

Verslag aan de Provincieraad

betreft **Eke-Nazareth Steenweg 2 - erfpachtsite**
Principebeslissing onderhandse verkoop perceel grond aan
Pedagogisch Centrum Wagenschot vzw
bevoegde gedeputeerde Leentje Grillaert

Mevrouwen en mijne Heren,

Aan de raad wordt een principiële akkoord gevraagd met de verkoop van een perceel grond te Eke-Nazareth aan de vzw Wagenschot, dat deel uitmaakt van een grotere site die momenteel voor de totaliteit door de provincie aan de vzw in erfpacht is gegeven.

Voorwerp

De provincie Oost-Vlaanderen is eigenaar van een perceel grond, 35 047 m² groot, kadastraal gekend als Nazareth, 2^{de} afdeling (Eke), sectie A, nummer 831C3, in erfpacht gegeven aan vzw Wagenschot. Volgens het gewestplan is het gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

In brief van 26 augustus 2019 aan het provinciebestuur richtte de vzw Wagenschot, pedagogisch centrum, een vraag tot aankoop van een deel van dat perceel. Om gespecialiseerde opvang te voorzien voor tieners met GES (Gedrags- en Emotionele Stoornis), heeft de vzw immers nood aan de inplanting van een nieuwbouw op haar site in Nazareth.

Het verblijfsgebied van het pedagogisch centrum bevindt zich momenteel in een gebouwencomplex, gelegen op volle eigendom van Wagenschot (perceel A/830^{E3}), maar grenzend aan het domein dat zij van de provincie in erfpacht heeft. Het nieuwbouwgedeelte moet om diverse redenen aansluiten aan deze infrastructuur, maar tegelijk ook apart gebouwd worden. Gelet op de noodzakelijke oppervlakte is de vzw Wagenschot vragende partij om een deel van het erfpachtdomein aan te kopen, zodat het nieuwbouwproject optimaal kan inplant worden ter hoogte van de bestaande infrastructuur en zodat een diffuse eigendomssituatie voor dat deel van het pedagogisch centrum vermeden wordt.

Het nieuwbouwdossier zou voor een subsidiebelofte van VIPA eind oktober moeten kunnen voorgelegd worden aan VIPA. Om het dossier in staat te stellen, volstaat een principiële beslissing van de provincieraad tot verkoop. De effectieve verkoopprocedure kan naderhand worden afgewikkeld.

Volgens het opmetingsplan van de landmeter, aangesteld door Wagenschot, betreft het een perceel van 1436,948 m² (zie bijlage).

De dienst patrimonium kan de verkoop gunstig adviseren om volgende redenen:

- Het perceel is een uitsprong uit de grotendeels rechte grenzen van het erfpachtdomein, waardoor de verkoop geen impact heeft op de verdere benuttigings-of vermarktingsmogelijkheden van het overige deel van de site.
- Ten opzichte van het oorspronkelijk voorstel van de vzw waarbij de nieuwbouw dicht bij de bestaande gebouwen op het erfpachtdomein werden ingeplant, wordt het aan te kopen perceel in oppervlakte herleid van 1700 m² naar 1436 m² waardoor de perceelsgrenzen recht doorgetrokken worden en de insnijding in het erfpachtdomein wordt vermelden.
- De zuidgevel van het gebouw zal op drie à vier meter van de nieuwe perceelsgrens (Wagenschot/erfpachtdomein) opgetrokken worden. Op die manier worden bouwvrije stroken gerespecteerd en voldoende evacuatie ruimtes behouden.

Ter realisatie van de geplande nieuwbouw zal Wagenschot een verplaatsing van de voetweg moeten uitvoeren die nu het perceel doorkruist. De omlegging van de voetweg gebeurt uitsluitend over de grond van de vzw Wagenschot tussen bestaande bebouwing en de nieuwbouw. Het schepencollege van de gemeente Nazareth besliste reeds principiële akkoord te gaan met deze omlegging. De provincie is bij dit deel van het dossier geen betrokken partij.

Prijs

Er werd recent een schattingsverslag opgemaakt (19 september 2018) van de provinciale site te Eke/Nazareth door het landmeetbureau Claeysens-Couckuyt. In dat schattingsverslag wordt volgens de vervangingswaardemethode (waardering op basis van alle kosten die de kandidaat-koper normaal zal moeten betalen om een gelijkwaardig perceel te verwerven waarop dezelfde bestemming van scholencampus met eenzelfde productiviteit kan uitgebaat worden, volgens hedendaagse normen en reglementeringen) de grond geschat op een waarde van 125 euro per m². De raad van bestuur van vzw Wagenschot heeft zich in zitting van 16 september akkoord verklaard met aankoop tegen deze prijs.

Erfpacht

Tussen het provinciebestuur en de vzw P.C. Wagenschot bestaat er een erfpachtovereenkomst in verband met het domein aan de Steenweg 2 te Eke-Nazareth voor o.m. de opvang, begeleiding en onderwijs van moeilijk opvoedbare jongeren. Deze erfpachtovereenkomst (zie bijlage) loopt momenteel nog tot 31 oktober 2048. Het te verkopen gedeelte zal uit de erfpacht worden gelicht. De wijzigende erfpachtakte zal aan de provincieraad voor goedkeuring worden voorgelegd.

Onderhandse verkoop

Volgens artikel 185 van het gewijzigde provinciedecreet worden **onroerende goederen van de provincie** en van de autonome provinciebedrijven altijd vervreemd volgens **de principes van mededinging en transparantie, behalve als er een motivering wordt gegeven voor een afwijking daarvan.**

Dit artikel houdt dus in dat openbare en onderhandse verkoop procedureel op gelijke voet staan en dat van de openbaarheids- en mededingingsvoorwaarden, die bij beide verkoopwijzen dienen gerespecteerd te worden, kan worden afgeweken mits grondige motivering.

Een grondige motivering om van mededinging en transparantie af te wijken, bestaat er bijvoorbeeld in dat de verkoop aan een aanpalende eigenaar onder omstandigheden een grotere maatschappelijke meerwaarde zou genereren dan de mogelijks betere prijs bij een openbare verkoop. Volgens de dienst beantwoordt een onderhandse verkoop aan Wagenschot aan deze voorwaarden. Het perceel wordt verkocht aan een aanpalende eigenaar met een sterk zakelijk recht op de site, die het aangekochte perceel zal benutten voor doelstellingen van maatschappelijk belang, zijnde zorg en onderwijs. De dienst wijst er in dat verband op dat de provincie ook in het verleden reeds onderhandse verkopen van vastgoed gedaan heeft aan andere overheden of voor maatschappelijk belang (cf. de verkopen van vormingsgebouw in de Nederpolder aan HoGent, het Zuivelcentrum in Drogenen en de Bank van de Arbeid aan de Stad Gent).

Lasten en kosten

Voor het splitsen van perceel Nazareth, 2^{de} afdeling (Eke), sectie A, nummer 831C3 is een proces verbaal van opmeting door een erkend landmeter-expert nodig. De dienst Patrimonium stelt voor om deze opdracht door één van hun landmeter-experten uit te voeren. De kosten hiervan zijn te dragen door de verkoper vanwege zijn leveringsplicht.

In de regel stelt de koper een notaris aan voor het opmaken en verlijden van de authentieke akte. Alle aktekosten zijn ten laste van de koper.

Indien u principiële akkoord kunt gaan met de onderhandse verkoop aan Wagenschot met een perceel grond, deel uitmakend van perceel Nazareth, 2^{de} afdeling (Eke), sectie A, nummer 831C3, wordt u gevraagd om bijgaand ontwerp van provincieraadsbesluit te ondertekenen.

Gent, .

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,
Albert De Smet

De bevoegde gedeputeerde,
Leentje Grillaert