

Provincieraadsbesluit

betreft **GENT - provinciaal archief Pelikaanstraat**
wijze van verkoop: verkoop uit de hand bij opbod via
afdeling vastgoedtransacties
verslaggever Leentje Grillaert

1. Feitelijke en juridische gronden

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

Schattingsverslag dd. 7 juli 2020.

2. Motivering

Historiek:

Op 14 december 2001 verwierf de provincie via een minnelijke onteigening jegens de Regie der Gebouwen het provinciaal archief, gelegen te Gent, Pelikaanstraat 38. De provincie heeft dit pand verworven aangezien het toenmalige patrimonium geen passende mogelijkheden bood voor het onderbrengen van het provinciaal archief op lange termijn.

Principe van verkoop:

De provinciale diensten te Gent zullen in 2023 volledig gecentraliseerd zijn in de Leopoldskazerne. Dit zorgt ervoor dat bepaalde centrumgebouwen overbodig zullen zijn.

Als gevolg van de verhuis van het archief naar het nieuwe provinciehuis, is het archiefgebouw in de Pelikaanstraat voor de provincie van geen nut meer en kan het vermarkt worden. Deze verhuis is gepland voor eind 2022 waardoor het pand nu reeds te koop mag worden aangeboden.

Het gebouw is gelegen in het centrum van Gent en is kadastraal gekend als Gent, 4^e Afdeling, Sectie A, nummer 1869/K met een kadastrale oppervlakte van 7a 51ca.

Aanstelling Afdeling Vastgoedtransacties en wijze van verkoop:

Dienst Patrimonium stelt voor om Afdeling Vastgoedtransacties (AVT) van de Vlaamse overheid aan te stellen om het verkoopproces te begeleiden. Zij is vertrouwd met het (ver)kopen van en het vestigen van zakelijke rechten op overheidseigendommen. Daarenboven behartigt/behartigde ze reeds andere projecten waar de provincie bij betrokken is, zoals de verkoop van het PAC Gent Zuid, de verkoop en de vestiging van erfdiensbaarheid ter hoogte van het Bisschoppelijk Paleis te Gent, de verkoop van de abdijschool te Dendermonde.

./...

De verkoop zal gebeuren aan de hand van een algemene biedprocedure (verkoop uit de hand bij opbod), onder leiding van een commissaris van de Afdeling Vastgoedtransacties. Zo wordt voldaan aan het algemene transparantie- en gelijkheidsbeginsel.

Een verkoop uit de hand bij opbod combineert de voordelen van een openbare verkoop (biedingsmoment) met de voordelen van een onderhandse verkoop (beter geïnformeerde kopers bij aanvang van verkoop – mogelijke verlaagde registratiebelasting voor beroepspersonen). De openbaarheid van bestuur wordt hierdoor gerespecteerd.

Prijs:

Claeyssens en Couckuyt bvba zijn op 18 juni 2020 aangesteld om een schattingsverslag op te maken. Zij leverden dit verslag op 7 juli 2020 af. Hierbij werd rekening gehouden met relevante verkopen in de omgeving (vergelijkingspunten), maar ook met toekomstmogelijkheden van het pand voor de koper (kapitalisatiemethode). Dit verslag bepaalt de minimaal te behalen verkoopprijs.

Het schattingsverslag is geïnterpreteerd en goedgekeurd door AVT. Als verkopende instantie dient zij eveneens achter deze schattingsprijs te staan.

Er zal niet gewerkt worden met een instelprijs en ook de te behalen verkoopprijs zal niet worden gepubliceerd.

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:

De dienstverlening van AVT is kosteloos. Er wordt geen commissie- of uurloon aangerekend aan de provincie. Ook de publiciteitskosten zullen ten laste zijn van de koper. De provincie schiet deze kosten voor en worden nadien teruggevorderd. De nodige kredieten hiervoor worden beschikbaar gesteld op budgetleutel 613203/10/0119/00. De ontvangst voor de terugvordering van dit bedrag van de koper zal eveneens opgenomen worden op het budget.

De inkomst van de verkoop zal opgenomen worden op de budgetleutel 260200/10/0119/00 (Raming R002585, actie A000818).

Timing:

Het provinciaal archiefgebouw zal in het voorjaar van 2021 te koop aangeboden worden. 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 2021 waardoor het verlijden van de authentieke akte voorzien is in het voorjaar van 2022. Dit traject loopt gelijk met het verkooptraject van het PAC Gent Zuid.

Bijzondere voorwaarde:

./...

De verhuis van het archief naar de Leopoldskazerne is voorzien voor eind 2022. In het geval dat deze streefdatum niet kan gehaald worden en blijkt dat langere huisvesting door de provincie nodig is, wordt voorgesteld om aan de nieuwe eigenaar vanaf 1 mei 2023 huurgelden te betalen aan een huurprijs van 90 EUR/m²/jaar. Deze datum en huurprijs is gealigneerd aan de eventuele start van het betalen van huur voor het gebouw PAC Gent Zuid.

3. Besluit

Artikel 1: Het provinciaal archiefgebouw, gelegen te Gent, Pelikaanstraat 38 en kadastraal gekend als Gent, 4^e Afdeling, Sectie A, nummer 1869/K met een kadastrale oppervlakte van 7a 51ca heeft na de verhuis van het archief naar de Leopoldskazerne geen nut meer voor de provincie en kan verkocht worden.

Artikel 2: De verkoop gebeurt aan de hand van een verkoop uit de hand bij opbod tegen minimaal de prijs van het schattingsverslag opgemaakt door Claeysens en Couckuyt bvba op 9 juli 2020.

Artikel 3: Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse overheid wordt aangesteld om deze verkoop te begeleiden. Deze opdracht houdt in: het viseren en goedkeuren van het aangeleverde schattingsverslag, het voeren van gerichte publiciteit, het beheren van vastgoedinformatie, het verstrekken van deze informatie aan kandidaat-kopers, het begeleiden van de verkoopprocedure, het verlenen van commercieel en juridisch advies en tenslotte het verlijden van de authentieke akte.

Artikel 4: de volgende modaliteiten worden in het verkoopdossier opgenomen:

- kosteloze bezetting vanaf het verlijden van de akte tot en met 30 april 2023.
- de mogelijke huur te betalen door de provinciale diensten vanaf 1 mei 2023 tot en met de verhuis naar de Leopoldskazerne aan 90 EUR/m²/jaar
- verdeling onroerende voorheffing wordt op het moment van het verlijden van de akte pro rata verdeeld voor het jaar van de eigendomsoverdracht.

Artikel 5: Extern te maken kosten zullen ten laste gelegd worden bij de koper (voornamelijk publiciteitskosten), maar worden voorgeschoten door de provincie. Het budget wordt beschikbaar gesteld onder budgetsleutel 613203/10/0119/00.

Artikel 6: De Deputatie wordt gemachtigd om de provincie in rechte te vertegenwoordigen voor het verdere verloop van de verkoop van het gebouw.

Artikel 7: Het perceel wordt bij de verkoop gedesaffecteerd.

Gent,

./...

namens de Provincieraad:

De provinciegriffier,
Steven Ghysens

De voorzitter,
Phaedra Van Keymolen