



departement Logistiek  
dienst Patrimonium

dossiernummer:  
1306983

## Provincieraadsbesluit

**betreft** **Nieuw Provinciehuis - Leopoldskazerne**  
Aankoop van blokken A, B, C - Procedure Open Oproep  
**verslaggever** Hilde Bruggeman

### 1. Feitelijke en juridische gronden

De Provincieraad,

Het provinciedecreet, inzonderheid artikel 42 en 43 § 2, 12°,

Wet van 17 april 1985 op de onteigening ten algemene nutte, en later wijzigingen;

De wet van 15 juni 2006 overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten;

Het koninklijk besluit van 15 juli 2011 plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren;

Omzendbrief BB 2011/5. Besluit van de Vlaamse Regering inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de O.C.M.W.'s, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen;

De principebeslissing van de deputatie van 14 augustus 2008 om de mogelijkheid tot centralisatie van de provinciale diensten te onderzoeken;

Besluit van 28 april 2010 dat voor de ontwerpoperdracht "Integratie van het Provinciehuis Oost-Vlaanderen binnen een bestaand gebouwencomplex en opmaak van een stedenbouwkundig concept en visie voor de site "Gent Zuid", een prijsvraag wordt uitgeschreven in het kader van de procedure "Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester".

Besluit van de deputatie van 16 februari 2012 waarbij voornoemde ontwerpoperdracht gegund wordt aan bvba Nero uit Gent voor een ereloonpercentage van 9,54 % of een voorlopig geraamd bedrag van 3 443 700 EUR inclusief btw

./...

## 2. Motivering

### Inhoud

- 1 Historiek nieuw provinciehuis
- 2 Situatie
  - 2.1 PAC Het Zuid
  - 2.2 Leopoldskazerne
    - 2.2.1 Eigendom Federale overheid
    - 2.2.2 Eigendom stad Gent
- 3 Pro-contra / kosten-baten – samenvatting
- 4 Wijze van aankoop
- 5 Budget
- 6 Ambitieniveau renovatie
- 7 Open Oproep Vlaams Bouwmeester
- 8 Het Nieuwe Werken
- 9 Communicatie
- 10 Besluit

### 1 Historiek nieuw provinciehuis

De zoektocht voor duurzame huisvesting van een nieuw provinciehuis verliep over Sint Pietersstation, The Loop, Dampoort, Oude Dokken, Gouvernmentstraat 1 + 22-28, Henleykaai, 'Het Zuid'.

Omwille van eigendomstructuur, de mogelijkheid volledig te centraliseren en de ligging nabij het station genoot locatie Henleykaai de voorkeur. Deze piste kon niet doorgaan omwille van een negatief stedenbouwkundig advies.

Gent Zuid bood zich aan omwille van de mogelijkheid ruimte bij te kopen, de ligging en de goede blijvende investering- en verkoopwaarde. Volledige centralisatie, inclusief de logistiek diensten, is binnen deze locatie echter niet realiseerbaar. Het conflict uitstraling provincie-winkelcentrum en de mede-eigendom blijft een moeilijke evenwichtsoefening.

De opportuniteit om de Leopoldskazerne te Gent aan te kopen biedt zich nu aan. Deze piste is verder onderzocht en biedt gelijkaardige voordelen als de Henleykaai, zonder de nadelen van het Zuid.

### 2 Situatie

#### 2.1 PAC 'Het Zuid'

Na een procedure Open Oproep van Vlaams Bouwmeester is NERO geselecteerd als ontwerpteam voor het nieuw provinciehuis. Het voorontwerp is goedgekeurd en het dossier bevindt zich in ontwerp fase. Normaal wordt de stedenbouwkundige aanvraag eind 2013 ingediend.

Opzegmogelijkheden zijn voorzien in de overeenkomst, de schadevergoeding bedraagt desgevallend 150 000 EUR exclusief btw.

---

./...

## 2.2 Leopoldskazerne (zie plan in bijlage)

### 2.2.1 Blok A,B,C, eigendom federale overheid

Het schattingverslag bedraagt 13 300 000 EUR + een wederbeleggingsvergoeding van 3%. In blok A is Defensie gehuisvest, blok B wordt gehuurd door Hogeschool Gent en blok C wordt gehuurd op jaarbasis door het provinciebestuur voor huisvesting van het PCVO 'het Perspectief' en het 'Wereldcentrum';

### 2.2.2 Blok D, E, F, G, H, I: eigendom stad Gent sinds 2009

## **3 Pro-Contra's / kosten-baten**

Twee pistes worden vergeleken (zie overzichten in bijlage). Een samenvatting:

### 3.1 'Het Zuid'

#### Pro:

- compactheid van het gebouw waardoor energetisch efficiënt
- bouwfysische toestand
- in historisch centrum
- nabijheid openbaar vervoer
- bereikbaarheid wagen, eigen parking

#### Contra

- geen volledige centralisatie
- boven winkelcentrum
- kleine 'footprint' voor inkom en alle circulaties, logistiek, protocol
- in mede-eigendom
- grote bouwdiepte - beperkte plafondhoogte en daglichttoetreding
- tijdelijke huisvesting personeel noodzakelijk
- grote overlast met bijhorende kosten tijdens bouwwerken, moeilijke werfinrichting

#### Uitdaging

- uitstraling van het gebouw versus provinciale identiteit
- organisatie inkom met de diverse circulatiestromen zonder buitenruimte
- opwaardering gebouw t.o.v. de nadelen diepte, hoogte, daglicht

#### Afweging kosten/baten (zie tabel)

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Kost renovatie / nieuwbouw   | 40 000 000 EUR        |
| Nevenkosten (schadevergoeding, maatregelen medeëigendom, tussentijdse verhuis) | 3 205 000 EUR         |
| Baten bij verkoop eigendommen  | -14 993 802 EUR       |
| Potentiële verkoopwaarde restruimte  | <u>-9 000 000 EUR</u> |
| <b>Saldo (kost)</b>  | <b>19 211 198 EUR</b> |

./...

### 3.2 Leopoldskazerne blok A,B,C

De bestaande gebouwen dienen aangevuld te worden met een nieuwbouwgedeelte

#### Pro:

- eigenaar van kelder tot dak
- volledige centralisatie
- nabijheid openbaar vervoer - eigen parking
- duurzame basisstructuur
- 'potentie' van de site; functionele mogelijkheden ivf behoeften, circulatiestromen en logistieke activiteiten, ook op langere termijn
- eigen gezicht en uitstraling als bestuurlijke overheid.
- geen tijdelijke huisvestingskosten personeel
- minder overlast tijdens bouwwerken
- passief standaard bij nieuwbouwgedeelte
- exploitatiekosten lager door hogere graad van centralisatie
- mogelijkheid voor alternatieve energieopwekking

#### Contra

- erfdienstbaarheid t.o.v. blok D,E,F,G,H,I voor wagens en toelevering
- gebouwen verspreid, niet compact, waardoor energetisch minder efficiënt en meer onderhoudslast
- visibiliteit t.o.v. R40 (ring)
- blok D geen eigendom maar impact op binnenkoer groot (zicht, inkijk)
- niet in historisch centrum met bijhorende winkelinfrastructuur

#### Uitdaging

- hoe omgaan met huidige gesloten karakter van de kazerne, visibiliteit en relatie met buurt én het deel stad Gent dat niet wordt verbouwd.
- hoe, waar alle functies en inkom met de diverse circulatiestromen organiseren gezien de diverse gebouwen niet in verbinding staan (blok A,B,C, nieuwbouw en binnenplein)
- Energiepeil optimaliseren bestaande gebouwen en nieuwbouw

#### Afweging kosten/baten (zie tabel)

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Kost renovatie/ nieuwbouw              | 67 000 000 EUR        |
| Nevenkosten (aankoop, betaald ereloon) | 15 049 000 EUR        |
| Baten bij verkoop eigendommen          | -86 658 802 EUR       |
| Potentiële verkoopwaarde restruimte    | <u>0 EUR</u>          |
| <b>Batig saldo (opbrengst)</b>         | <b>-4 609 802 EUR</b> |

./...

### 3.4 Besluit

De pro en contra's en het kosten-batenoverzicht tonen de voordelen van de site Leopoldskazerne t.o.v. de site aan 'Het Zuid'

Bij aankoop van de Leopoldskazerne wordt terug aangesloten met het oorspronkelijk beoogde ambitieniveau van de Henleykaai, namelijk een volledige centralisatie van alle provinciale diensten inclusief logistiek, op eigen terrein.

Aankoop van de site Leopoldskazerne, heeft de voorkeur omwille van de hogere potentie van de site, de uitstraling, geen mede-eigendom, verkoopwaarde.

Ondanks een zwaardere investering voor renovatie in de Leopoldskazerne bedraagt, bij valorisatie van de te verlaten eigendommen, de financiële meerwaarde t.o.v. de site Het Zuid

19 211 198 EUR (kost Het Zuid)

+ 4 609 802 EUR (batig saldo Leopoldskazerne)

**= 23 821 000 EUR.**

Dit is voornamelijk te wijten aan het grote verschil tussen de verkoopwaarde van 'Het Zuid' en de aankoopprijs van de Leopoldskazerne.

### **4. Wijze van aankoop (Eigendom Federale Overheid)**

De aankoop van het ministerie van Landsverdediging zal via het Centraal Aankoopcomité verlopen door middel van onteigeningsprocedure waarop een wederbeleggingsvergoeding van 3% van toepassing is.

De militaire diensten in blok A kunnen blijven tot een waardig alternatief voorhanden is, en het technisch lokaal 35 in de kelder van blok A blijft exclusief gereserveerd voor Defensie en zal te allen tijde (24/24, 7/7) toegankelijk zijn (dus ook het gebouw) ;

### **5. Budget (op basis van advies dienst Budget)**

De aankoop en renovatie Leopold kost 82 miljoen EUR, die o.m. gefinancierd zullen worden door de verkoop van de kantoren in het Complex Gent Zuid. In afwachting van die verkoop zal voor dat bedrag beroep moeten gedaan worden op schuldfinanciering. De kostprijs die hieraan verbonden is kan mogelijks gefinancierd worden met de inkomsten uit de verhuur.

De financiële haalbaarheid staat of valt voor een groot stuk met de schattingsprijzen voor de verkoop van de kantoren in het Complex Gent Zuid, Huis van de Economie, Huis van de Sport,...

In bijlage de tabel van het financieel evenwicht bij het meerjarenplan 2014-2019, waarbij het project Leopoldskazerne in de tabel is ingevoerd en de schuldfinanciering is aangepast aan de nieuwe timing en bedragen.

./...

Mogelijke schaalvoordelen, efficiëntiewinsten en terugverdieneffecten zijn niet meegenomen maar werden wel reeds mee gebudgetteerd in het initiële meerjarenplan.

Op basis van de vooropgestelde verkoopprijzen van het patrimonium dat te gelde kan gemaakt worden past het project Leopoldskazerne binnen de beschikbare budgettaire ruimte:

- Het evenwicht op kasbasis is elk jaar groter dan 7 miljoen EUR (bij verkoop van de kantoren in het Complex Gent Zuid is er eind 2019 ruim 29 miljoen euro overschot op kasbasis (stijgt nog met 6.6 miljoen EUR indien ook de parking verkocht worden)).
- De autofinancieringsmarge is eind 2019 positief

Ook de uitstaande schuld ligt in dit scenario iets lager dan in het initiële meerjarenplan.

## 6. Ambitieniveau renovatie

Voor bepaling van de renovatiekost is in bovenstaande vergelijking eenzelfde ambitieniveau als voor 'Het Zuid' gehanteerd; middelmatig-laag.

In project 'Het Zuid' was t.o.v. het maximumbedrag voor renovatie een budgetmarge van 15% voorzien waarvan 5% werd toegepast om een hoger ambitieniveau na te streven op het gebied van het E-peil. Er wordt nu voorgesteld een budgetmarge van 5% te voorzien.

Om marktconform te blijven is de renovatiekost te indexeren vanaf datum principiële goedkeuring provincieraad.

## 7. Open Oproep Vlaams Bouwmeester

Een procedure voor aanstelling van een ontwerpteam is op te starten. Er zal terug gewerkt worden met de Open Oproepprocedure van de Vlaams Bouwmeester, zoals bij het project 'Het Zuid'. Zijn expertise en autoriteit zijn voordelen bij de aanbestedingsprocedure en de procedure maakt dat provincie een 'ontwerp' kan kiezen dat het best antwoord biedt aan de gestelde ambities en behoeften.

De procedure omvat twee fasen, een anonieme prijsvraag voor ontwerpen, gevolgd door een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking.

Vijf geselecteerde ontwerp bureaus maken, tegen een vergoeding van 25 000 EUR, exclusief btw, 'schetsontwerpen' op basis van een projectdefinitie en het programma der eisen. Na jurering en bekendmaking van de laureaten volgt een onderhandelingsprocedure waar de laureaten hun ontwerp voorstellen en vragen beantwoorden. Op basis van gunningcriteria wordt een volgorde bepaald en een ontwerpteam voorgedragen.

In bijlage het mandaat dat het provinciebestuur geeft aan de Vlaams Bouwmeester. Het protocol, bestek en de overeenkomst zijn tevens in de provincieraadzitting voor te leggen.

## 8. Het Nieuwe Werken (op basis van advies dienst Interne Kwaliteitszorg)

De visie rond Het Nieuwe Werken blijft gelden, ongeacht de keuze van het gebouw waarin het provinciehuis haar diensten centraliseert. Bij de keuze

./...

voor de Leopoldskazerne zal het nieuw provinciehuis ten vroegste 15 maanden later in gebruik genomen worden dan in 'Het Zuid', maar de principes van HNW (Het Nieuwe Werken) blijven gelden (o.a. flexplekken).

De trajecten die lopen voor het Behaviour project (cultuurverandering) en Bytes project (digitaal werken) worden verder gezet.

### **9. Communicatie** (op basis van advies dienst Communicatie)

Over de huidige vraag aan de provincieraad om machtiging te verlenen tot aankoop van de Leopoldskazerne wordt gecommuniceerd naar het provinciepersoneel. Een communicatieplan wordt opgemaakt met overzicht van doelgroepen, kernboodschappen, middelen en timing.

### **3. Besluit**

Met 36 ja-stemmen, tegen 15 nee-stemmen, bij 12 onthoudingen

**Artikel 1** : aan de deputatie wordt machtiging verleend om over te gaan tot aankoop van het gedeelte : blokken A, B en C van de site "Leopoldskazerne" gelegen te Gent, tussen Kattenberg, Gaspar de Craeyerstraat en Eekhout, en kadastraal gekend als Gent, 5<sup>e</sup> Afdeling, sectie E, perceel 745 F (eigendom van de federale overheid, ministerie van Landsverdediging) voor het geraamde bedrag van 13 300 000 EUR + wederbeleggingvergoeding van 3% ;

**Art. 2** : de militaire diensten in blok A kunnen blijven tot een waardig alternatief voorhanden is, en het technisch lokaal 35 in de kelder van blok A blijft exclusief gereserveerd voor Defensie en zal te allen tijde (24/24, 7/7) toegankelijk zijn (dus ook het gebouw) ;

**Art. 3** : er wordt machtiging gegeven aan de deputatie voor de toepassing van de procedure van de wet van 17 april 1835 – en latere wijzigingen - op de onteigening ten algemenen nutte voor de eigendommen, kadastraal gekend als Gent, 5<sup>e</sup> Afdeling, sectie E, perceel 745 F (eigendom van de federale overheid, ministerie van Landsverdediging);

**Art. 4** : het onteigeningsplan en de tabel der innemingen (beide in vijf exemplaren) worden voorlopig vastgesteld en geïllustreerd als bijlage aan dit besluit;

**Art. 5** : het college van burgemeester en schepenen van Gent wordt verzocht het openbaar onderzoek te organiseren;

**Art. 6** : het vereiste advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt aangevraagd;

**Art. 7** : de eigenaars worden per aangetekend schrijven ingelicht over deze beslissing;

**Art. 8** : de provincie verklaart zich bereid om desgevallend als onteigenaar de eventuele kosten van een eventuele sanering van de gronden op zich te nemen, ongeacht wie er uiteindelijk voor de kosten zal moeten opdraaien;

./...

**Art. 9** : bij de eerste budgetwijziging van 2014 zal er een verschuiving voorgelegd worden aan de provincieraad naar het budgetjaar 2014 voor een bedrag van 13.699.000 € op de budgetsleutel: 221000/10/0119/00 ;

**Art. 10** : de aanstelling van een ontwerper voor de renovatie van de Leopoldskazerne voor een nieuw Provinciehuis zal geschieden bij wijze van prijsvraag voor ontwerpen in het kader van de procedure Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester, en een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking voor toewijzing van de studieopdracht.

Gent, 20 november 2013

namens de Provincieraad:

de provinciegriffier,  
Albert De Smet

de voorzitter,  
Marc De Buck