

OPSCHRIFT

Vergadering van 19 december 2016

Besluit nummer: 2016_GR_01142

Onderwerp:

Subsidieovereenkomst inzake enerzijds investeringssubsidie aan sogent in het kader van de tussentijdse afhandeling van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst 'Project de Krook (WAAALG) - Voorbereidings- en verwervingsfase' en anderzijds investeringssubsidie aan sogent in het kader van het project Wintercircus (WAAMAH) - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de als integrale bijlage gevoegde subsidieovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent, waarbij aan sogent de volgende investeringsubsidies worden verstrekt:

1. 2.128.313,05 euro in het kader van de tussentijdse afhandeling van het Project De Krook - voorbereidings- en verwervingsfase excl. sanering (omzetting renteloze lening)
2. 452.052,16 euro in het kader van de tussentijdse afhandeling van het Project De Krook - saneringswerken (omzetting renteloze lening)
3. 839.885,00 euro voor het aangrenzende project Wintercircus.

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

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;

De beheersovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent 2014-2019, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 januari 2014 en door de raad van bestuur van sogent van 29 januari 2014, artikelen 11.2 en 20;

De bijzondere samenwerkingsovereenkomst 'Project de Krook (WAAALG) - Voorbereidings- en verwervingsfase' tussen de Stad Gent en sogent, goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 28 april 2009, zoals gewijzigd en aangevuld bij addenda dd. 26 oktober 2010 en 24 oktober 2011;

De bijzondere samenwerkingsovereenkomst 'Wintercircus (uitvoeringsfase) - onderdelen Stadsvernieuwingsfonds en Rockzaal' tussen de Stad Gent en sogent, goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 28 september 2015.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20161118_DO_subsidiedossier Krook_Wintercircus JDK finaal zonder tc.docx (informatief)
- 20161117_financiele bijlage tussentijdse afhandeling in subsidiedossier wintercircus.docx

MOTIVERING

Project de Krook - voorbereidings- en verwervingsfase

Tussen de Stad Gent en sogent (voorheen het AG SOB) werd een bijzondere samenwerkingsovereenkomst 'Project de Krook – WAAALG Voorbereidings- en verwervingsfase' goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing van 28 april 2009, zoals gewijzigd en aangevuld bij addenda d.d. 26 oktober 2010 en 24 oktober 2011). Het tweede addendum bevat een bepaling inzake de (tussentijdse) afrekening van het project.

Binnen het project zijn er opbrengsten opgetreden die niet eerder in de ramingen waren opgenomen. Hierdoor werd door de Stad Gent een groter bedrag aan renteloze leningen toegestaan aan sogent dan het bedrag van de tussentijdse afhandelingswaarde.

De verwachte toekomstige kosten voor juridische ondersteuning bij de lopende procedure en de onzekere uitkomst ervan, maken een definitieve afhandeling nog niet mogelijk.

Investeringssubsidie in het kader van project Wintercircus

Tussen de Stad Gent en sogent werd een bijzondere samenwerkingsovereenkomst 'Wintercircus (uitvoeringsfase) - onderdelen Stadsvernieuwingsfonds en Rockzaal' gesloten. Daarbij keurde de Stad Gent goed, om enerzijds 3.233.380 euro aan Vlaamse subsidie Stadsvernieuwingsfonds door te storten aan sogent, en anderzijds een investeringssubsidie van 2.960.000 euro aan sogent toe te kennen voor de realisatie van de rockzaal.

Het project Wintercircus staat financieel onder druk wegens de onzekerheid van de komst van VIAA, Icubes en Luisterpunt naar het Wintercircus. Met deze overeenkomst willen de partijen het project van bijkomende middelen voorzien om de financiële druk te verlichten. De inkomsten die leidden tot een batig saldo bij de tussentijdse afhandeling van de BSO Waalse Krook, door de verkoop van de panden Platteberg 16/18/20 en de grondwaarde van panden binnen de ontwikkeling van het

huisvestingsproject “De Krook” op de site de krook, worden geherinvesteerd in de renovatie van het Wintercircus.

Renteloze lening voor saneringswerken Waalse Krook 4 en Platteberg 13

Bij gemeenteraadsbeslissing van 22 oktober 2012 ‘Aanvullende beslissingen bij de aankoopovereenkomst door de stad van de percelen grond gelegen op de site Platteberg/Waalse Krook/Grote Huidevettershoek te Gent en het in erfpacht geven ervan aan de CVBA ‘Waalse Krook’ (2012_GR_00981) keurde de Stad Gent een renteloze lening aan sogent goed voor het uitvoeren van saneringswerkzaamheden op de percelen grond gelegen te 9000 Gent, Waalse Krook 4 en Platteberg 13.

--

Huidige subsidieovereenkomst levert een bijdrage aan de realisatie van het Strategisch Meerjarenplan van de Stad:

Strategische doelstelling	SD 11 We verbeteren de woon- en leefkwaliteit van het bestaande stadsweefsel door bij stadsvernieuwingsoperaties op een duurzame wijze om te gaan met de ruimte in samenwerking met de Gentenaars.
(Project)Operationele doelstelling	POD 68 De Krook realiseren
Activiteit of project	PR 50006 Enveloppe wintercircus

1. Project de Krook - voorbereidings- en verwervingsfase excl. sanering

De gemeenteraad heeft in zitting van 28 april 2009 de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en het AG SOB voor het project De Krook - voorbereidings- en verwervingsfase, hierna aangeduid als “BSO”, goedgekeurd. De overeenkomst werd ondertekend op 11 mei 2009. In deze overeenkomst werd een renteloze lening toegekend van 9.696.550,00 euro. Voorafgaand aan deze BSO had de Stad al een renteloze lening van 1.468.445 euro verstrekt aan AG SOB/sogent voor de verwerving van onroerende goederen (zie artikel 7.1. en artikel 7.2. van de BSO).

BSO		
Artikel 7.1 : 688.445 € (oa. voor Platteberg 17 en 19)		688.445,00
Artikel 7.2 : 780.000 € (oa. voor Waalse Krook 2)		780.000,00
Artikel 7.3 : 9.696.550 €		9.696.550,00
totaal	11.164.995,00	
Addendum I BSO		
Verhoging van 5.607.285,76 €		5.607.285,76
Artikel 7.3 : 15.303.835,76		
TOTAAL = 16.772.280,76 €		
Addendum II BSO		
Verhoging van 2.479.521,51 €		2.479.521,51
Artikel : 17.783.357,27 €		
totale toegekende renteloze lening		19.251.802,27
RL opgevraagd tot op heden (input Sogent)	19.176.178,75	
kosten Sogent tem 30/06/2016		19.191.517,35
nog op te vragen RL	15.338,60	
tussentijdse afhandeling 2014		-6.895.419,30
verkoop sogent aan stad		-8.660.000,00
verkoop platteberg 13 sogent aan stad : GR 26/10/2015		-207.900,00
verkoop sint jansvest akte dd 16/02/2016		-460.000,00
Tussenstand openstaande lening aan Sogent (= opgevraagd min terugbetaald)	2.952.859,45	
zal toenemen , na laatste opvraging, tot:	2.968.198,05	
verkoop platteberg 16-18-20 (extra projectontvangst) (resp. december 2014 en maart 2015)		-605.000,00
grondwaarde waapa (extra projectontvangst)		-234.885,00
om te zetten saldo (= opgenomen min afgehandeld min projectontvangst)= AFHANDELINGSWAARDE		2.128.313,05

De gemeenteraad keurde in zitting van 26 oktober 2010 een (eerste) addendum bij voormelde BSO goed. Dit eerste addendum had voornamelijk tot doel de budgetten nodig voor de realisatie van voormelde BSO te actualiseren. Het budget werd toen verhoogd met 5.607.285,76 euro tot 15.303.835,76 euro.

Bij een tweede addendum bij de BSO, goedgekeurd door de gemeenteraad van 24 oktober 2011, werd het budget met 2.479.521,51 euro verhoogd tot 17.783.357,27 euro.

Rekening houdend met voormeld bedrag van 1.468.445 euro aan renteloze lening die werden toegekend voorafgaand aan het afsluiten van de BSO is er voor dit project een totaal van 19.251.802,27 euro aan renteloze leningen toegekend aan AG SOB/sogent. Tot en met juni 2016 werden door sogent 19.191.517,35 euro aan projectkosten gemaakt, waarvan reeds 19.176.178,75 euro werd opgevraagd. Het verschil van 15.338,60 euro aan nog niet opgevraagde projectkosten wordt nog door sogent opgevraagd voor de ondertekening van deze overeenkomst door de Stad en wordt nog door de Stad aan sogent uitbetaald als renteloze lening.

Van de totale toegekende renteloze lening blijft nog 60.284,92 euro, zijnde het verschil tussen 19.251.802,27 euro aan toegestane renteloze lening en 19.191.517,35 euro aan door sogent gemaakte projectkosten, beschikbaar voor de vervolgcosten m.b.t. de lopende juridische procedure. Sogent kan tot voormeld bedrag van 60.284,92 euro aan renteloze leningen opvragen voor kosten van juridische procedures.

In de zitting van 16 december 2014 keurde de gemeenteraad een eerste tussentijdse afhandeling van dit project goed. Daarbij werd 6.895.419,30 euro van de openstaande renteloze lening omgezet in een investeringssubsidie aan sogent. Ook werden op 25 juni 2012 door de gemeenteraad goedgekeurd dat diverse panden op de site door sogent aan de Stad werden overgedragen voor een bedrag van 8.660.000 euro, en werd ook voor dit bedrag een vermindering van de openstaande lening van de Stad aan sogent geboekt.

In 2015 en 2016 werden nog 2 panden aan de Stad overgedragen, waarbij er nog eens 667.900 euro van de renteloze lening werd afgeboekt. Dit brengt de totale openstaande renteloze lening op heden op 2.952.859,45 euro. Door de opname van de laatste 15.338,60 euro door Sogent zal dit toenemen tot 2.968.198,05 euro

Bij de opmaak van de oorspronkelijke BSO in 2009 kon nog geen rekening gehouden worden met het uiteindelijke masterplan van de site de Krook en het concept van het Wintercircus na wedstrijd.

In het Masterplan van het Wintercircus opgemaakt door Coussée en Goris/RCR architecten waren de woningen in de Platteberg 16-18-20, essentieel noodzakelijk om de ontsluiting te voorzien van de rockzaal voor het wintercircus.

Met het winnend ontwerp van het Wintercircus van het architectenteam Atelier Kempe Thill, werd de concertzaal op een andere plaats ingeplant, namelijk onder de centrale middenpiste. Tijdens de wedstrijd droeg deze ruimtelijke oplossing de voorkeur van alle juryleden omwille van een beter beheersbare geluidslast, wat uiteindelijk ten goede komt aan de buurt.

De concertzaal wordt geconcipeerd als een box in het box en het geluid wordt geproduceerd onder de middenpiste, het middelpunt van het Wintercircus en ver van de gevel van de Platteberg. Als nadeel van deze oplossing van het winnend ontwerp is de meerkost voor de realisatie van bijkomende vloeroppervlakte (circa 1300 m²) met dubbele hoogte onder de middenpiste.

Aangezien de evacuatie en ontsluiting van de rockzaal binnen het pand van het Wintercircus gerealiseerd werd, zijn de woningen in de Platteberg te koop gesteld in het najaar 2014 en zijn de akten verleden in 2014 en 2015 voor de 3 woningen met renovatieplicht.

Hierdoor traden binnen het project projectontvangsten op die niet eerder in de ramingen werden opgenomen. Daarnaast is er ook de opbrengst die is ontstaan uit de verkoop van de grondwaarde van de appartementen op de site door de ontwikkeling van het huisvestingsproject 'de Krook'. Ook deze werd niet eerder mee in rekening gebracht.

Samen zijn deze 2 ontvangsten goed voor een bedrag van 839.885 euro.

Dit betekent dat de tussentijdse afhandelingswaarde, met name het verschil tussen projectkosten en projectopbrengsten, kan worden bepaald op 2.128.313,05 euro. De Stad Gent is deze tussentijdse afhandelingswaarde verschuldigd aan sogent. Dit gebeurt door het toekennen van een investeringssubsidie aan sogent ten bedrage van 2.128.313,05 euro. Hierbij gaat geen thesaurie over naar sogent: het openstaand bedrag aan renteloze leningen, goed voor een totaal van 2.968.198,05 euro (na opvraging van hogervermeld bedrag van 15.338,60 euro aan projectkosten) wordt verminderd ten belope van de tussentijdse afhandelingswaarde van 2.128.313,05 euro, zoals voorzien in artikel 1 van het 2^e addendum bij de BSO.

Het daarna nog openstaand bedrag van renteloze lening dat zal zijn uitbetaald aan sogent bedraagt 839.885,00 euro, zijnde het verschil tussen 2.968.198,05 euro aan renteloze lening en voormelde subsidie n.a.v. de tussentijdse afrekening van de BSO ten bedrage van 2.128.313,05 euro. Dit bedrag wordt hierbij als een investeringssubsidie toegekend aan sogent voor het project Wintercircus (zie verder).

Na de toekenning van voormelde subsidies van respectievelijk 2.128.313,05 euro en 839.885,00 euro zal het bedrag aan renteloze leningen dat door sogent in het kader van de BSO werd opgevraagd, volledig zijn gesaldeerd.

Zoals hoger vermeld kan Sogent, in het kader van BSO nog voor een bedrag van 60.284,92 euro aan renteloze leningen opvragen voor kosten van juridische procedures.

2. Project de Krook - saneringswerken

Bovenop de renteloze leningen die via de BSO en de addenda werden toegekend werd m.b.t. de sanering op 22 oktober 2012 door de gemeenteraad besliste een renteloze lening van 754.000 euro aan sogent toe te kennen, als aanvullende beslissing bij de aankoopovereenkomst.

Met betrekking tot de sanering werd reeds 452.052,16 euro aan kosten gemaakt door sogent, waarvan er 450.225,49 al werden opgevraagd door middel van bewijsstukken. Het verschil, met name een bedrag van 1.826,67 euro wordt nog door sogent opgevraagd voor de ondertekening van deze overeenkomst en nog door de Stad aan sogent betaald als renteloze lening.

Ook hier kan er tussentijds worden afgehandeld. De tussentijdse afhandelingswaarde wordt bepaald op de openstaande schuld van 450.225,49 euro samen met het laatste op te vragen deel goed voor 452.052,16 euro. Voor dit bedrag kent de Stad Gent hierbij een investeringssubsidie aan sogent.

Gemeenteraadsbesluit 22/10/2012		
renteloze lening sanering		754.000,00
<hr/>		
kosten gemaakt door Sogent tot 30/06/2016		452.052,16
waarvan reeds opgevraagd	450.225,49	
waarvan nog op te vragen	1.826,67	
<hr/>		
nog beschikbare renteloze lening		301.947,84

Het saldo van de renteloze lening (met name 301.947,84 euro) kan door sogent opgevraagd worden ter dekking van toekomstige kosten, voornamelijk de monitoring van de saneringswerken gedurende verschillende jaren en de kost van de bankgarantie terzake.

3. Project Wintercircus

Het verschil tussen de terugbetaling van de renteloze lening en de toe te kennen investeringssubsidie in het kader van de tussentijdse afrekening van het project de Waalse Krook, exclusief het luik sanering, bedraagt 839.885 euro zoals hoger uiteengezet.

Dit bedrag van 839.885 euro wordt als investeringssubsidie aan sogent toegekend voor het aangrenzende project Wintercircus, een project op risico van sogent.

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

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de als integrale bijlage gevoegde subsidieovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent, waarbij aan sogent de volgende investeringssubsidies worden verstrekt:

1. 2.128.313,05 euro in het kader van de tussentijdse afhandeling van het Project De Krook - voorbereidings- en verwervingsfase excl. sanering (omzetting renteloze lening)
2. 452.052,16 euro in het kader van de tussentijdse afhandeling van het Project De Krook - saneringswerken (omzetting renteloze lening)
3. 839.885,00 euro voor het aangrenzende project Wintercircus.

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 5616000019.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar op MJP**

Budgetplaats	Budget Positie	Subsidie	MJP	totaal
		Code	2016	
404080004	6641100	Niet_relevant	2.128.313,05	2.128.313,05
402460001	6641100	Niet_relevant	452.052,16	452.052,16
404080004	6641100	Niet_relevant	839.885,00	839.885,00
				3.420.250,21

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Eerste lijn betreft subsidie vanuit de stad, als omzetting van de openstaande renteloze lening ('vordering op EVA') deel Waalse Krook

Tweede lijn betreft subsidie vanuit de stad, als omzetting van de openstaande renteloze lening ('vordering op EVA') deel Waalse Krook – Sanering

Derde lijn betreft de subsidie aan project Wintercircus

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget Positie	Subsidie Code	MJP	totaal
			2016	
404080004	2802100	Niet_relevant	2.968.198,05	2.968.198,05
402460001	2802100	Niet_relevant	452.052,16	452.052,16
				3.420.250,21

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

Betreft de afboeking van de openstaande renteloze leningen ('vordering op EVA') n.a.v. de omzetting in een investeringssubsidie

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 19 december 2016:

- Met unanimitéit
-