

---

## OPSCHRIFT

**Vergadering van** 20 maart 2017

**Besluit nummer:** 2017\_GR\_00215

**Onderwerp:**

**Sogent AGB – toekenning van een stadswaarborg in dossier Wintercircus - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd een stadswaarborg toe te kennen aan sogent AGB voor de kredietopening die sogent wenst aan te gaan bij de Universiteit Gent ter gedeeltelijke financiering van de werken aan het Wintercircus

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Bestemd voor:**

- Commissie Haven, Economie en Financiën

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, §1

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.

Het 'toetsingskader borgstellingen stad Gent' dat de gemeenteraad van de stad Gent op 24 januari 2011 heeft goedgekeurd.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- afschrift rvb sogent mbt financiering UGent.pdf (informatief)
- Uittreksel RvB Ugent mbt kredietaanbod WIntercircus (informatief)
- Uittreksel V.DFIN.1-RVB20170113.pdf (informatief)
- Overeenkomst financiering Wintercircus UGent-sogent (informatief)
- 20161129\_financieel advies businesscase Wintercircus.docx (informatief)
- 161108 WAAMAH\_BusinessPlan rev01 f UGENT .pdf (informatief)

## MOTIVERING

Het voormalige Wintercircus – een toplocatie gelegen in het centrum van Gent – is één van de bepalende gebouwen die deel uitmaken van het beschermd stadsgezicht De Krook.

Het wintercircus werd in het kader van de ontwikkelingen op de Krook in 2005 aangekocht door sogent.

De krachtlijnen van het totaalproject De Krook werden, na een intensief traject vastgelegd in een uitgebalanceerde projectdefinitie met als hoofdbestanddelen de nieuwe bibliotheek, het wintercircus en de nieuwe openbare ruimte en verbindingen.

Centraal bij de invulling van de site staat een nieuw dynamisch concept: de 'Multimediale site'. Een kennis- en cultuurcentrum waarin zowel de klassieke benadering (druk) als hoogstaande hoogtechnologische dragers verzameld, bewaard, ontsloten en gebruikt worden en dat zowel voor tekst, beeld als geluid.

Vervolgens werd de TV RCR Aranda Pigem Vilalta Arcquitectes / Coussée & Goris Architecten via een open oproep van de Vlaamse Bouwmeester aangesteld voor de opmaak van een masterplan voor de ganse site, inclusief het Wintercircus als een te behouden complex. De keuze voor instandhouding van het Wintercircus en niet voor sloop zorgt ervoor dat dit stadsgezicht voor de toekomst bewaard wordt. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan een wens die bij een belangrijk deel van de bevolking leeft om het bestaande gebouw te behouden en nieuw leven in te blazen. Sogent wil dit bijzonder gebouw omvormen tot een kwalitatief hoogstaand complex met respect voor de geschiedenis.

Het Wintercircus zal deel uitmaken van een nieuw centrum met internationale uitstraling, waar cultuur, media, economie en digitale technologie op een innovatieve manier met elkaar in dialoog gaan. De Krook wordt een broedplaats voor kenniseconomie in het centrum van Gent. In het Wintercircus zal een "digitaal en creatief ecosysteem" gecreëerd worden rond co-working, scale-up's en start-up's, innovatieve IT bedrijven, alsook potentiële culturele spelers en partners voor de community rond het Wintercircus. Een ruimtelijk referentieproject met de gewenste kruisbestuiving van cultuur, kennis, economie én publieke ruimte. Dit alles binnen de visie van "smart city for smart citizens", Gent als stad van kennis en cultuur.

De Universiteit Gent (hierna UGent) is een belangrijke speler in dit Gentse innovatieverhaal die absoluut een meerwaarde voor het Wintercircus betekent. Na overleg met sogent besliste de UGent om haar medewerking aan het project te verlenen in de vorm van een projectfinanciering van 5 miljoen euro (modaliteiten zie verder).

Deze samenwerking heeft de bedoeling om meer naambekendheid voor het Wintercircus te verwerven en via het netwerk van de UGent de toekomstige invulling van het Wintercircus extra te stimuleren.

De totale kost van de werken aan het Wintercircus wordt momenteel geraamd op 23.317.830,90 euro excl. Btw. Inclusief de niet recupereerbare BTW (momenteel ingeschat o.b.v. een verhoudingsgetal van 14,18%) bedraagt dit 26.565.319 euro. Dit omvat ook erelonen, interne personeelskosten sogent, belastingen, verzekeringen en een risicomarge van 10% op het deel directe bouwkosten.

Deze zal Sogent als volgt financieren:

- Tijdens de bouwfase: met
  - een bancaire straight loan van 16,4 miljoen, zijnde 15,4 miljoen euro volgens businessplan en een buffer van 1 miljoen euro
  - een straight loan van 5 miljoen euro bij UGent
  
- Na de bouwfase:
  - Een bulletlening van 5.000.000 euro bij UGent
  - Een bancaire bulletlening van maximaal 5.000.000 euro (enkel op te nemen voor zover dit noodzakelijk is)
  - Een bancaire lange termijnlending van 11.400.000 euro, inclusief de buffer van 1 miljoen euro die indien aangewend ook wordt omgezet naar lange termijn

De raad van bestuur van de Universiteit Gent besliste in de vergadering van 13 januari 2017 tot het concrete kredietaanbod van een financiering van 5 miljoen euro, onder voorbehoud van een stadswaarborg. Een afschrift van deze beslissing is gevoegd in bijlage bij dit besluit.

Het college van burgemeester en schepenen gaf in de zitting van 22 december 2016 haar principieel akkoord met voorliggende stadswaarborg. Op basis van bijgaand concreet kredietaanbod kan de gemeenteraad dit nu omzetten in een effectieve stadswaarborg.

Het voorstel van Ugent stelt de financiering ter beschikking als een lening met volgende kenmerken, welke als financieel gunstig kunnen worden beschouwd:

#### Gedurende de bouwfase: korte-termijnfinanciering

- geen tussentijdse kapitaalaflossingen
- 5.000.000 €
- Looptijd 2017-2020
- Rentevoet: 0,75% vast
- Geen reserveringsprovisie

#### Nadien, in de exploitatiefase: lange-termijnfinanciering

- bulletlening met tweejaarlijkse kapitaalaflossingen
- 5.000.000€
- Looptijd 2020-2029
- Terugbetaling 1.000.000 telkens in 2023/2025/2027 en saldo van 2.000.000 in 2029

- Rentevoet: 1,70% vast

De tussentijdse terugbetalingen van 1.000.0000 euro in 2023/2025/2027 betreffen een streefwaarde. Concontractueel werd een minimale aflossing van 850.000 euro op elk van deze momenten vooropgesteld. Het saldo wordt voldaan in 2029.

Deze bepalingen werden opgenomen in een overeenkomst tussen UGent en sogent, welke door sogent werd goedgekeurd in de raad van bestuur van 25 januari 2017. De beslissing van de raad van bestuur van sogent en de overeenkomst zelf werden in bijlage gevoegd bij dit besluit.

Het is sogent toegestaan de aflossingen uit te voeren op de in de tabel vermelde jaren maar enkel op de jaarlijkse vervaldag. Het is sogent steeds toegestaan om op het moment van kapitaalsaflossing vervroegd kapitaal terug te betalen, zonder wederbeleggingsvergoeding.

De lening wordt toegestaan voor een maximale duur van 12 jaar. Hoofdsom en rente moeten uiterlijk terugbetaald zijn in 2029.

Indien een vaste minimale aflossing in de periode 2020 – 2027 met vertraging zou terugbetaald worden dan zal op het te laat terugbetaalde gedeelte een extra rente van 1 % op jaarbasis gelden. Indien de laatste aflossing van 2029 laattijdig wordt terugbetaald, dan zal een extra rente van 1 % op jaarbasis worden aangerekend.

De beslissing van de raad van bestuur van UGent stelt als voorwaarde het toekennen van een stadswaarborg voor deze lening van 5.000.000 euro.

Na toekenning van de gevraagde stadswaarborg ten belope van 5.000.000, en uitgaande van de streefwaarden m.b.t. de tussentijdse aflossingen aan Ugent zou het totaal aan openstaande stadswaarborgen op het einde van elk jaar als volgt evolueren (bedragen in euro):

2017	2018	2019	2020
97.114.773	92.971.382	83.921.854	80.560.637

Het 'Toetsingskader voor borgstellingen door de Stad Gent' voorziet twee criteria om een begrenzing te stellen aan de waarborgverlening door de Stad Gent:

- De som van de totale openstaande schuld (op lange en korte termijn) ten laste van de Stad én het totaal van de door de gemeenteraad goedgekeurde waarborgen mag per budgetjaar nooit hoger zijn dan 100 % van het totaal van de exploitatieontvangsten
- De borgstellingen mogen per budgetjaar maximaal 20% van de totale exploitatieontvangsten bedragen.

Beide criteria werden nagerekend naar aanleiding van de voorliggende besluitvorming en beoordeeld voor de volledige periode van het meerjarenplan van de Stad Gent. Daarbij is

uitgegaan van een raming van de werkelijke thesauriebehoefte over 2017 -2020 zoals deze bij budgetopmaak 2017 werd opgemaakt en goedgekeurd.

Het eerste criterium zal - volgens de ramingen - als volgt evolueren. Herramingen van de schuldpositie kunnen deze cijfers beïnvloeden in de toekomst.

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Schuldratio op 31/12 van jaar x - inclusief borgstellingen</b>	<b>76.61%</b>	<b>85.17%</b>	<b>82.14%</b>	<b>82.39%</b>

Het tweede criterium zal - volgens de ramingen - als volgt evolueren. Herramingen van de (totale) ontvangsten in het meerjarenplan kunnen deze cijfers beïnvloeden in de toekomst.

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Borgstellingen op ontvangsten</b>	<b>11.90%</b>	<b>11.16%</b>	<b>9.84%</b>	<b>9.26%</b>

De voorliggende waarborg valt hiermee binnen de limieten van het toetsingskader.

Voor het project werd een businesscase opgemaakt, welke in bijlage werd gevoegd bij dit besluit. De voornaamste bronnen van inkomsten, nodig voor de terugbetaling van de leningen, zijn de voorziene erfpachtovereenkomsten en verhuringen van delen van het gebouw, en de doorrekening van gemeenschappelijke kosten aan de verschillende gebruikers. De verschillende aannames van de businesscase zijn, net als de case zelf, als bijlage bij dit besluit gevoegd.

De businesscase werd financieel geadviseerd door het departement Financiën, het advies werd als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Op basis van de analyse en de verkregen toelichting over de case kan worden gesteld dat de verschillende aannames globaal genomen niet onredelijk zijn, maar wordt meegegeven dat de case zeer sterk afhankelijk is van de realisatie van de geraamde ontvangsten, waarover er vandaag nog geen zekerheid bestaat.

Het toetsingskader legt bij elke vraag tot borgstelling tevens een analyse op m.b.t. staatssteun. Het standpunt van de juridische dienst van de stad in deze is dat deze problematiek zich in dit dossier niet stelt, om drie redenen: Ten eerste aangezien het niet de bedoeling is dat sogent zich in een concurrentiële positie gaat opstellen t.a.v. andere marktspelers, ten tweede aangezien het project kadert in de statutaire taak van sogent rond stadsontwikkeling, en ten derde aangezien sogent een 100% dochter is van de stad.

Het verlenen van een stadswaarborg is de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad.

De Ugent stelt in haar financieringsaanbod een stadswaarborg als voorwaarde. Omdat het als een meerwaarde wordt aanzien voor de toekomstige invulling om de UGent bij het project te betrekken, en omdat het risicogehalte van de businesscase aanvaardbaar lijkt, wordt voorgesteld in te gaan op deze vraag tot stadswaarborg.

---

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen  
Beslist het volgende:**

---

**VOORSTEL**

**Artikel 1:**

verklaart kennis te hebben genomen van de businesscase Wintercircus en de bijhorende aannames , en van het advies terzake van departement Financiën

**Artikel 2:**

verklaart kennis te hebben genomen van het kredietaanbod van de universiteit Gent voor een lening van 5 miljoen euro aan sogent en van de concrete modaliteiten ervan, zoals opgenomen in de overeenkomst sogent-Ugent welke als bijlage is gekoppeld aan dit besluit

**Artikel 3:**

keurt goed een stadswaarborg beperkt tot 5 miljoen euro ten aanzien van de Universiteit Gent voor de financiering die sogent bij de Universiteit Gent wenst aan te gaan in het kader van het project Wintercircus

---

**BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Departement Financiën - Staf**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC34659 Verlenen van financiële adviezen en rapporteringen

**Visum van de financieel beheerder:**

Visum verleend met visum nummer 4617000837.

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

Indien de Stad uitgewonnen wordt, zullen de nodige kredieten m.b.t. de uitwinning ingeschreven worden in een volgende budgetronde.

Verwachte ontvangsten:

Indien de Stad uitgewonnen wordt, zullen de nodige kredieten m.b.t. een eventuele terugvordering van de uitwinning ingeschreven worden in een volgende budgetronde.

---