

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 28 november 2018

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/6

Vastgoed. Antwerpen. Provinciaal groendomein Rivierenhof. Sterckshof. Samenwerkingsovereenkomst met de Participatiemaatschappij Vlaanderen. Goedkeuring.

Inleiding

In vergadering van 26 juni 2014 verleende uw raad machtiging tot de verkoop van het kasteel Sterckshof, gelegen te Antwerpen (Deurne) aan provinciaal groendomein Rivierenhof, op voorwaarde dat bij de verkoop minimum de schattingsprijs wordt gehaald. Verder werd beslist om de verkoop te organiseren via het FED-net-systeem.

In de daaropvolgende jaren heeft het kasteel Sterckshof te koop gestaan, onder verschillende "formules", bijvoorbeeld met biedingen volgens FED-net-systeem met instelprijs, maar ook via biedingen onder gesloten omslag zonder instelprijs, waarop geen enkel bod kwam. Tot op heden is er dus geen koper gevonden voor het kasteel.

De moeilijke indeling van het gebouw en de onzekerheid in verband met de stedenbouwkundige mogelijkheden zijn de meest genoemde oorzaken van het gebrek aan concrete biedingen.

Intussen wordt gezocht naar alternatieve mogelijkheden om het pand te vermarkten. Daarbij werd een samenwerking met de Participatiemaatschappij Vlaanderen, waarvan de "Vlaamse Erfgoedkluis" onderdeel is, als valabele piste bekeken. De Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV) is een investeringsmaatschappij onder supervisie van het Vlaams Gewest. De Vlaamse Erfgoedkluis die hier deel van uitmaakt legt haar focus op de herontwikkeling van erfgoed.

Plan van aanpak Vlaamse Erfgoedkluis

De Vlaamse Erfgoedkluis hanteert voor de vermarkting van het kasteel Sterckshof een gefaseerde aanpak:

- Fase 1: Hier wordt een voortraject gelopen, waarbij alle info in kaart wordt gebracht, een multi-disciplinaire dienstverlener aangesteld wordt in functie van de uitwerking van een aantal ruimtelijk-economische scenario's, en de vermarktbaarheid geoptimaliseerd wordt door creatie van een publiek kader.
- Fase 2: In deze fase wordt een marktbevraging georganiseerd, waarbij een erfpachtrecht in de markt wordt gezet voor een looptijd die nog te bepalen is, afhankelijk van de resultaten van het voortraject.
- Fase 3: Als uit die marktbevraging een kandidaat-erfpachter gevonden wordt koopt de Vlaamse Erfgoedkluis het kasteel Sterckshof van de provincie Antwerpen voor een (marktconform) bedrag dat wordt berekend volgens een

vooraf vastgestelde "rendementssleutel", die na het voortraject opgesteld zal worden, waarbij o.a. de geboden erfpachtvergoeding in rekening wordt gebracht. De Vlaamse Erfgoedkluis zal het kasteel dan op haar beurt in erfpacht geven aan de laureaat van de marktbevraging.

Meer info over het plan van aanpak van de Vlaamse Erfgoedkluis kan u vinden in de digitaal toegevoegde presentatie van de Vlaamse Erfgoedkluis.

Alle 3 de fases zullen door de Vlaamse Erfgoedkluis als "projectmanager" begeleid worden, in nauwe samenwerking met de provincie Antwerpen. Ook derden, studie bureaus e.d., zullen hierbij betrokken worden en door de provincie aangesteld worden, o.a. om het voortraject mee uit te werken.

Samenwerkingsovereenkomst

Op basis van dit plan van aanpak werd tussen de provincie Antwerpen en de Participatiemaatschappij Vlaanderen een ontwerp van samenwerkingsovereenkomst opgesteld. De belangrijkste bepalingen hiervan worden hieronder weergegeven. U vindt het volledige ontwerp van samenwerkingsovereenkomst digitaal toegevoegd.

Doelstelling van de beoogde samenwerking

Het doel van de samenwerking bestaat erin te komen tot een kwalitatieve en economisch verantwoorde herwaardering en activering van het onroerend goed als bouwkundig erfgoed en dit op basis van:

1. de herbestemming van het onroerend goed met het oog op een herontwikkeling door het aantrekken van een erfpachtnemer ;
2. het onderzoeken van een lange termijn investeringsrol voor de Vlaamse Erfgoedkluis, dit ter ondersteuning van de herontwikkeling van het onroerend goed;

Hierbij wordt een optimale combinatie van inzet van publieke middelen en een aantrekking van private middelen beoogd, teneinde het onroerend goed financieel rendabel en autonoom te maken.

De finaliteit van deze overeenkomst is om (1) door middel van een te voeren voortraject een gedragen keuze te kunnen maken om (2) dan al dan niet over te gaan tot de vermarkting van een langdurig erfpachtrecht op het onroerend goed aan een exploitant waarbij (3) de Vlaamse Erfgoedkluis een investeringsrol op zich neemt en dit onder de vorm van de aankoop van de naakte eigendom.

Exclusieve samenwerking – stand-still m.b.t. de verkoop

De Provincie Antwerpen verbindt zich ertoe tijdens de looptijd van de overeenkomst, met uitzondering van de periode tijdens dewelke de overeenkomst zou worden opgeschort zoals verder bepaald, geen verkoopdaden betreffende delen of het geheel van het onroerend goed te stellen, noch enige voorbereidende handelingen, zoals, doch niet beperkt tot, contacten onderhouden met potentiële kopers, potentiële kopers rondleiden, affichering op websites of in situ.

Taakomschrijving van de Vlaamse Erfgoedkluis

In het kader van de opdracht neemt de Vlaamse Erfgoedkluis de functie op van proces- en projectregisseur, alsook adviseur van de Provincie Antwerpen en tenslotte van potentiële investeerder in het onroerend goed.

Met het oog op de vooropgestelde vermarkting van het onroerend goed bestaat de rol van de Vlaamse Erfgoedkluis onder meer uit:

- het opnemen van de procesregie in het kader van de voortrajecten en plan van aanpak voor de herontwikkeling van het onroerend goed;
- het aantrekken van publieke financiering en alternatieve subsidies;

- het faciliteren van de nodige publiek-publieke afstemming op alle nodige politieke en administratieve niveaus inzake de kwalitatieve en ruimtelijke voorwaarden van de herbestemmingen met (desgevallend) o.a. agentschap Ruimtelijke Ordening en agentschap Onroerend Erfgoed, stad Antwerpen, district Deurne, ...;
- het bepalen van de nodige (voor)onderzoeken voor de vermarkting van het onroerend goed en het leveren van de nodige input voor deze studies met oog op het verstrekken van persoonlijke of zakelijke rechten;
- het ondersteunen van het project als adviseur en onderhandelaar;
- het adviseren inzake de structurering van het project en (persoonlijke of zakelijke) rechten op het onroerend goed;
- het voeren van een marktverkenning in het kader van de haalbaarheidsanalyse van de herbestemming van het onroerend goed naar diverse eindgebruikers en stakeholders, zowel publieke als private partijen (diverse sectoren);
- in voorkomend geval het opstellen van een investeringsmemorandum, het voeren van de marktprocedure en het assisteren bij de onderhandelingen;
- in voorkomend geval het opmaken van een marketing en commercialisatieplan omtrent het investeringsmemorandum;
- in voorkomend geval de opmaak en het nazicht van de benodigde juridische documenten, financieel plan en overeenkomsten in het kader van de vermarkting van het Onroerend Goed;
- het financieel management, nl. het opstellen en het opvolgen van de financiële planning alsook het structureren en aantrekken van interne en externe financiering;
- in voorkomend geval, bijstand aan de Provincie Antwerpen in het besluitvormingsproces;
- het rapporteren op regelmatige basis en volgens afgesproken tijdstippen aan de andere partijen.

In zoverre de Vlaamse Erfgoedkluis zou beslissen om te (co-)investeren, zal zij zelf instaan voor de werkzaamheden in het kader van deze investering, m.i.v. het voeren van de onderhandelingen met de erfpachtnemers/exploitanten, het structureren van de persoonlijke of zakelijke rechten en vennootschapsstructuren, aspecten van de due diligence in het kader van de investering en de opmaak van de juridische documentatie.

Taakomschrijving van de Provincie Antwerpen

Met het oog op de mogelijke overdracht van het onroerend goed bestaat de rol van de Provincie Antwerpen bij de uitvoering van de overeenkomst onder meer uit:

- het tijdig aanleveren van alle informatie waarover de Provincie Antwerpen beschikt die nodig of nuttig kan zijn met het oog op de uitvoering van de samenwerking en het verzekeren van een continue betrokkenheid in het project;
- het ondersteunen van de Vlaamse Erfgoedkluis bij het analyseren van de verschillende scenario's en het mee uitwerken van de diverse randvoorwaarden;
- het afstemmen met de provinciale diensten;
- het actief en positief ondersteunen van de Vlaamse Erfgoedkluis in haar contacten op de diverse politieke en administratieve niveaus;
- het creëren van een politieke visie, maatschappelijk draagvlak en instaan voor het besluitvormingsproces binnen de Provincie Antwerpen inzake het valideren van de herbestemmingsmogelijkheden van het onroerend goed en de finale beslissing omtrent de vermarkting van het onroerend goed;
- het nodige doen opdat ten aanzien van de Vlaamse Erfgoedkluis duidelijke en voor zoveel als mogelijk uniforme standpunten en instructies kunnen worden gegeven;
- het aanstellen van externe adviseurs, indien van toepassing conform de wetgeving overheidsopdrachten, voor de opmaak van specifieke analyses i.f.v. noodzaak. Dit betreft de aanstelling van een multifunctionele dienstverlener (architecturaal – financieel) die haalbaarheidsanalyses voor de herbestemming van het onroerend goed zal opmaken. Dit kan verder onder meer zijn opmeting, bouwhistorisch onderzoek, bouwfysische analyse, bodemattest, schattingsverslag, archeologisch

- vooronderzoek, stabiliteitsonderzoek, energieverslaggeving, promotie etc. De Vlaamse Erfgoedkluis kan en zal hierbij een ondersteunende rol opnemen;
- het opvolgen van de premie-aanvraag en het restauratiedossier;
 - het rapporteren op regelmatige basis en volgens afgesproken tijdstippen aan de andere partijen.

Duur van de Overeenkomst

Voorliggende overeenkomst vangt aan op datum van ondertekening door alle partijen en loopt af op het ogenblik dat de zakelijke rechten m.b.t. het onroerend goed aan de verkrijger/exploitant zijn overgedragen of op het ogenblik dat partijen in onderling overleg de overeenkomst beëindigen.

Fase 1 – voortraject vangt aan op datum van ondertekening van deze overeenkomst.

Het uit te werken voortraject bevat minimaal volgende elementen:

- het uitvoeren en opleveren van een ruimtelijk-economische haalbaarheidsstudie met het oog op het verkennen van verschillende profielen voor mogelijke exploitatiefuncties met diens ruimtelijke en financieel-economische impact;
- het uitwerken van een vermarktingsconcept;
- de opmaak van een helder ruimtelijk en erfgoedkader in functie van de optimalisatie van een herontwikkelingstraject;
- het vooropstellen van een minimale prijsverwachting voor de verkoop van het Onroerend Goed;
- het vooropstellen van een rendementssleutel en berekeningsmethodiek voor de investering van de Vlaamse Erfgoedkluis;

Fase 2 - marktprocedure vangt aan na validatie van fase 1 zoals hierboven omschreven en wordt beëindigd bij het ondertekenen van de overdracht zakelijke rechten.

Deze fase behelst onder meer:

- het opstellen en valideren van een investeringsmemorandum;
- het voeren van een marktprocedure;
- het afsluiten van een onderhandse aankoopakte met PMV;
- het afsluiten van een onderhandse erfpachtakte met een kandidaat-erfpachtnemer.

Opschorting en beëindiging van de samenwerking

Indien de Provincie Antwerpen en/of de Vlaamse Erfgoedkluis binnen een termijn van 3 maanden na het voorleggen van de resultaten van het voortraject geen beslissing hebben genomen omtrent de validatie van de resultaten van fase 1 en de opstart van fase 2 wordt de samenwerking opgeschort voor een maximale duur van 12 maanden. De opschorting wordt opgeheven en de uitvoering van de samenwerking wordt hernomen door een beslissing van de Provincie Antwerpen en/of de Vlaamse Erfgoedkluis, na nauw overleg tussen de partijen.

Indien de opschorting niet wordt opgeheven binnen de hogervermelde termijn van 12 maanden wordt de samenwerking van rechtswege als beëindigd beschouwd, behoudens andersluidend akkoord tussen de partijen.

De samenwerking wordt definitief beëindigd door een beslissing van de Provincie Antwerpen of de Vlaamse Erfgoedkluis, na nauw overleg tussen de Partijen.

De Vlaamse Erfgoedkluis-kosten

Voor fase 1 worden de Vlaamse Erfgoedkluis-kosten berekend op basis van het werkelijk aantal gepresteerde dagen. Zij worden voorlopig indicatief geraamd op 20 à 30 mandagen (ca. 30.000 euro, exclusief btw). Deze raming is gebaseerd op gelijkaardige projecten die de Vlaamse Erfgoedkluis realiseerde. Voor fase 2 wordt een inschatting gemaakt na goedkeuring van het vermarktningstraject. Partijen verbinden zich ertoe hieromtrent de nodige afspraken in een addendum op te nemen. De declaratie van de Vlaamse Erfgoedkluis-kosten is gebaseerd op de werkelijk uitgevoerde prestaties of de werkelijke tijdsbesteding en op het volgende dagtarief: 1.744,39 euro voor een strategisch consultant, 1.453,84 euro voor een expert

consultant en 1.220,74 euro voor een consultant, telkens exclusief btw, prijspeil 2018, jaarlijks indexeerbaar.

De Vlaamse Erfgoedkluis zal op kwartaalbasis een gedetailleerde kostenstaat opmaken en zal 67% van de kosten factureren aan de Provincie Antwerpen.

De Vlaamse Erfgoedkluis-kosten voor fase 1 en fase 2 vallen, zoals in bovenstaande paragraaf beschreven, voor 67% ten laste van de Provincie Antwerpen, met uitzondering van de kosten die de Vlaamse Erfgoedkluis maakt in fase 2 die rechtstreeks gerelateerd zijn aan een (co-)investering door de Vlaamse Erfgoedkluis in het onroerend goed (bijvoorbeeld de onderhandelingen op dit vlak met erfpachtnemer/exploitant, het opzetten van de hiertoe nodige vennootschapsstructuren, aspecten van due diligence in het kader van de investering, opmaak juridische documentatie m.b.t. investering enz.).

Indien de samenwerking tijdens de looptijd van deze overeenkomst echter wordt afgebroken of opgeschort om redenen die buiten de invloed van de Vlaamse Erfgoedkluis liggen, zoals doch niet beperkt tot een verkoop aan een andere partij dan de Vlaamse Erfgoedkluis of het verlenen van een erfpachtrecht aan een exploitant zonder verkoop aan de Vlaamse Erfgoedkluis, zullen de Vlaamse Erfgoedkluis-kosten volledig ten laste van de Provincie Antwerpen vallen.

Indien deze overeenkomst éézijdig en vroegtijdig op initiatief van de Vlaamse Erfgoedkluis beëindigd wordt neemt de Vlaamse Erfgoedkluis de Vlaamse Erfgoedkluis-kosten volledig ten laste. De eventueel door de Provincie Antwerpen reeds betaalde Vlaamse Erfgoedkluis-kosten zullen op dat ogenblik worden gecrediteerd en terugbetaald.

Externe kosten

De externe kosten die gemaakt worden in het kader van deze samenwerking en waarvoor externe adviseurs worden aangesteld door de Provincie Antwerpen of de Vlaamse Erfgoedkluis worden rechtstreeks gefactureerd aan de Provincie Antwerpen.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

De deputatie keurde dit verslag goed in zitting van 31 oktober 2018.

De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op het besluit van de provincieraad in vergadering van 26 juni 2014 waarbij de provincieraad machtiging gaf tot verkoop van het kasteel Sterckshof aan minimum de schattingsprijs;

Gelet op het feit dat er tot op heden geen kandidaat-koper gevonden is voor het kasteel Sterckshof;

Gelet op het ontwerp van samenwerkingsovereenkomst met PMV;

Gelet op de bepalingen van het provinciedecreet;

Op voorstel van de deputatie,

BESLUIT:

Enig artikel:

De provincieraad van Antwerpen hecht goedkeuring aan voorgebrachte samenwerkingsovereenkomst met bijlagen met Participatiemaatschappij Vlaanderen aangaande de vermarkting van het kasteel Sterckshof, gelegen aan het Rivierenhof te Deurne.