
OPSCHRIFT

Vergadering van 6 februari 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00129

Onderwerp:

Overeenkomst tussen cvba Waalse Krook en Stad Gent inzake het recht een beroepswerkzaamheid uit te oefenen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de Overeenkomst goed te keuren tussen de cvba Waalse Krook en de Stad Gent inzake het recht een beroepswerkzaamheid uit te oefenen.

Deze overeenkomst werkt een aantal principes vastgelegd in Addendum 1 bij de Principesovereenkomst houdende de krachtlijnen aangaande het Ontwikkelingsproject Site Waalse Krook van 30 september 2009, goedgekeurd in de gemeenteraad van 16 november 2014, met betrekking tot het exploitatiemodel en de verhouding tussen uitbater cvba Waalse Krook en gebruiker Stad Gent verder uit.

Cvba Waalse Krook verleent aan de Stad Gent het niet exclusieve recht om voor haar beroepswerkzaamheid van bibliotheek gebruik te maken van het volledige gebouw met inbegrip van alle niveaus waaronder de fietsenstalling op de kelderverdieping, het Makebaplein en de onmiddellijke omgeving van het gebouw, alle inrichting, meubilair en uitrusting enerzijds en van een minimaal dienstverleningspakket anderzijds, waarvan de Stad niet kan afzien met vermindering van de forfaitaire prijs. De Stad betaalt hiervoor een vaste jaarlijkse vergoeding van 2.052.556 euro incl. 21 % btw. De afname van diensten die geen deel uitmaken van de minimumdiensten evenals het werkelijke verbruik van elektriciteit, gas en water zijn variabele kosten die apart zullen worden verrekend. De overeenkomst wordt aangegaan voor een bepaalde duur van 20 jaar ingaand op 1 januari 2017.

Bevoegd: Annelies Storms

Bestemd voor:

- Commissie Cultuur, Sport en Feesten

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Gemeentedecreet van 15 juli 2015, artikel 42, §1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Gemeentedecreet van 15 juli 2015, artikel 2.

Decreet betreffende het lokaal cultuurbeleid van 6 juli 2012.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20170111_Financieel sjabloon exploitatieovereenkomst Krook.docx (informatief)
- 20170124_DOC_def Overeenkomst beroepswerkzaamheid Stad Gent.doc

MOTIVERING

Het ontwikkelingstraject voor de Site Waalse Krook werd opgestart door een principsovereenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie Oost-Vlaanderen, de Stad Gent, het Autonoom Gemeentelijk Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, de Universiteit Gent en vzw IBBT (thans vzw IMEC). In toepassing van deze overeenkomst, die werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 21 april 2008, hebben partijen samengewerkt ter voorbereiding en realisatie van een masterplan en een haalbaarheidsstudie voor de ontwikkeling van de site.

Op basis van de resultaten van een financiële en markteconomische studie die in 2008 werd uitgevoerd door Bopro, werd in 2009 tussen de Provincie Oost-Vlaanderen, de Stad Gent, de Universiteit Gent en vzw IBBT (thans vzw IMEC) een tweede principsovereenkomst "Overeenkomst houdende krachtlijnen aangaande het Ontwikkelingstraject Site Waalse Krook" afgesloten. In dit document hebben partijen afspraken gemaakt over de financiering door de partners voor het aandeel in de grondkost en de bouw van het gebouw en hebben zij zich ertoe verbonden een nieuwe rechtspersoon op te richten die zou optreden als bouwheer (gemeenteraad van 17 februari 2009 en 27 april 2009). De wijze waarop de financiering zou worden aangebracht (bij wijze van kapitaal of renteloze lening) was op dat ogenblik nog niet duidelijk.

Op 30 september 2009 werd de cvba met sociaal oogmerk "Waalse Krook" opgericht door de Stad Gent, de Provincie Oost-Vlaanderen, de Universiteit Gent en vzw IBBT thans vzw IMEC), zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 28 september 2009. Voormelde oprichters zijn tevens de vennoten van de cvba. De vennootschap heeft tot doel het bewerkstelligen van de realisatie van een openbare bibliotheek van de toekomst /centrum voor nieuwe media met inbegrip van één of meer ondergrondse parkings alsmede gebeurlijk de uitbating, zelf dan wel geheel of deels door derden, van zulk een onroerend gebouwencomplex, volgende de principes van de benuttigingsgelijkheid en tariefzekerheid, ten behoeve van het publiek in het algemeen en van het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek in het bijzonder, dit alles zonder dat de vennoten enig eigen vermogensvoordeel ingevolge deze uitbating nastreven.

De gemeenteraad heeft in zitting van 16 november 2014 Addendum I bij de tweede Principsovereenkomst goedgekeurd met de bedoeling om de principsovereenkomst op een aantal punten aan te passen (zie gemeenteraadsbeslissing).

Vooreerst werden de aanbrengrsten van de partijen nader geconcretiseerd, deels onder de vorm van kapitaal en deels onder de vorm van een renteloze lening.

Verder hebben partijen in afwijking van artikel 5 van voormelde overeenkomst besloten dat zij, de aandeelhouders, in het belang van de vennootschap, niet kunnen uittreden, noch kunnen overgaan tot terugnemingen en dat de vennootschap niet kan worden gesplitst, noch op enige andere wijze kan worden geherstructureerd, dan mits unanimitieit van de partijen.

De cvba Waalse Krook zal het gebouw gedurende een periode van minstens 20 jaar zelf exploiteren, ten behoeve van haar aandeelhouders en niet aandeelhouders. Volgens het Addendum geschiedt de exploitatie, wat de door de cvba aan de vennoten aan te rekenen vergoedingen betreft, aan marktconforme prijzen en voorwaarden. Op deze vergoeding zal btw verschuldigd zijn.

De Raad van Bestuur van de cvba Waalse Krook heeft de opdracht gekregen om de zones in het gebouw aan te duiden waar de aandeelhouders en de niet aandeelhouders hun beroepswerkzaamheid op niet-exclusieve basis zullen kunnen uitoefenen.

In de hoedanigheid van bouwheer heeft de cvba Waalse Krook de overheidsopdrachten uitgeschreven voor de volledige studieopdracht voor de opmaak van het masterplan en de realisatie van het kennis- en cultuurcentrum, voor het projectmanagement en voor de aanneming van de werken evenals voor diverse accessoire opdrachten.

De opdracht van werken uitgevoerd door Tijdelijke Handelsvennootschap Antwerpse Bouwwerken - Valens werd voorlopig opgeleverd op 1 september 2016. Vanaf die datum kon de cvba Waalse Krook als eigenaar over het gebouw beschikken en het in gebruik nemen.

Nu de nieuwe bibliotheek De Krook heel binnenkort geopend zal worden, is het aangewezen het exploitatiemodel en de verhouding en basisafspraken tussen eigenaar/uitbater cvba Waalse Krook en de gebruikers - vennoten vast leggen in een overeenkomst.

De "Overeenkomst inzake het recht een beroepswerkzaamheid uit te oefenen" tussen cvba Waalse Krook en Stad Gent, die hiermee ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Gemeenteraad, heeft tot doel de principes vastgelegd in voormeld Addendum I verder uit te werken en meer in het bijzonder de voorwaarden te bepalen van de marktconforme terbeschikkingstelling. Cvba Waalse Krook zal een gelijkaardige overeenkomst afsluiten met de Universiteit Gent en IMEC vzw, de rechtsopvolger van de hoger aangehaalde vzw IBBT.

De krachtlijnen van de overeenkomst zijn de volgende:

- De cvba Waalse Krook verleent aan de Stad Gent het recht om in het volledige gebouw met inbegrip van alle niveaus waaronder de fietsenstalling op de kelderverdieping, het Makebaplein, en de onmiddellijke omgeving van het gebouw (hierna "het onroerend goed" genoemd) de beroepswerkzaamheid met betrekking tot de bibliotheek uit te oefenen.

- Het gebruiksrecht in hoofde van de Stad Gent behelst enerzijds het onroerend goed met inbegrip van alle inrichting, meubilair en uitrusting en anderzijds een minimaal dienstverleningspakket, door de cvba ter beschikking gesteld en waarvan de Stad niet kan afzien met een vermindering van de forfaitaire prijs.
- Het minimale dienstenpakket omvat grosso modo een minimum aantal dagen gebruik van de gemeenschappelijke polyvalente zaal, het algemeen technisch beheer en onderhoud van het onroerend goed, schoonmaak, onthaal en secretariaat, beveiliging, algemene promotie, planning van de activiteiten en verzekeringen met betrekking tot het gebouw.
- Het exploitatiemodel wordt gekenmerkt door een niet exclusief gebruik, wat impliceert dat de cvba ook andere actoren kan toelaten om hun beroepswerkzaamheid uit te oefenen in het onroerend goed.
- De Stad Gent betaalt aan de cvba voor het gebruik en de minimale dienstverlening een vaste jaarlijkse vergoeding van 1.696.327 euro + 21% btw = 2.052.556 euro incl. 21% btw. Deze prijs omvat alle vaste kosten met inbegrip van de afschrijvingen op de onroerende en roerende goederen. Variabele kosten, zoals daar zijn het werkelijke verbruik van elektriciteit, water en gas en huur van bepaalde bureautica bv. en meer algemeen, diensten die niet als minimumdiensten worden aangemerkt, zullen apart worden verrekend.
- De overeenkomst wordt gesloten voor een bepaalde duur van 20 jaar, ingaand op 1 januari 2017. Verlenging of vernieuwing kan enkel mits uitdrukkelijk akkoord van de partijen.

De verschillende inhoudelijke aspecten van de overeenkomst zullen verder uitgewerkt en vertaald moeten worden in concrete en praktische samenwerkingsmodaliteiten enerzijds en concrete rechten en verplichtingen in hoofde van de cvba en de verschillende gebruikers/vennoten anderzijds, dit alles binnen een correct juridisch kader.

Te dien einde zal een globale samenwerkingsovereenkomst tussen de cvba, de Stad Gent, Universiteit Gent en IMEC vzw worden opgemaakt. Deze overeenkomst zal eveneens aan de gemeenteraad ter goedkeuring worden voorgelegd van zodra tussen partijen een consensus bestaat over de meest wezenlijke items. Hoe dan ook zal de overeenkomst gaandeweg geamendeerd en bijgestuurd moeten worden in functie van het voortschrijdend inzicht der partijen en de ervaringen uit de praktijk.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de "Overeenkomst inzake het recht om een beroepswerkzaamheid uit te oefenen"

tussen cvba Waalse Krook en de Stad Gent, die in bijlage is gevoegd bij dit besluit en er integraal deel van uitmaakt.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Bedrijfsvoering - Juridische Dienst en Kennisbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34561 Ondersteuning, advisering en handhaving met betrekking tot juridische en gerechtelijke dossiers

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 4617000308.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	2018	2019	2020	Totaal
Vaste vergoeding							
340850000	6100000	Niet_relevant	1.458.854,31	1.482.196,04	1.505.911,18	1.530.005,76	...
402690002	6102000	Niet_relevant	529.198,00	529.198,00	529.198,00	529.198,00	...
404250000	6102000	Niet_relevant	64.503,70	65.798,96	67.130,50	69.200,46	...
<u>Subtotaal</u>			2.052.556,01	2.077.193,00	2.102.239,68	2.128.404,22	...
Variabele vergoedingen							
404250000	6102000	Niet_relevant	5.569,20	5.681,03	5.795,99	5.974,72	...
340850000	6103200	Niet_relevant	343.363	345.423,18	347.495,72	353.055,65	...

Toelichting:

De eerste lijn betreft de jaarlijkse vaste vergoeding aan de CVBA voor de exploitatie van de bibliotheek.

De tweede lijn betreft de jaarlijkse vaste vergoeding aan de CVBA voor het gebruik van het gebouw. Dit betreft een bedrag van 437.354 euro, vermeerderd met 21% BTW. Zie onder verwachte ontvangsten voor de 'spiegel' (excl. BTW) aan ontvangstenzijde. Dit bedrag van 529.198 euro inclusief BTW wordt niet geïndexeerd.

De derde lijn betreft het vast deel exploitatie openbaar domein dat door de CVBA zal aangerekend worden, als deel van de globale vergoeding, en betreft het openbaar domein dat eigen is aan het gebouw (plein + ondergrondse fietsenstalling).

De vierde lijn betreft het deel 'EGW openbaar domein' dat door de CVBA als variabele kost zal aangerekend worden aan de stad.

De vijfde lijn betreft de energiekredieten voor de Waalse krook, welke als variabele kost zullen aangerekend worden door de CVBA aan de stad. (ramingen)

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	2018	2019	2020	Totaal
402690002	4943000	Niet_relevant	437.354	437.354	437.354	437.354	...

Toelichting:

Jaarlijks zal de CVBA een bedrag van 437.354 euro terugbetalen aan de stad, n.a.v. de renteloze leningen die werden verschaft door de stad aan de CVBA. Deze ontvangst (excl. BTW) staat in relatie met de tweede uitgavenlijn hierboven (incl. BTW)
