



dossiernummer:
2000110

Provincieraadsbesluit

betreft **GENT ZUID**
verkoop complex
verslaggever Leentje Grillaert

1. Feitelijke en juridische gronden

Artikel 42 §1, 43 §1 en 57 van het provinciedecreet.

Provincieraadsbesluit van 21 juni 2017 waarbij Afdeling Vastgoedtransacties is aangesteld om het complex Gent zuid te verkopen met een algemene biedprocedure. (Nano: 1702855)

Schattingsverslag dd. 30 april 2019

Nota deputatie van 4 juli 2019 waarbij de deputatie akkoord gaat met de voorgestelde actualisatie van de verkoop. (Nano: 1902922)

Goedkeuring meerjarenplan 2020-2025 in de provincieraad van 4 december 2019 (Nano: 1905018).

2. Motivering

Historiek:

Op 21 juni 2017 stelde de provincieraad Afdeling Vastgoedtransacties (AVT) aan voor de verkoop van het provinciaal aandeel van het complex Gent Zuid, meer bepaald de kantoren en de parkeerplaatsen door middel van een algemene biedprocedure. (Nano: 1702855)

Op 4 juli 2019 keurde de deputatie de actualisatie van de verkoopprocedure goed, meer bepaald wat onderwerp en timing betreft. (Nano: 1902922)

Op 4 december 2019 keurde de provincieraad het meerjarenplan 2020-2025 goed.

Timing en onderwerp:

Het provinciaal deel van het complex Gent Zuid (parking en kantoren: Urbis-gedeelte en PAC Zuid) zal in zijn totaliteit in het voorjaar van 2020 te koop worden aangeboden onder begeleiding van Afdeling Vastgoedtransacties. De bekendmaking gebeurt via verschillende kanalen die de gelijkheid en de transparantie van de procedure garanderen en daarenboven zullen reeds geïnteresseerde partijen rechtstreeks worden aangeschreven. Potentiële kopers kunnen vanaf dan een schriftelijk bod indienen. Volgend op de

./...

schriftelijke biedronde volgt een mondelinge biedronde in het najaar van 2020 waardoor het verlijden van de authentieke akte voorzien is in het voorjaar van 2021.

De provincie biedt haar deel van het complex Gent Zuid tegelijkertijd, doch in drie aparte loten (parking en kantoren: Urbis-gedeelte en PAC Zuid) te koop aan. Op de mondelinge zitdag is een samenvoeging van de loten mogelijk indien hiervoor interesse blijkt. Dit wordt tijdens de publicatiefase duidelijk meegedeeld.

Schattingsverslag:

Cushman & Wakefield is aangesteld om het schattingsverslag dd. 30 juni 2016 te actualiseren. Zij heeft een schattingsverslag afgeleverd op dd. 30 april 2019 met waardebeoordeling voor elk deel van het complex afzonderlijk.

Het schattingsverslag houdt voor het Urbis-gedeelte rekening met de huurinkomsten van Viso en stad Gent; voor het PAC-gedeelte met een kosteloze bezetting tot eind 2022 door de provinciale diensten en voor de parking tenslotte met de beheersovereenkomst en de daaraan verbonden inkomsten. De uiteindelijke prijsmodaliteiten in het huurcontract met de stad Gent zijn na de opmaak van het schattingsverslag licht gewijzigd (Nano: 1904161), maar niet in die mate dat het verslag moet worden herbekeken. Het schattingsverslag bepaalt de minimale verkoopwaarde voor elk lot afzonderlijk. Deze waarden zullen gehanteerd worden als instelprijs.

Te behalen verkoopprijs:

De provincieraad bekrachtigde op 4 december 2019 het meerjarenplan 2020-2025 met onder andere de minimaal te behalen verkoopprijs voor de totaliteit van het complex. De minimale opbrengst van de verkoop is vastgelegd op 40 MEUR (raming R002588 – actie A000918: verkoop Het Zuid). Wanneer dit totale bedrag wordt gehaald op de mondelinge zitdag, resulteert dit in het ondertekenen van een koopbelofte door de hoogstbiedende(n).

Geen enkel lot kan tijdens de mondelinge zitdag worden toegewezen, zelfs niet indien voor dit lot minimaal de instelprijs wordt geboden, wanneer de verkoop van alle loten samen niet de minimaal te behalen verkoopprijs van de totaliteit oplevert.

In dat geval zal op de mondelinge zitdag geen enkele toewijs gebeuren en zal dit teruggekoppeld worden naar de raad. Zij beslist dan of een verkoop beneden het vastgelegde bedrag in het meerjarenplan mag doorgaan dan wel of de verkoop wordt ingehouden.

In dit geval wordt door de hoogstbiedende(n) een koopbelofte ondertekend onder opschortende voorwaarden (namelijk onder voorbehoud van goedkeuring van de raad).

De deputatie zorgt, binnen haar delegatie, voor de verdere praktische uitvoering van dit provincieraadsbesluit (bijvoorbeeld goedkeuren van ontwerp van pv van hoogste bod – akte koopbelofte en akte verkoop onroerend goed) en koppelt indien nodig terug naar de raad.

./...

Bijkomende modaliteiten:

De bestaande huurovereenkomsten (Viso en Stad Gent) worden opgenomen in het verkoopdossier en maken onderdeel uit van de verkoop. De nieuwe eigenaar neemt deze overeenkomsten ongewijzigd over.

De huisvesting van de provinciale diensten in de Leopoldskazerne is voorzien vanaf 1 januari 2023. Vanaf het verlijden van de authentieke akte tot aan deze datum wordt door de provincie aan de nieuwe eigenaar geen huurgeld betaald. Indien blijkt dat deze verhuisdatum niet gehaald kan worden, kan de nieuwe eigenaar vanaf dan huurgelden ontvangen van de provincie. Deze mogelijks te betalen huurprijs moet bij aanvang van het verkoopdossier gekend zijn om latere onduidelijkheden te vermijden. Dienst patrimonium adviseert om een huurprijs van 90 EUR/m²/jaar te hanteren, naar analogie met wat de stad Gent als huurder aan de provincie betaalt wat neerkomt op grosso modo 1,7MEUR per jaar (*16 495m² PAC + 2 266m² 6^e verdieping urbis*).

Na de verkoop van de parking zal het huidig gebruiksrecht volgens de beheersovereenkomst betreffende het beheer en de commerciële exploitatie van de parkeergarages Gent Zuid ten voordele van de provincie blijven bestaan tot aan de effectieve verhuis naar de Leopoldskazerne (namelijk het gebruik zoals nu van toepassing is van de abonnementen aan de huidige voorwaarden). Echter de inkomsten, voortvloeiend uit deze beheersovereenkomst, zullen toebehoren aan de nieuwe eigenaar vanaf het verlijden van de authentieke akte.

De onroerende voorheffing zal bij akte pro rata worden verdeeld tussen de provincie en de nieuwe eigenaar voor het jaar waarin de eigendomsoverdracht tot stand komt.

Budget voor publiciteit:

De verkoopprocedure onder leiding van een commissaris is kosteloos: er wordt geen commissie- of uurloon aangerekend. De publiciteitskosten zullen ten laste gelegd worden van de koper. Dit wordt in publiciteitsfase meegedeeld. Deze kosten moet de provincie wel vooraf dragen en ze zullen terug gevorderd kunnen worden bij het verlijden van de akte.

De nodige kredieten, geraamd op 35 000 EUR, zullen beschikbaar gesteld worden op de budgetsleutel 613203/10/0119/00. De ontvangst voor de terugvordering van dit bedrag zal eveneens opgenomen worden op het budget.

3. Besluit

Met 25 ja-stemmen, bij 8 onthoudingen

Artikel 1: De verkoop van het provinciaal deel van het multifunctioneel complex Gent Zuid (parking en kantoren: Urbis-gedeelte en PAC Zuid), kadastraal gekend onder Gent, 4^e Afdeling, Sectie D, nummer

./...

1960/K wordt bekend gemaakt in het voorjaar van 2020. Het schattingsverslag, opgemaakt door Cushman & Wakefiels dd. 30 april 2019 wordt gevisieerd en goedgekeurd en deze waarde voor elk lot afzonderlijk dient als instelprijs.

Artikel 2: De minimale verkoopprijs is bevestigd in het meerjarenplan 2020-2025. Wanneer dit totale bedrag op de mondelinge zitdag wordt gehaald, resulteert dit in het ondertekenen van een koopbelofte door de hoogstbiedende(n). Indien dit bedrag op de mondelinge zitdag niet wordt gehaald, kan er niet worden toegewezen, zelfs niet indien minimaal de instelprijs wordt geboden, als de verkoop van alle loten samen niet minimaal de te behalen verkoopprijs van de totaliteit oplevert. In dit geval wordt door de hoogstbiedende(n) een koopbelofte ondertekend onder opschortende voorwaarden (namelijk onder voorbehoud van goedkeuring van de raad).

Artikel 3: De nieuwe eigenaar treedt in rechten en plichten van de provincie wat betreft de huidige huurcontracten met Viso en de stad Gent.

Artikel 4: De volgende essentiële modaliteiten worden in het verkoopdossier opgenomen:

- de kosteloze bezetting van de provinciale diensten vanaf het verlijden van de akte tot en met 31 december 2022.
- de mogelijke huur te betalen door de provincie vanaf 1 januari 2023 tot en met de verhuis naar de Leopoldskazerne aan 90 EUR/m²/jaar
- het behoud van de gebruiksmodaliteiten voor wat betreft de parking; de inkomsten komen toe aan de nieuwe eigenaar vanaf het verlijden van de akte
- de verdeling van de onroerende voorheffing: deze wordt op het moment van het verlijden van de akte pro rata verdeeld voor het jaar van de eigendomsoverdracht.

Artikel 5: De deputatie wordt gemachtigd om de provincie in rechte te vertegenwoordigen voor het verdere verloop van de verkoop van het complex. Ze wordt gemachtigd om de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie te ontslaan van het nemen van enige ambtshalve inschrijving naar aanleiding van de akte.

Artikel 6: Extern te maken kosten, hier ten laste gelegd bij de koper (publiciteitskosten), worden voorgeschoten door de provincie. Het budget wordt geraamd op 35 000 EUR en wordt beschikbaar gesteld onder budgetleutel 613203/10/0119/00.

Artikel 7: Bij verkoop wordt het perceel gedesaffecteerd.

Gent, 19 februari 2020

namens de Provincieraad:

De provinciegriffier,

De voorzitter,

./...

Albert De Smet

Phaedra Van Keymolen