Vast Bureau

Zitting van 16 december 2022

Besluit **GOEDGEKEURD**

A-punt AG VESPA

Samenstelling
de heer Bart De Wever, burgemeester
de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Jinnih Beels, schepen; mevrouw Annick De Ridder, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Karim Bachar, schepen; de heer Peter Wouters, schepen; mevrouw Elisabeth van Doesburg, schepen; mevrouw Erica Caluwaerts, schepen; de heer Tom Meeuws, schepen
de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur

Iedereen aanwezig, behalve:
mevrouw Jinnih Beels, schepen

1	**2022_VB_00285**	**OCMW Patrimonium. - Het Gesticht L.J.J. Somers en Godshuis Isenbaert-De Boey. Wolstraat 31, 2000 Antwerpen - Valorisatie en tijdelijke bezetting. Principebeslissing - Goedkeuring**

Motivering

Aanleiding en context

Het Gesticht L.J.J. Somers en Godshuis Isenbaert-De Boey gelegen in de Wolstraat 31, 2000 Antwerpen is vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 29 maart 2019. Het Gesticht L.J.J. Somers is beschermd als monument sinds 17 juli 1981.

Het betreft een aaneenschakeling van zeven gebouwen, gelegen rond twee ingesloten binnenplaatsen.

Het gebouwencomplex heeft architecturale, artistieke en historische waarde. Het bevindt zich in een slechte bouwkundige en bouwfysische toestand.

Op 2 april 2021 (jaarnummer 101) keurde het vast bureau het beheersplan goed voor het gebouw. Er is geen budget beschikbaar voor de noodzakelijke renovatiewerken (die geraamd kunnen worden op ongeveer 8.000.000,00 EUR inclusief btw).

Het gebouwencomplex wordt sinds 1987 verhuurd aan vzw Ercola, een kunstenaarscollectief. Het complex wordt hoofdzakelijk gebruikt als ateliers, maar sommige leden van de vzw verblijven ook op de site.

Op 31 oktober 2019 (jaarnummer 43) bekrachtigde de bedrijfsdirecteur Vastgoed dat de huurovereenkomst verlengd kon worden met een periode van drie jaar teneinde een grondige totaalrenovatie van het gebouwencomplex voor te bereiden.

In het addendum voor de verlenging van de huurovereenkomst werd uitdrukkelijk opgenomen dat de verlenging enkel kadert in de voorbereiding van grondige renovatiewerken en dat de staat van het pand enorm verslechterd is.

Regelgeving: bevoegdheid

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be

Artikel 84 §3, 1° van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 bepaalt dat het vast bureau bevoegd is voor de daden van beheer over inrichtingen en eigendommen van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, in voorkomend geval binnen de door de raad voor maatschappelijk welzijn vastgestelde regels.

Argumentatie

Er dient te worden vastgesteld dat vzw Ercola, ondanks het einde van de huurovereenkomst per 30 september 2022, nog niet verhuisd is en het gebouwencomplex nog steeds in gebruik heeft.

De staat van het gebouwencomplex is nog fel achteruit gegaan. De site heeft dringend nood aan een grondige totaalrestauratie en -renovatie. Verdere verhuring van het pand is niet aangewezen, gelet op de slechte staat ervan. Recent nazicht heeft aangetoond dat niet is voldaan aan de minimale eisen, bijvoorbeeld inzake brandveiligheid, elektriciteit, enzovoort. Een verlenging van de huur is dus niet aan de orde.

De bedrijfseenheid Talentontwikkeling en Vrijetijdsbeleving/Cultuur zal zo snel als mogelijk op zoek gaan naar een alternatieve locatie voor de ateliers van vzw Ercola. De personen die er verblijven dienen op zoek te gaan naar een alternatieve verblijfplaats.

De restauratie en renovatie wordt geraamd op ongeveer 8.000.000,00 EUR inclusief btw. Er is evenwel op heden geen budget beschikbaar om deze werken aan te vatten en uit te voeren.

Gezien de dringende noodzaak van renovatiewerken aan het gebouwencomplex, het feit dat het om een beschermd monument gaat waarvoor een instandhoudingsverplichting geldt en het gegeven dat er geen budget beschikbaar is om de renovatie en restauratie zelf uit te voeren, is het aangewezen het gebouwencomplex te valoriseren.

Gezien de gebouwen een grote verwevenheid vertonen met de panden gelegen in de Wolstraat 25, 27 en 29 (ook OCMW patrimonium) dient te worden onderzocht of het aangewezen is deze gebouwen tezamen te valoriseren.

In dit besluit wordt dus enkel principieel goedgekeurd het gebouwencomplex in de Wolstraat 31, 2000 Antwerpen (Gesticht L.J.J. Somers en Godshuis Isenbaert-De Boey) te valoriseren. AG Vespa zal later, in afzonderlijke besluitvorming, een concreet voorstel tot valorisatie voorleggen aan het vast bureau en eventueel de raad voor maatschappelijk welzijn, waar al dan niet de panden Wolstraat 25, 27 en 29 mee in zijn opgenomen.

Gezien het niet realistisch is dat vzw Ercola het gebouwencomplex onmiddellijk kan verlaten, is het aangewezen vzw Ercola een redelijke termijn te geven om haar verhuis voor te bereiden. De bedrijfseenheid Talentontwikkeling en Vrijetijdsbeleving/Cultuur moet bovendien ook de tijd krijgen een passend alternatief te zoeken voor de atelierruimtes.

Het is dan ook aangewezen om vzw Ercola het gebouwencomplex verder te laten bezetten voor een periode tot uiterlijk 30 september 2023. Tijdens deze periode is door vzw Ercola een maandelijkse vergoeding verschuldigd van 3.821,14 EUR, waarbij ook de gebruikelijke kosten en lasten met betrekking tot het goed ten laste zijn van vzw Ercola. Vzw Ercola staat in voor afdoende verzekering van het gebouw. Dit geldt uiteraard op voorwaarde dat het verdere gebruik het onderzoek naar de valorisatiemogelijkheden niet beperkt of vertraagt.

Financiële gevolgen

Ja

Algemene financiële opmerkingen

Wat betreft de valorisatie van het gebouwencomplex, betreft dit louter een principebeslissing. Een concreet voorstel tot valorisatie zal later in afzonderlijke besluitvorming worden voorgelegd aan het vast bureau en eventueel de raad voor maatschappelijk welzijn.

Wat betreft de tijdelijke bezetting van het gebouwencomplex, zal een maandelijks bedrag van 3.821,14 EUR worden aangerekend.

Besluit

Artikel 1
Het vast bureau keurt principieel goed om het gebouwencomplex "Gesticht L.J.J. Somers en Godshuis Isenbaert-De Boey" gelegen aan de Wolstraat 31, 2000 Antwerpen te valoriseren.
Artikel 2
Het vast bureau keurt goed dat vzw Ercola het gebouwencomplex mag blijven bezetten tot uiterlijk 30 september 2023 teneinde haar de mogelijkheid te geven te verhuizen en dit aan de voorwaarden vermeld onder 'argumentatie'.
Artikel 3

Dienst	Taak
AG Vespa	Het uitwerken van een voorstel tot valorisatie (wijze van valoriseren, biedingswijze en eventuele voorwaarden) en dit voorstel ter goedkeuring voor te leggen aan het vast bureau en eventueel de raad voor maatschappelijk welzijn
TV/C	Het zoeken van een alternatieve locatie voor de atelierruimtes van vzw Ercola

Artikel 4
De financieel directeur regelt de financiële aspecten als volgt

Omschrijving	Bedrag	Boekingsadres	Bestelbon
Bezettingsvergoeding Wolstraat 31, 2000 Antwerpen vzw Ercola Wolstraat 31 2000 Antwerpen Ondernemingsnummer BE0408485014 Bankrekeningnummer BE96220022530005	3.821,14 EUR op maandbasis	budgetplaats: 4321000000 budgetpositie: 702 functiegebied: 2SBS070202A00000 subsidie: SUB_NR begrotingsprogramma: 2OA080119 budgetperiode: 2200-2300	NVT

Grote Markt 1 - 2000 Antwerpen
info@antwerpen.be