
OPSCHRIFT

Vergadering van 13 maart 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00263

Onderwerp:

Inbreng van gebruiksrecht in TMVW -Uitbreiding van de toetreding tot de Divisie Secundaire Diensten (divisie S) voor de wijksporthal Tondelier - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd zijn goedkeuring te hechten aan:

- de inbreng in TMVW van het gebruiksrecht op een perceel grond met kadastrale referenties zevende afdeling, sectie G, percelen en delen van percelen met nrs. 52/Y/2, 37/K/2, 52/T/2, 37/F/2 en 37/H/2, gelegen aan de Gasmeterlaan te Gent; volgens de basisakte, ten belope van een aandeel van 25.380/100.000en
- de vergoeding voor het gebruiksrecht op de wijksporthal Tondelier te bepalen op 0,50 euro, zijnde 50% van het symbolisch bedrag van 1,00 euro voor de grond. Deze vergoeding zal niet in speciën uitbetaald worden, maar toegevoegd worden aan de reeds bestaande uitgiftepremie op de S-aandelen die de Stad Gent in TMVW aanhoudt.

Bevoegd: Daniel Termont

Bestemd voor:

- Commissie Algemene Zaken, Intercommunales en Bevolking

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:

De Wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales;

Het Decreet van 25 april 2014 houdende instemming met het samenwerkingsakkoord van 13 februari 2014 tussen het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de gewestgrensoverschrijdende intercommunales;

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2;

De statuten van TMVW.

Bijgevoegde bijlage(n):

- uitbreidingsdossier Tondelier
- Gent_MJP_092016_Tondelier
- Tondelier plannen (informatief)
- Tondelier oppervlakte (informatief)
- Financieel sjabloon (informatief)
- Overnamedocument Tondelier tussen Stad Gent en TMVW (informatief)
- Gecoördineerde Statuten TMVW 28.10.2016 (informatief)

MOTIVERING

1. Historiek

Via de gemeenteraadsbeslissing van 19 december 2005 is Stad Gent met ingang van 1 januari 2006 toegetreden tot de divisie S (secundaire diensten) van de cvba Tussengemeentelijke Maatschappij der Vlaanderen voor Watervoorziening (TMVW). De S-divisie van TMVW legt zich toe op het beheer van sportinfrastructuur.

Stad Gent bracht in dit verband eerder het gebruikrecht van de volgende infrastructuur in:

- 6 zwembaden (Neptunus, Rooigem, Rozebroeken, Strop, Van Eyck en Bert Carlier), 8 sporthallen (Tolhuis, Bourgoyen, Wolfput, Driebeek, Hekers, Keiskant, Neptunus en Rozebroeken) en 1 openluchtterrein (Jan Yoens) (GR besluit 24 juni 2008 en GR besluit 1 september 2008);
- sporthal in de Leopoldskazerne (GR besluit 15 december 2009);
- zwembad Rosas te Oostakker (GR besluit 28 juni 2010); na sluiting van deze accommodatie (CBS besluit 28 augustus 2014) werd dit gebruiksrecht teruggenomen (GR besluit 23 juni 2015);
- infrastructuur aan de Vissersdijk (GRS) (GR besluit 22 november 2010);
- infrastructures Olympia, Borluut, Sint-Kruis-Winkel en Gentbrugse Meersen (GR besluit 22 juni 2015);
- project wijksporthal Oude Dokken (GR besluit 28 september 2015);
- sportterreinen Eikstraat Oostakker (GR besluit 27 juni 2016)
- de accommodatie Blaarmeersen en 8 buitenterreinen (GR-besluit 20 december 2016).

De overwegingen op het gebied van investeringen, (technische) exploitatie, commerciële uitbating, de financiering en beheer, die aan de grondslag lagen van voormelde inbreng, zijn ook van toepassing voor de hierna volgende infrastructuur van Stad Gent.

2. Inbreng van gebruiksrechten op de grond

De inbreng betreft het gebruiksrecht op een perceel grond met kadastrale referenties zevende afdeling, sectie G, percelen en delen van percelen met nrs. 52/Y/2, 37/K/2, 52/T/2, 37/F/2 en 37/H/2, gelegen aan de Gasmeterlaan te Gent, dit met het oog op de realisatie van een wijksporthal, genaamd 'Tondelier'. Het is de bedoeling dat de realisatie van de wijksporthal binnen de context van de S-divisie van TMVW gebeurt en dat de latere exploitatie ervan tevens wordt opgenomen binnen de S-divisie.

De toekomstige sporthal zit geïntegreerd in een gebouw waarin meerdere functies verweven zitten, nl. een ondergrondse parking, een sporthal op het gelijkvloers, een verbruikzaal en technische ruimtes op de eerste verdieping en private appartementen op de verdiepingen.

In de basisakte, die werd opgemaakt op 14 oktober 2015, werd het aandeel van de wijksporthal bepaald op 25.380/100.000en, hetgeen neerkomt op een procentueel aandeel van 25,38%.

De wijksporthal zal volgende delen omvatten:

- op het gelijkvloers: de eigenlijke sporthal, 5 kleedkamers, een scheidsrechterlokaal, een poetsberging, een berging verdeelbord elektro, sanitair personeel, lokaal personeel, lokaal EHBO, een inkomhal personeel aan de kant Gasmeterlaan, een inkom aan de Gasmeterlaan en een laad- en loszone, een berging voor poetsmachine, een berging, en aan de andere zijde van het gebouw een berging sporthal;
- tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping: trap naar technisch lokaal sporthal;
- op de eerste verdieping: verbruikzaal sporthal,
- op de eerste verdieping: technisch lokaal kleedkamers,
- op de eerste verdieping: technisch lokaal sporthal.

3. Bouw van de wijksporthal

Stad Gent en Tondelier Development NV hebben op 26 maart 2012 de Publiek-Private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite "Tondelier" ondertekend. Hierin werd bepaald dat de bouw van de Publieke Gebouwen geschiedt door Tondelier NV, en dat daartoe tussen de stad en de opdrachtnemer aannemingsovereenkomsten worden opgemaakt. De stad en Tondelier Development NV hebben, in het kader van de PPS Overeenkomst, een aannemingsovereenkomst onderhandeld voor de casco bouw van een wijksporthal. Deze aannemingsovereenkomst zal via een afzonderlijk gemeenteraadsbesluit ter goedkeuring van de gemeenteraad voorgelegd worden. Eveneens via een afzonderlijk gemeenteraadsbesluit, doch parallel aan onderhavig inbrengbesluit, zal aan de gemeenteraad voorgesteld worden om de aannemingsovereenkomst over te dragen aan TMVW.

4. Vergoeding voor de inbreng van het gebruiksrecht

De waardering van het ingebrachte gebruiksrecht gaat uit van een symbolische waarde van € 1, gezien het gebruiksrecht een projectgrond betreft. De waarde van het gebruiksrecht bedraagt € 0,50. Gelet op deze minimale vergoeding wordt voorgesteld om deze vergoeding van € 0,50 toe te voegen aan de bestaande uitgiftepremie. De bestaande aandelensituatie wijzigt niet.

Wat de vertegenwoordiging betreft, heeft de Stad Gent momenteel reeds recht op 3 vertegenwoordigers in het directiecomité voor Secundaire Diensten. Dit wijzigt niet gezien het geldende maximum.

5. Investerings door TMVW en impact op het meerjarenplan van de Stad Gent

Het door TMVW geraamde investeringsbudget bedraagt € 5,054 miljoen excl. BTW. De bouwtechnische delen (geraamd op 80%) worden afgeschreven over 33 jaar en de technische delen (geraamd op 20%) over 10 jaar. Er wordt uitgegaan van beschikbaarheid vanaf april 2018.

TMVW zal jaarlijks de exploitatiekost van de wijksporthal aanrekenen aan de Stad Gent. Hierin zullen, onder meer, de afschrijvingen en de financieringskosten worden verrekend. De exploitatiekost wordt geraamd op 25.300 euro voor het jaar 2018 en zal 400.000 à 500.000 eurobedragen tijdens de volgende jaren.

Bij budgetopmaak 2017 werden in de meerjarenplanning de nodige kredieten ingeschreven voor de exploitatiekosten, inclusief afschrijvingskosten op investeringen en financieringskosten, die verband houden met voormelde inbreng bij TMVW.

Voor meer details wordt verwezen naar het uitbreidingsdossier dat als bijlage bij dit besluit wordt gevoegd.

Deze beslissing wordt genomen in het verlengde van eerdere uitbreidingen van de toetreding tot de S-divisie van TMVW en beoogt de realisatie en de exploitatie van de wijksporthal Tondelier binnen de S-divisie van TMVW.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de inbreng in TMVW van het gebruiksrecht op een perceel grond met kadastrale referenties zevende afdeling, sectie G, percelen en delen van percelen met nrs. 52/Y/2, 37/K/2, 52/T/2, 37/F/2 en 37/H/2, gelegen aan de Gasmeterlaan te Gent; volgens de basisakte, ten belope van een aandeel van 25.380/100.000en.

Artikel 2:

Keurt goed de vergoeding voor het gebruiksrecht op de wijksporthal Tondelier, zoals omschreven in artikel 1, te bepalen op 0,50 euro, zijnde 50% van het symbolisch bedrag van 1,00 euro voor de grond. Deze vergoeding zal niet in speciën uitbetaald worden, maar toegevoegd worden aan de reeds bestaande uitgiftepremie op de S-aandelen die de Stad Gent in TMVW aanhoudt.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**Bedrijfsvoering - Juridische Dienst en Kennisbeheer**

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34563 STOP 2.2.2. - Uitvoeren van juridische ondersteuning/advisering en juridische audits (JDK)

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 4617001145.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

1) Inbrengbeweging

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	Totaal
344740002	2841000	Niet_relevant	0,50	0,50

2) Impact op exploitatietussenkomst aan TMVW

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	2019	2020	2021	2022
344740001	6491500	Niet_relevant	25.300	410.933,85	485.280,09	483.080,09	480.980,09

Toelichting bij de voorgestelde uitgaven

1) inbrengbeweging

In dit dossier wordt een projectgrond ingebracht, waarop zich nog geen te waarden infrastructuur bevindt.

De boekwaarde werd symbolisch bepaald op 1 euro. De gebruikswaarde wordt telkens bepaald op 50%, in dit geval goed voor 0,5 euro.

Bij een inbreng wordt normaliter 35% van de gebruikswaarde als eenmalige vergoeding uitbetaald, in 12 gelijke schijven en gespreid over 12 jaar. De rest van het gebruiksrecht wordt in de vorm van S-aandelen toegekend (aan 180.000 euro per aandeel).

Gezien het minimale bedrag in dit dossier wordt bij wijze van administratieve vereenvoudiging het gebruiksrecht in 1 keer voldaan, door toevoeging aan de uitgiftepremie bij TMVW. Om dezelfde reden worden geen bijkomende aandelen S noch F verworven en is geen volstorting nodig. De toevoeging aan de uitgiftepremie wordt budgettair geboekt, omdat de uitgiftepremie (die momenteel positief is) een tegoed inhoudt dat de stad bij TMVW heeft. Na deze beweging betreft dit tegoed 68.742,58 euro. Bij een volgende beweging (toe- of uittreding kan deze uitgiftepremie worden aangewend bij het afronden naar gehele aandelen).

2) Impact op exploitatietussenkost

Het tweede luik betreft de impact op de werkingstoelage vanuit de stad aan TMVW. Deze omvat enerzijds de afschrijvingen en financieringskosten waarmee de bouw van de sporthal (geraamd op € 5,054 mln. excl. BTW.) wordt gefinancierd, en anderzijds de jaarlijkse exploitatiekost van de sporthal. Deze bedragen lopen verder nà 2022.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	Totaal
344740002	2201000	Niet_relevant	0,50	0,50

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

Deze lijn betreft de verkoop van het gebruiksrecht, bepaald als 50% van de boekwaarde welke symbolisch op 1 euro werd vastgesteld.
