

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 23 februari 2017

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/6

Vastgoed. Antwerpen/Hoboken. Overname om niet van een schoolgebouw gelegen in de Maalbootstraat van de vzw CVO Toekomstonderwijs en onmiddellijke inerfpachtgeving aan APB POA. Goedkeuring.

Op 24 november 2016 nam de raad van bestuur van het autonoom provinciebedrijf Provinciaal Onderwijs Antwerpen onder meer de volgende beslissing zoals voorgebracht in bijlage:

Artikel 1:

Het APB Provinciaal Onderwijs Antwerpen neemt in principe vanaf 1 september 2017 de onderwijsbevoegdheid van het CVO Toekomstonderwijs over, onder de voorwaarde dat de roerende goederen, rechten en financiële middelen van dit CVO zonder enige vergoeding geschonken worden aan het APB Provinciaal Onderwijs Antwerpen en het onroerende goed Maalbootstraat van dit CVO geschonken wordt aan de provincie Antwerpen.

De aflossing van de leninglast die wordt overgenomen van het Toekomstonderwijs wordt binnen de dotatie van het Provinciaal Onderwijs Antwerpen betaald na de overname waarbij de middelen van het Toekomstonderwijs mee overkomen naar het Provinciaal Onderwijs Antwerpen.

Artikel 2:

Bij de overname van de onderwijsbevoegdheid aanvaardt het APB Provinciaal Onderwijs Antwerpen de roerende goederen, rechten en financiële middelen van het CVO Toekomstonderwijs, na voldoening van hun schulden.

Artikel 3:

De naam van het voornoemd CVO is vanaf 1 september 2017 Provinciaal Centrum voor Volwassenenonderwijs Toekomstonderwijs – afgekort P CVO Toekomstonderwijs.”

De APB POA besliste dus onder meer om de onderwijsbevoegdheid van de vzw CVO Toekomstonderwijs over te nemen onder verschillende voorwaarden, waarvan één de overdracht om niet is van het schoolgebouw gelegen in de Maalbootstraat 15 te Hoboken en kadastraal gekend als Antwerpen, 37^{ste} afdeling, district Hoboken, tweede afdeling, sectie C, nummers 255/C/16 en 255/C/18 met een totale oppervlakte van 4271,15m², zoals afgebeeld als lot A op het opmetingsplan opgemaakt door de bvba “Landmeetkundig Buro Ooms” te Rumst, gehecht aan de aankoopakte dd. 29.12.2011.

Na de overdracht om niet aan de Provincie zal dit schoolgebouw, net zoals alle andere schoolgebouwen, in erfpacht worden gegeven aan de APB POA conform de beslissing van uw Raad dd. 22.10.2015.

Enkele belangrijke gegevens met betrekking tot het schoolgebouw Maalbootstraat:

1. Op 29 december 2011 heeft het CVO Toekomstonderwijs het gebouw Maalbootstraat 15 in Hoboken gekocht van AG VESPA voor 840.000,00 EUR. Voor de verwerving van dit pand werd een hypothecaire lening aangegaan die nog niet is afbetaald. Door het Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs (AGION) werd een subsidie toegekend van 504.000,00 EUR. Deze subsidie blijft ook na de overdracht behouden.
Een overdracht van een instelling door een andere inrichtende macht, heeft tot gevolg dat de overnemende inrichtende macht (het APB POA) vanaf datum van definitieve overdracht, verantwoordelijk wordt voor alle subsidiedossiers (jonger dan 20 jaar) die de overdragende inrichtende macht (vzw Tweedekansonderwijs) bij AGION heeft ingediend.
Indien er na de overdracht geen wijzigingen gebeuren in de onderwijsdoelstellingen, of geen verkoop van het patrimonium zoals in deze het geval is - heeft dit geen invloed op de in het verleden verleende subsidies.
2. Het gebouw is opgenomen in de "Vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed", goedgekeurd bij besluit van de administrateur generaal van 28 november 2014. Het maakt deel uit van de tuinwijk Moretusburg, die als geheel werd vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Dit heeft onder meer een aantal rechtsgevolgen:
 - Als administratieve overheid moet de provincie en het APB POA voldoen aan de "zorgplicht". Voor alle werken en ingrepen aan de betrokken panden moet rekening worden gehouden met de zorg voor de erfgoedwaarden. Bij ingrepen moet tevens gemotiveerd worden hoe aan deze zorgplicht wordt voldaan. Dit geldt echter enkel voor panden die vastgesteld werden na een openbaar onderzoek. Dit is niet het geval voor het betrokken pand. Een nieuwe vaststelling wordt wel in het vooruitzicht gesteld. Bij toekomstige werken dient hier dan ook rekening mee gehouden te worden.
 - Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, dient de vergunning-verlenende overheid advies te vragen aan het Agentschap Onroerend Erfgoed of aan de bevoegde Erfgoeddienst van het eigen bestuur (in geval van een Onroerend Erfgoedgemeente). Dit advies is niet bindend en er kan, mits motivatie, van worden afgeweken.
 - Voor panden uit de vastgestelde inventaris geldt informatieplicht bij eigendomsoverdracht.
3. Er is met betrekking tot het gebouw één rechtszaak aanhangig voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen wegens een gebrekkige uitvoering van aannemingswerken (loslatende gevelplanken). Er is in deze procedure een gerechtsdeskundige aangesteld. In zijn rapportering (tweede voorverslag) legt die de aansprakelijkheid ter zake bij de aannemer en de architecten.
4. Bij werken in opdracht van het CVO Toekomstonderwijs werd een bouwovertreding begaan; de vernieuwing van de ramen gebeurde zonder bouwvergunning.
Na contact met stedenbouw is gebleken dat een regularisatie van deze overtreding vrij gemakkelijk te bekomen is en er zelfs geen advies van onroerend erfgoed moet gevraagd. Het betreft dossiers met een eenvoudige samenstelling.
Het team Ontwerpen van het departement Logistiek zal op zeer korte termijn de nodige voorbereidende werken doen en aan het CVO Toekomstonderwijs vragen om de regularisatieaanvraag in te dienen.

Wat de onmiddellijke inerfpachtgeving aan APB POA betreft, werd zoals hoger reeds gezegd door de provincieraad op 22 oktober 2015 beslist dat aan het APB POA een zakelijk recht wordt toegekend "op alle onroerende goederen die in aanmerking

komen of zullen komen voor subsidiëring door het Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs (AGION)”.
De erfpacht op het gebouw Maalbootstraat valt hier dus impliciet onder, maar het team Vastgoed stelt voor deze pro forma toch nog expliciet te laten goedkeuren.

Eén belangrijke wijziging met betrekking tot de beslissing van 22 oktober 2015 is dat voorgesteld wordt het zakelijk recht toe te kennen voor een periode van 50 jaar in plaats van 30 jaar. Dit heeft te maken met de voorwaarden die AGION oplegt voor het verlenen van subsidies, namelijk op het ogenblik van de subsidieaanvraag dient APB POA nog over een zakelijk recht te beschikken van minimaal 30 jaar. Indien aldus nu een erfpacht zou worden aangegaan voor een termijn van 30 jaar dan zouden er bijvoorbeeld in 2018 reeds geen subsidies meer kunnen worden aangevraagd omdat het zakelijk recht waarover de APB POA beschikt dan nog maar 29 jaar is.

Het team Vastgoed stelt de provincieraad voor de voorgelegde overdracht om niet van het gebouw Maalbootstraat in Hoboken, Antwerpen door de CVO Toekomstonderwijs aan de provincie Antwerpen, alsook de inerpachtgeving ervan voor 50 jaar aan het APB POA goed te keuren.

Uit de bodemattesten blijkt dat de percelen gesaneerd zijn geweest en er geen verdere saneringsmaatregelen meer nodig zijn.

De bijlagen zijn digitaal beschikbaar.

De deputatie keurde dit verslag goed in zitting van 2 februari 2017.

De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op de beslissing van het APB POA dd. 24 november 2016;

Gelet op de bodemattesten;

Gelet op de bepalingen van het provinciedecreet;

Op voorstel van de deputatie;

BESLUIT:

Artikel 1:

Onder verklaring dat de transactie wordt aangegaan voor openbaar nut, wordt machtiging verleend tot de overname om niet vanwege de vzw CVO Toekomstonderwijs te Hoboken, Antwerpen van het schoolgebouw in de Maalbootstraat 15, ten kadaster gekend als Antwerpen, 37ste afdeling/Hoboken 2de afdeling, sectie C, nummers 255c16 en 255c18, samen 4.271 m² groot.

Artikel 2:

Op het gebouw Maalbootstraat wordt een recht van erfpacht verleend aan APB POA. De erfpacht wordt verleend voor een periode van 50 jaar. De canon maakt deel uit van de op 22 oktober 2015 vastgestelde canon van 1,00 EUR per jaar.