst en ten belope van de kost (geheel of gedeeltelijk) van het eigenaarschap (onderhoud en investeringen). Het vastgoedobject blijft in dit scenario altijd in eigendom van de Groep Gent. Huurdersonderhoud en exploitatiekosten komen ten laste van de externe gebruiker.

3. Herinzet via externe partners voor maatschappelijke doelstellingen met focus op beleidsdoelstelling wonen.

Dit scenario wordt onderzocht indien geen bestemmingen werden gevonden binnen de vorige stappen.

Indien de bestemming wonen stedenbouwkundig mogelijk is, wordt het gebouw/ de grond prioritair aangeboden aan Thuispunt Gent voor realisatie van sociale woningen. Thuispunt Gent zal daarop een check uitvoeren of op die site een door VMSW financierbaar project kan gerealiseerd worden binnen hun wettelijke normen en financiële, technische en doelmatige haalbaarheid.

Bij interesse van Thuispunt Gent wordt het gebouw verkocht, geruild of via zakelijk recht ter beschikking gesteld van Thuispunt Gent. In de eerste twee scenario's gaat het gebouw of de grond uit het patrimonium van de Groep Gent en wordt het overgedragen aan Thuispunt Gent. Bij zakelijk recht wordt het gebouw of de grond voor lange tijd (maar niet permanent) overgedragen.

Aan Thuispunt wordt verkocht tegen het financierbaar plafond, tot een maximum van de door een onafhankelijk en beëdigde schatter vastgestelde waarde. Wat sogent betreft, is dit onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur van sogent hoe met de boekhoudkundige implicaties hiervan wordt omgegaan. Er wordt steeds een voorkeurrecht opgenomen zodat het goed -bij eventueel later afstoten ervan door de sociale woonmaatschappij- kan terugkeren naar het patrimonium van de Stad Gent, OCMW Gent of sogent.

Indien er geen interesse is van Thuispunt Gent voor de realisatie van sociale woningen, omdat het gebouw of de grond niet op een door de Vlaamse Overheid financierbare manier kan ontwikkeld worden, wordt er vervolgens onderzocht of, in de eerste plaats sogent en bij uitbreiding andere partners er sociaal of betaalbaar wonen kunnen realiseren, eventueel voor een gemengd project samen met Thuispunt Gent. Steeds zonder winstoogmerk.

SoGent is een belangrijke partner in het realiseren van sociaal en betaalbaar wonen binnen stadsontwikkelingsprojecten. In stadsontwikkelingsprojecten wordt de minimumnorm van 20% sociaal wonen bestendigd als absolute ondergrens. In nieuwe stadsontwikkelingsprojecten

wordt het minimum aandeel sociaal wonen bepaald in functie van haalbaarheid en passendheid van het inzetten van publieke middelen. Huidige praktijk geeft aan dat in bepaalde gevallen hogere aandelen haalbaar zijn, tot zelfs 100%. De huidige stadsontwikkelingsprojecten worden op dezelfde basis gescreend om het voorziene aandeel sociaal wonen indien mogelijk naar boven bij te stellen.

Alternatieve woonvormen komen in tweede instantie in aanmerking indien hun opzet is om sociaal of betaalbaar wonen te realiseren.

4. Herinzet door externe partijen, met behoud van grondpositie voor de groep Gent .

Dit scenario wordt gekozen indien het goed stedenbouwkundig niet voorzien is voor wonen of na onderzoek sociaal of betaalbaar wonen niet haalbaar bleek. Indien wonen stedenbouwkundig mogelijk is, maar noch Thuispunt, noch sogent, noch alternatieve wooninitiatieven op die site het realiseren van sociaal of betaalbaar wonen haalbaar vinden, wordt dit scenario ook geactiveerd.

Behoud van de grondpositie van de Stad, het OCMW en sogent op Gents grondgebied is hierbij het uitgangspunt – zeker voor **historisch, symbolisch of strategisch belangrijke gebouwen of gronden**. Er wordt gezocht naar een externe invuller die middels een persoonlijk (bv. huur) of een zakelijk recht (erfpacht/opstal) alle eigenaarslasten overneemt. Het goed wordt dus niet vervreemd, maar de eigenaarslasten worden voor lange tijd niet bij de Groep Gent gelegd.

Prioriteit wordt gegeven aan het inzetten van het goed voor een werking die een meerwaarde biedt voor de Stad en haar burgers. Hiervoor moet steeds een transparante besluitvorming gevoerd worden, bij voorkeur via open oproep en jury-beoordeling waarbinnen afwegingen tussen maatschappelijk dan wel meer opbrengstgerichte inzet gebeuren.

Indien een op winst gerichte partij het goed in beheer neemt, wordt een marktconforme vergoeding opgelegd. Het bevoegde orgaan kan beslissen om een lagere dan de marktconforme vergoeding toe te passen op basis van een inhoudelijk opgebouwd dossier. De procedures worden steeds transparant en open voor alle mogelijke geïnteresseerden gevoerd.

5. Verkoop aan een externe partij

Indien de voorgaande stappen geen resultaat opleveren, wordt het pand verkocht aan marktwaarde.

Voorstel

Legt aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt volgende principes bij het herbestemmen of afstoten van gemeentelijk vastgoed goed: Indien een gebouw of grond door de huidige gebruiker wordt verlaten, om welke reden dan ook, zullen de leden van de Groep Gent onder leiding van de Dienst Vastgoed (FM) volgende stappen nemen. In het geval het om patrimonium in eigendom of beheer van sogent gaat ligt de lead bij het Team Vastgoed van sogent:

1. Herinzet van het patrimonium voor de eigen werking van de Groep Gent

Vanuit een efficiëntie-oogpunt wordt steeds eerst gekeken of de eigen werking van de Groep Gent deze ruimte nodig heeft om optimaal te kunnen werken. Hierin wordt de efficiënte organisatie van de diensten, de al dan niet noodzaak aan nabije dienstverlening, beschikbare middelen bij de beleidsvoerende en/of ondersteunende diensten, en eventuele noodzakelijke investeringen voor het inzetten van het gebouw in overweging genomen.

2. Herinzet waarbij externe partners of het middenveld de stedelijke beleidsdoelen helpen realiseren.

Indien er geen nood of mogelijkheid is om het gebouw voor de eigen werking van de Groep Gent in te zetten wordt overgegaan naar deze stap.

De Groep Gent werkt intensief samen met middenveldorganisaties en andere externe partners om de beleidsdoelen te realiseren. Dit uit zich in het toekennen van subsidies aan de werking van deze partners met voorwaarden in de overeenkomst die gekoppeld zijn aan de beleidsdoelstellingen van de Stad en OCMW Gent. Het aanbieden van huisvesting aan die partners is een instrument om met hen de beleidsdoelen te realiseren.

Gekende ruimtevragen van externe partners die rechtstreeks bijdragen aan de maatschappelijke beleidsdoelstellingen van de Stad en OCMW Gent worden gescreend en afgetoetst aan ruimtelijke, functionele en financiële haalbaarheid van het toewijzen aan deze partnerorganisaties.

Ook in stap 1 en 2 wordt het beleidsdomein 'wonen' opgenomen in de afwegingen, voor specifieke deelaspecten van het woonbeleid zoals transitwoningen én steeds in een scenario waarbij het vastgoedobject in volle eigendom blijft van de Groep Gent.

Het ter beschikking stellen van ruimtes is nooit zonder kost voor de Groep Gent. Dit wordt mee in de overwegingen genomen om tot beslissingen te komen: zijn de middelen beschikbaar bij de partner en/of de beleidsvoerende dienst om het object in gebruik te nemen.

Het kan een beleidskeuze zijn om de kost van het eigenaarschap van een pand/grond niet geheel bij de externe partner te leggen maar om die deels of volledig kwijt te schelden. In dat geval krijgt dit de vorm van een subsidie door de beleidsvoerende dienst en ten belope van de kost (geheel of gedeeltelijk) van het eigenaarschap (onderhoud en investeringen). Het vastgoedobject blijft in dit scenario altijd in eigendom van de Groep Gent. Huurdersonderhoud en exploitatiekosten komen ten laste van de externe gebruiker.

3. Herinzet via externe partners voor maatschappelijke doelstellingen met focus op beleidsdoelstelling wonen.

Dit scenario wordt onderzocht indien geen bestemmingen werden gevonden binnen de vorige stappen.

Indien de bestemming wonen stedenbouwkundig mogelijk is, wordt het gebouw/ de grond prioritair aangeboden aan Thuispunt Gent voor realisatie van sociale woningen. Thuispunt Gent zal daarop een check uitvoeren of op die site een door VMSW financierbaar project kan gerealiseerd worden binnen hun wettelijke normen en financiële, technische en doelmatige haalbaarheid.

Bij interesse van Thuispunt Gent wordt het gebouw verkocht, geruild of via zakelijk recht ter beschikking gesteld van Thuispunt Gent. In de eerste twee scenario's gaat het gebouw of de grond uit het patrimonium van de Groep Gent en wordt het overgedragen aan Thuispunt Gent.

Bij zakelijk recht wordt het gebouw of de grond voor lange tijd (maar niet permanent) overgedragen. D

Aan Thuispunt wordt verkocht tegen het financierbaar plafond, tot een maximum van de door een onafhankelijk en beëdigde schatter vastgestelde waarde. Wat sogent betreft, is dit onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur van sogent hoe met de boekhoudkundige implicaties hiervan wordt omgegaan. Er wordt steeds een voorkeurrecht opgenomen zodat het goed -bij eventueel later afstoten ervan door de sociale woonmaatschappij- kan terugkeren naar het patrimonium van de Stad Gent, OCMW Gent of sogent.

Indien er geen interesse is van Thuispunt Gent voor de realisatie van sociale woningen, omdat het gebouw of de grond niet op een door de Vlaamse Overheid financierbare manier kan ontwikkeld worden, wordt er vervolgens onderzocht of in de eerste plaats sogent en bij uitbreiding andere partners er sociaal of betaalbaar wonen kunnen realiseren, eventueel voor een gemengd project samen met Thuispunt Gent. Steeds zonder winst oogmerk.

SoGent is een belangrijke partner in het realiseren van sociaal en betaalbaar wonen binnen stadsontwikkelingsprojecten. In stadsontwikkelingsprojecten wordt de minimumnorm van 20% sociaal wonen bestemd als absolute ondergrens. In nieuwe stadsontwikkelingsprojecten wordt het minimum aandeel sociaal wonen bepaald in functie van haalbaarheid en passendheid van het inzetten van publieke middelen. Huidige praktijk geeft aan dat in bepaalde gevallen hogere aandelen haalbaar zijn, tot zelfs 100%. De huidige stadsontwikkelingsprojecten worden op dezelfde basis gescreend om het voorziene aandeel sociaal wonen indien mogelijk naar boven bij te stellen.

Alternatieve woonvormen komen in tweede instantie in aanmerking indien hun opzet is om sociaal of betaalbaar wonen te realiseren.

4. Herinzet door externe partijen, met behoud van grondpositie voor de groep Gent .

Dit scenario wordt gekozen indien het goed stedenbouwkundig niet voorzien is voor wonen of na onderzoek sociaal of betaalbaar wonen niet haalbaar bleek. Indien wonen stedenbouwkundig mogelijk is, maar noch Thuispunt, noch sogent, noch alternatieve wooninitiatieven op die site het realiseren van sociaal of betaalbaar wonen haalbaar vinden, wordt dit scenario ook geactiveerd.

Behoud van de grondpositie van de Stad, het OCMW en sogent op Gents grondgebied is hierbij het uitgangspunt – zeker voor **historisch, symbolisch of strategisch belangrijke gebouwen of gronden**. Er wordt gezocht naar een externe invuller die middels een persoonlijk (bv. huur) of een zakelijk recht (erfpacht/opstal) alle eigenaarslasten overneemt. Het goed wordt dus niet vervreemd, maar de eigenaarslasten worden voor lange tijd niet bij de Groep Gent gelegd.

Prioriteit wordt gegeven aan het inzetten van het goed voor een werking die een meerwaarde biedt voor de Stad en haar burgers. Hiervoor moet steeds een transparante besluitvorming gevoerd worden, bij voorkeur via open oproep en jury-beoordeling waarbinnen afwegingen tussen maatschappelijk dan wel meer opbrengstgerichte inzet gebeuren.

Indien een op winst gerichte partij het goed in beheer neemt, wordt een marktconforme vergoeding opgelegd. Het bevoegde orgaan kan beslissen om een lagere dan de marktconforme vergoeding toe te passen op basis van een inhoudelijk opgebouwd dossier. De procedures worden steeds transparant en open voor alle mogelijke geïnteresseerden gevoerd.

5. Verkoop aan een externe partij

Indien de voorgaande stappen geen resultaat opleveren, wordt het pand verkocht aan marktwaarde.