

Verslag aan de Provincieraad

betreft **Gent - Savaanstraat**
onderhandse verkoop tréfonds aan de Regie der Gebouwen
verslaggever Leentje Grillaert

Mevrouwen en mijne Heren,

Historiek:

De Provincie heeft dd. 15 maart 1991 aan nv De Kouterpoort (later nv Finimmo) een erfpacht verleend tot 30 juni 2054 van de grond gelegen in de Savaanstraat, kadastraal gekend als Gent, 5^e Afdeling, Sectie E, nummer 1146D (63a 43ca).

De Regie der Gebouwen heeft dd. 28 december 1990 met nv GIMO-Hold (later nv Finimmo) een financiële leasingovereenkomst afgesloten voor wat betreft de gebouwen op deze locatie.

In de brief dd. 12 juli 2016 stelde de Regie der Gebouwen een eerste maal de vraag om, naar aanleiding van de mogelijke lichte van de koopoptie van de gebouwen, de grond aan te kunnen kopen (tréfonds) van de Provincie.

In de brief dd. 21 december 2017 stelde de Regie der Gebouwen voor om de aankoop van de grond in de Savaanstraat te koppelen aan de verkoop van hun deel van het Provinciehuis. De deputatie ging hier op 22 februari 2018 principieel, maar onder bepaalde voorwaarden, mee akkoord. (Nano: 1800368). De voorwaarden waren de volgende:

- Bij de doorverkoop binnen de vijftien jaar van de Savaanstraat door de Regie der Gebouwen wordt ten gunste van de provincie een meerwaardebeding voorzien van 30%.
- Bij de doorverkoop van het Provinciehuis door de provincie wordt een meerwaardebeding ten gunste van de Regie voorzien, op voorwaarde dat de investeringen die de provincie gedurende 15 jaar heeft uitgevoerd aan het provinciehuis in mindering worden gebracht.
- De koopprijs voor de Savaanstraat wordt gelijkgesteld aan het bedrag van het Provinciehuis.

Nv Finimmo is vervroegd in vereffening en in ontbinding gegaan. Dit resulteerde in het feitelijke lichten van de koopoptie van de gebouwen door de Regie der gebouwen en het overdragen van de bestaande erfpacht-overeenkomst aan de Regie.

De deputatie nam hiervan kennis op 29 maart 2018 en ging principieel akkoord

met de overdracht van de erfpachtrechten aan de Regie der Gebouwen.
(Nano: 1801554)

In de brief dd. 23 oktober 2018 stelde het Agentschap Onroerend Erfgoed de Provincie in kennis van de intentie om het Provinciehuis te beschermen als monument. Hierdoor ontstond er onduidelijkheid over de impact van deze mogelijke bescherming op de verkoopprijs en aldus ook op de beoogde ruiloperatie.

In de brief van 16 mei 2019 deelde het Agentschap Onroerend Erfgoed de definitieve bescherming mee van het Provinciehuis als monument via ministerieel besluit van 10 mei 2019. Hierdoor was de bescherming een feit en zijn de gesprekken met de Regie heropgestart.

De Deputatie ging dd. 15 oktober 2020 principiële akkoord om beide vastgoeddossiers (Provinciehuis – Savaanstraat) van elkaar los te koppelen en verder te gaan met de verkoop van de Savaanstraat. Aangezien de Regie de kopende partij is, hebben zij Notas, notariaat te Gent, aangesteld als instrumenterend ambtenaar. De deputatie is hiermee akkoord gegaan.
(Nano: 2004007).

Schattingsverslag:

Op vraag van de Regie en met goedkeuren van de Provincie is nv Stadim aangesteld om een schattingsverslag op te maken die de actuele verkoopwaarde van de grond bepaalt. Het verslag dd. 1 oktober 2020 bepaalt een bedrag van 8 939 715,65 EUR.

Dit bedrag is bepaald aan de hand van

- de resterende te betalen erfpachtvergoeding, namelijk nog voor 33 jaar en 9 maand (1 498 291,48 EUR)
- de geactualiseerde grondwaarde na de resterende looptijd van de erfpacht, namelijk over 33 jaar en 9 maand (5 554 723,56 EUR)
- de geactualiseerde gebouwwaarde voor de resterende bouwtechnische levensduur van het gebouw na de erfpacht, namelijk 12 jaar na het einde van de erfpacht (1 886 700,61 EUR).

Dienst Patrimonium adviseert dit schattingsverslag gunstig. Met de Regie der Gebouwen is overeengekomen dit bedrag af te ronden naar 8,9 MEUR.

Bijzondere voorwaarden

Er is tussen de Regie der Gebouwen en de Provincie overeengekomen dat indien de Regie der Gebouwen de grond binnen een periode van 30 jaar terug verkoopt, er 30% van de meerwaarde moet terugvloeien naar de Provincie. Deze clausule wordt in de authentieke akte opgenomen.

Budget:

Het krediet zal beschikbaar gesteld worden op budgetleutel 260100/00/0050/00 in het budget van 2020. De financieel beheerder zal hiervoor bij het verlijden van de akte kwijting geven.

De jaarlijkse opbrengst van de erfpacht (dit jaar was dit 46 838,60 EUR) zal door de verkoop van de grond komen te vervallen (budgetleutel

745007/00/0050/00). De gederfde cijnsvergoeding wordt door de verkoop gerecupereerd.

De aankoop van de grond jegens de Provincie moet door de Regie der Gebouwen eveneens voor akkoord worden voorgelegd aan de Inspectie van Financiën.

Indien u hiermee akkoord kan gaan, gelieve bijgevoegd besluit te ondertekenen.

Gent, .

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,
Albert De Smet

De bevoegde gedeputeerde,
Leentje Grillaert