

# NTG Stadsschouwburg: Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

Projectcode sogent: NTGREN



Tussen enerzijds :

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de heer Daniël Termont, burgemeester en de heer Paul Teerlinck, stadssecretaris, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van ... ,

hierna "*de Stad Gent*" genoemd,

en anderzijds :

2. Stadsontwikkeling Gent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Tom Balthazar, voorzitter van de Raad van Bestuur en de heer Didier Nachtergaele, voorzitter van het directiecomité, krachtens een beslissing van de Raad van Bestuur van respectievelijk 29.09.2010 en 29.01.2014,

hierna "*sogent*" genoemd,

## Inhoud

Artikel 1. Context en situering.....	4
1.1 Context van het project .....	4
1.2 Situering van het project.....	4
Artikel 2. Project .....	6
2.1. Projectdefinitie.....	6
2.2. Projectbudget .....	8
2.3. Projectplanning .....	9
Artikel 3. Projectstructuur .....	10
3.1. Projectleiding en taakverdeling.....	10
3.2. Overleg en taakverdeling.....	10
Artikel 4. Uitvoering .....	11
4.1 Uitvoering studie en verwerving.....	11
4.2 Uitvoering werken .....	11
4.3 Uitvoering uitgifte .....	12
Artikel 5. Patrimoniaal.....	12
5.1 Status bij aanvang van het project.....	12
5.2 Bij afwerking van het project.....	12
Artikel 6. Financiering .....	13
6.1 Financieringswijze .....	13
6.2 Subsidies .....	14
Bijlagen .....	15

## Artikel 1. Context en situering

### 1.1 Context van het project

Deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent wordt gesloten in uitvoering van artikel 11 van de 'Beheersovereenkomst 2014-2019 tussen Stad Gent en Stadsontwikkeling Gent', goedgekeurd door de gemeenteraad van 27 januari 2014 en de raad van bestuur van sogent van 29 januari 2014.

Deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst is van toepassing op het project NTG Stadsschouwburg aan Sint-Baafsplein.

NTGent of de door NTGent aangeduide rechtspersoon zal hierna worden benoemd als 'de erfpachter'.

De Koninklijke Nederlandse Schouwburg (KNS), gelegen te Gent, Sint-Baafsplein 17, is eigendom van de Stad Gent en werd in erfpacht gegeven aan het Nederlands Theater Gent (NTGent)

De schouwburg wordt echter geconfronteerd met 2 aanzienlijke technische problemen:

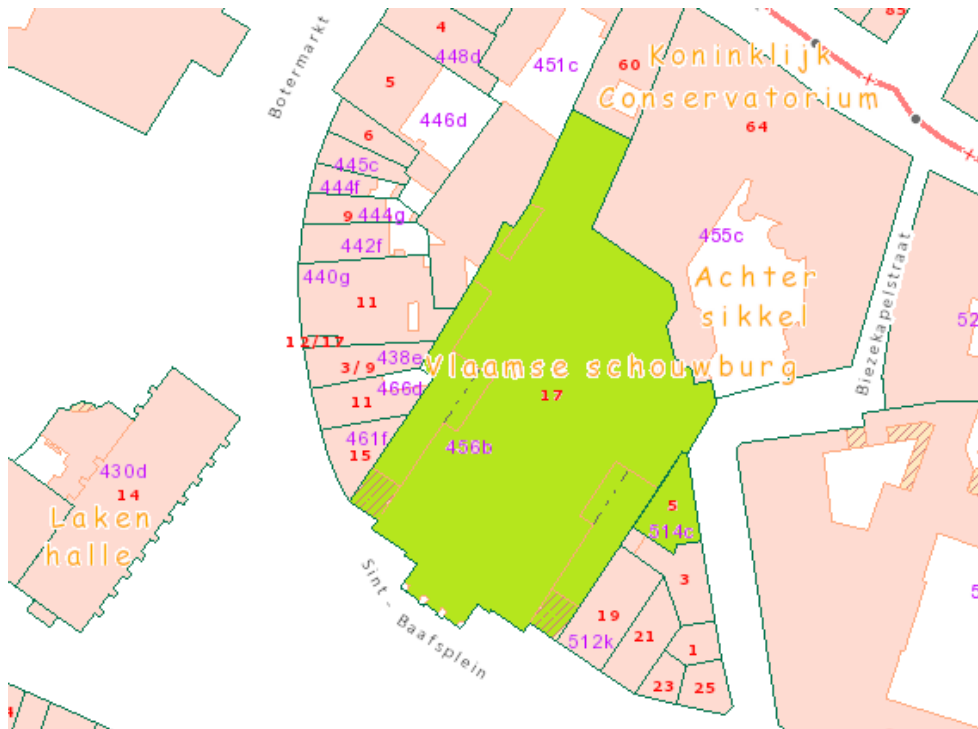
- 1) De technische installatie van het theatertrekken is niet conform de uitgevaardigde Europese richtlijnen en dient geautomatiseerd te worden.
- 2) De los- en laadkade werd tijdens een arbeidsinspectie in 2008 afgekeurd door de Arbeidsinspectie conform de huidige veiligheidsstandaard.

Beide problemen hypothekeren het verder gebruik van het gebouw als theater en dienen prioritair opgelost te worden.

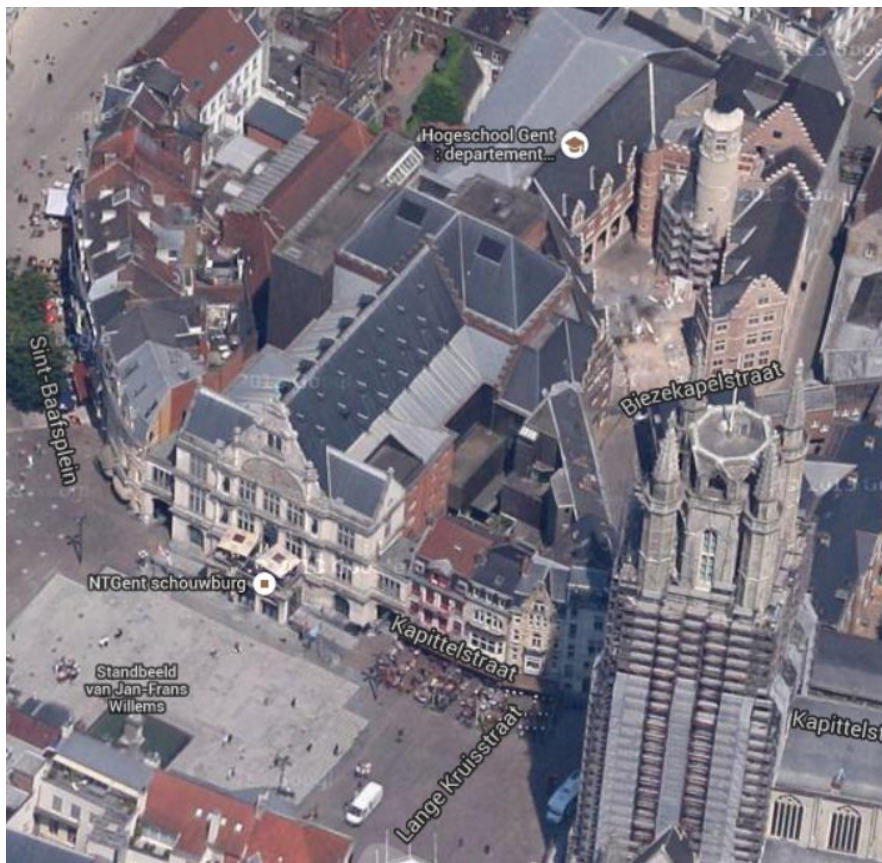
### 1.2 Situering van het project

De KNS beslaat 2 percelen:

	<b>Ligging</b>	<b>Kadastraal perceel</b>	<b>Kadastrale oppervlakte</b>
1	Sint-Baafsplein 17	3 C 456/B	2.050m <sup>2</sup>
2	Biezekapelstraat 5	3 C 514/C	90m <sup>2</sup>



Figuur 1: kadastrale ligging



Figuur 2: luchtfoto

De Stad Gent is eigenaar van bovenvermelde percelen maar heeft zowel de gronden als de gebouwen in erfpacht gegeven aan de erfpachter. De erfpachtovereenkomst heeft een duur van 27 jaar ingaande op 27 september 2002 en eindigend op 30 september 2029, waarbij de duur van deze overeenkomst bij authentieke akte van 5 mei 2015 werd verlengd tot 30 september 2037.

De gevel (metselwerk en aansluiting dakgevel), zijde Biezekapelstraat, van het gebouw Sint-Baafsplein 17 (3 C 456/B) werd niet in erfpacht aan de erfpachter gegeven omwille van een subsidiedossier. De stad Gent verklaart dat de termijn waarover dit subsidiedossier loopt is ondertussen verlopen. Overdracht van eigendom en zakelijke rechten is dus mogelijk.

De jaarlijkse canon werd vastgelegd op een symbolische euro.

## Artikel 2. Project

### 2.1. Projectdefinitie

De erfpachter vraagt ondersteuning bij het uitvoeren van ondervermelde nodige werken gezien zij niet over de nodige expertise beschikken én bij de prefinanciering gezien zij niet over dezelfde gunstige financiële voorwaarden als sogent kunnen beschikken.

De opdracht van de Stad Gent aan sogent beperkt zich tot volgende limitatieve opsomming van werken:

- 1) De technische installatie van het theatertrekken zal volledig vernieuwd worden conform de uitgevaardigde Europese richtlijnen en zal geautomatiseerd worden.
- 2) De los- en laadkade zal gerenoveerd worden conform de huidige veiligheidsstandaard en arbeidsreglementering.

De erfpachter zal bouwheer zijn voor bovenvermelde werken en sogent zal als gedelegeerd bouwheer de werken gunnen, begeleiden en prefinancieren.

Voor de prefinanciering van de bouwkost dient sogent over een zakelijk recht m.b.t. het voorwerp van bovenvermelde werken, te beschikken.

De Stad Gent zal bijgevolg het tréfonds + gevel overdragen aan sogent om niet.

Na de uitvoering van de werken dient sogent haar gemaakte kosten voor dit project te recupereren. Hiervoor zal de lopende erfpachtovereenkomst, tussen Stad Gent en de erfpachter, overgenomen worden door sogent bij eigendomsoverdracht. Sogent en NTGent zullen de lopende erfpachtovereenkomst beëindigen en een nieuwe erfpachtovereenkomst afsluiten waarbij de canon zal gelijkstaan met de jaarlijkse financieringslast van sogent. De canon wordt niet geïndexeerd en zal maximaal €320.000 per jaar bedragen. Bovendien mag de leninglast van sogent niet hoger worden dan de jaarlijkse canon. Dit om te vermijden dat sogent een negatieve cashflow bekommt. Na het verloop van de leentijd wordt de jaarlijkse

canon terug gebracht op een symbolische euro. Zie verder bij Financiering. Vermits de renovatie dermate grondig is, gaan we ervan uit dat de erfpacht beschouwd wordt als een erfpacht op nieuwbouw en kan Sogent dus de BTW recupereren op de erfpachtvergoeding en kan op deze manier haar BTW van de uitgevoerde werken recupereren. De erfpachter zal een interne reorganisatie uitvoeren teneinde eveneens 100% BTW-plichtig te worden en de BTW op de erfpacht te kunnen recupereren.

### ***Resultaten uit de Conceptnota:***

Niettegenstaande het project zich zal beperken tot het niet-publiekelijk toegankelijke deel van de schouwburg, zullen er tijdens de werken geen activiteiten in de KNS kunnen doorgaan. Een voorbereidende studie werd uitgevoerd teneinde reeds een omkadering van het project vast te leggen. De voorstudie werd uitgevoerd in opdracht van het NTG.

De uit te voeren werken zijn onder te verdelen in vier delen:

1. Bouwkundig
  - Verschuiven volume op palen om vrachtwagenlift mogelijk te maken
  - Creëren van een liftput
  - Afbraak en ondersteuning bestaand trappenhuis
  - Bouwen van een nieuwe trap
  - Nieuwe vloer in zijtoneel Jardin, met helling naar de scène
  - Creëren van een nieuwe doorgang naar de scène vanaf de laad- en loszone
2. Theatermechanica
  - Afbraakwerken van de huidige manuele trekkeninstallatie
  - Monteren van computergestuurde trekken, punttrekken, trommeltrekken
  - Installeren van de trekkencomputers en hun bekabeling
  - Voorzien van machinekamers voor de trekken
  - Vervanging van de vloerplaten zijbruggen
  - Nieuwe verhoogde openklapbare vloer voor de rollenzolder
  - Nieuw brandscherm
  - Nieuwe portaalbrug en portaaltorens
3. Vrachtwagenlift
  - Leveren en installeren van een vrachtwagenlift
4. Elektriciteit
  - Nieuwe ALSB
  - Nieuwe bekabeling naar bestaande borden in het gebouw
  - Nieuwe aansluitborden in de theatertoren
  - Nieuw datanetwerk in de toren
  - Nieuwe werkverlichting in de toren
  - Nieuwe dimmers in de toren

Andere conclusies uit het vooronderzoek:

- Er werden reeds verkennende gesprekken gevoerd met de ondersteunende en raadgevende diensten zoals de brandweer, Onroerend Erfgoed Vlaanderen en de dienst Monumentenzorg.
  - Laden en lossen mag niet gebeuren via de Biezekapelstraat omwille van eisen opgelegd door Onroerend Erfgoed Vlaanderen en de dienst Monumentenzorg van de stad Gent.
  - Er zal in de zone van de nieuwe laad- en loskade en archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.
  - De kosten van het archeologisch onderzoek werden geraamd op €30.000,00 excl. BTW, overschrijding van deze raming zal gevolgen hebben voor de totale kostprijs van het project en de financieringslast/canon die daaruit volgt. Indien deze werken dienen te worden uitgevoerd door stadsdiensten (bvb. het archeologisch onderzoek), zal de stad Gent geen werkuren aan sogent doorrekenen.

## 2.2. Projectbudget

---

### **Resultaten uit de Conceptnota:**

Volgende ramingen werden gemaakt met betrekking tot het projectbudget:

- |                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| • Aanvangsfase (verwerving en haalbaarheid): | €27.750    |
| • Realisatiekosten:                          |            |
| ○ Werken op het terrein:                     | €25.000    |
| ○ Bouwkundige werken:                        | €1.910.080 |
| ○ Werken aan theatermechanica:               | €2.338.381 |
| ○ Vrachtwagenlift:                           | €421.678   |
| ○ Elektriciteitswerken:                      | €615.971   |
| • Softkosten                                 |            |
| ○ Erelonen architectuur en technieken        | €382.401   |
| ○ Veiligheidscoördinator                     | €24.556    |
| ○ Taksen en verzekering                      | €106.222   |
| ○ Financiële kosten                          | €83.972    |
| ○ Overhead sogent                            | €42.488    |

**Totaal** **€5.978.499**

Alle ramingen werden gebaseerd op de voorbereidende studie van TTAS, uitgevoerd in opdracht van NTG. Alle bedragen zijn exclusief BTW, in de veronderstelling dat de BTW op de erfpacht voor 100% zal kunnen worden gerecupereerd.

Gezien het specifieke karakter van dit project, werd geen project risico-marge in rekening gebracht. Er werd wel op de verschillende onderdelen van de uitvoering een aparte veiligheidsmarge in rekening gebracht.

De kosten voor werfopvolging en projectleiding door sogent worden niet in rekening gebracht vermits de personeelskosten hiervoor reeds voorzien zijn in de werkingsmiddelen van sogent. Andere directe personeelskosten zoals financiële ondersteuning zijn integraal opgenomen in de raming.

De belangrijkste onzekerheid in deze raming zijn de kosten die zullen moeten worden gemaakt voor de aanpassingen aan de bestaande funderingen en het creëren van nieuwe funderingen ten behoeve van de nieuwe laad- en loskade. In het bouwkundig gedeelte werden echter voldoende veiligheid ingebouwd om eventuele onvoorziene extra's op te kunnen vangen.

De financieringsmiddelen werden als volgt bepaald:

- Éénmalige FOCl-subsidies: €2.000.000
  - Hiervan is reeds €500.000 toegekend voor het vervangen van de trekkenwand
  - €1.500.000 werd door NTG bijkomend aangevraagd voor de renovatie van de laad- en loskade van het KNS-gebouw. Dit werd ondertussen goedgekeurd.
- Prefinanciering door sogent: €3.978.499,00; hiervoor zal sogent een lening aangaan.

De projectkost wordt door sogent gerecupereerd door middel van een erfpachtvergoeding, bestaande uit een upfrontbetaling en een jaarlijkse canon. De upfrontbetaling zal betaald worden met de verkregen FOCl-subsidies. De jaarlijkse vaste canon wordt door sogent ingeschat op €292.983 per jaar en zal niet geïndexeerd worden. De canon zal nog gewijzigd worden in functie van de exacte projectkosten. Op basis van deze erfpachtvergoeding zal een erfpachtovereenkomst worden afgesloten met de erfpachter. Na uitvoering van de werken zal er een definitieve afrekening worden opgemaakt en kan de canon nog hieraan worden aangepast met een maximum van €320.000/jaar. Hiervoor zal dan een addendum aan de erfpachtovereenkomst worden toegevoegd. Dit bedrag wordt als subsidie door de stad Gent voorzien aan de erfpachter. Wanneer sogent de volledige projectkosten heeft gerecupereerd, wordt de erfpachtvergoeding terug gebracht op een symbolische euro tot het einde van de erfpachtperiode die voorzien wordt op 27 jaar.

### 2.3. Projectplanning

---

#### **Resultaten uit de Conceptnota:**

##### *Belangrijke mijlpalen in de fase van voorbereiding en ontwerp*

27 oktober 2014: lancering van het bestek voor het aanstellen van een ontwerpteam fase 1

1 december 2014: uiterste indieningsdatum kandidaturen ontwerpteam

16 december 2014: bekendmaking van de geselecteerde ontwerpteam en toesturing van het tweede deel van het bestek

2 maart 2015: uiterste indieningsdatum offertes van de geselecteerde kandidaten

Juni 2015: start van de ontwerpdracht

19 februari 2016: uiterste datum afgewerkt uitvoeringsbestek

Maart 2016: goedkeuring uitvoeringsbestek en gunningswijze door de raad van bestuur van sogent

23 mei 2016: indiening offertes uitvoering

Uiterlijk 13 juni 2016: gunning van de uitvoering door het directiecomité van sogent

Uiterlijk 29 juli 2016: einde van de verplichte wachttijd na publicatie

*Belangrijke mijlpalen in de fase van uitvoering*

16 augustus 2016: start van de bouwwerken

juli 2017: voorlopige oplevering van de uitgevoerde werken – einde der werken

## Artikel 3. Projectstructuur

### 3.1. Projectleiding en taakverdeling

Sogent heeft de projectleiding en staat in voor de gunning, begeleiding en prefinanciering van de werken. Sogent zal een nieuwe erfpachtovereenkomst met de erfpachter afsluiten met het oog op de recuperatie van de kosten van de werken.

Projectleider van sogent is de heer Wim Bollein, patrimoniumverantwoordelijke sogent. Hij heeft de algemene leiding van het project en staat in de voor de uitvoering van het project.

De contactpersonen budgetverantwoordelijke van de Stad Gent is Johan Van de Wiele (departement cultuur).

### 3.2. Overleg en taakverdeling

De verantwoordelijke schepen voor dit project is mevrouw Annelies Storms, schepen van cultuur, toerisme en evenementen.

Departement	Dienst	Contactpersoon
Bedrijfsvoering	Juridische dienst en Kennisbeheer	Anne Claeys of haar vervanger
Facility Management	Dienst vastgoedbeheer	Dorien Van Driessche of haar vervanger
Financiën	Financiën-staf	Joost Vandewege of zijn vervanger

Cultuur, sport en vrije tijd	Cultuur-staf	Johan Van de Wiele of zijn vervanger
	Dienst Stadsarcheologie	Marie Christine Laleman of haar vervanger
Duurzaam stedelijke ontwikkeling en ondernemen	Dienst stedenbouw en ruimtelijke planning	Nick Van der Veken of zijn vervanger

Er wordt voor dit project geen aparte werkgroep of stuurgroep opgericht. Indien er keuzes moeten worden gemaakt, zorgt de projectleiding voor een overlegmoment waartoe de betrokken diensten uitgenodigd zullen worden.

## Artikel 4. Uitvoering

### 4.1 Uitvoering studie en verwerving

- Opmaken van een conceptnota – vervolledigd
- Opmaken van een financiële raming inclusief voorstel van erfpacht – vervolledigd
- Voorwaarden voor de overdracht onderzoeken – vervolledigd
- Principiële overeenkomst tussen sogent en NTG (in afwachting van erfpachtovereenkomst)
- Opmaken en goedkeuren van de BSO
- Aanvragen van de FOCl-middelen - NTG
- Goedkeuring door college van de BSO
- Notariële overdracht van het tréfonds

*Goedkeuringsmomenten van de dienst(en) en/of contactpersoon (oa. keuze dienstverlener, aankoop aankooprijks ed.)*

- September – oktober 2014: Opmaken van het ontwerpersbestek
- Juni 2015: gunning van het ontwerpersteam door het directiecomité van sogent
- Juni 2015 – Februari 2016: looptijd van de ontwerpopdracht
- Maart 2016: goedkeuring van het uitvoeringsbestek door de RvB van sogent
- 3 juni 2016: uiterste datum verkrijgen van de bouwvergunning
- Eind maart 2016: Europees publiceren van het uitvoeringsbestek
- Uiterlijk 13 juni 2016: gunning van de uitvoerder door het directiecomité van sogent

### 4.2 Uitvoering werken

- 29 juli 2016: einde van de termijnen voor mogelijk beroep bij niet akkoord van de gunning
- 30 juli 2016: versturen van het aanvangsbevel door sogent

- 16 augustus 2016: start van de werken
- 14 juli 2017: uiterste datum voor voorlopige oplevering

Een gedetailleerde planning van de uit te voeren werken zal worden opgemaakt gedurende de ontwerpfase en deel uitmaken van het uitvoeringsbestek.

#### 4.3 Uitvoering uitgifte

---

- Eigendomsoverdracht van het tréfonds van stad Gent naar sogent
- Na afsluiten financieringsovereenkomst: opmaak van de nieuwe erfpachtovereenkomst
- Goedkeuring van de nieuwe erfpachtovereenkomst door de raden van bestuur van NTGent en sogent
- Start van de looptijd en betaling van de nieuwe erfpachtovereenkomst bij voorlopige oplevering van de werken (nu voorzien op 15 juli 2017):

## Artikel 5. Patrimoniaal

### 5.1 Status bij aanvang van het project

---

De KNS betreft 2 kadastrale percelen zijnde 3 C 456/B en 3 C 514/C zoals aangeduid op kadastraal plan (zie hoger) en zijn eigendom van de Stad Gent.

Gezien zowel de gronden als de gebouwen in erfpacht zijn gegeven aan het de erfpachter, zal de Stad Gent het tréfonds en de gevel overdragen om niet aan sogent.

Sogent zal een principsovereenkomst met de erfpachter afsluiten (in afwachting van een erfpachtovereenkomst met de erfpachter met het oog op de recuperatie van de kosten van de werken waardoor de bestaande erfpachtovereenkomst tussen Stad Gent en De erfpachter komt te vervallen). Hierbij zullen alle lasten eigen aan de erfpacht (instandhouding, onderhoud, keuring, ...) ten laste worden gelegd van de erfpachter.

De gevel (metselwerk en aansluiting dakgevel), zijde Biezekapelstraat, van het gebouw Sint-Baafsplein 17 (3 C 456/B) zal deel uitmaken van de nieuw af te sluiten erfpachtovereenkomst.

### 5.2 Bij afwerking van het project

---

Na de uitvoering van de werken zal de KNS in eigendom blijven van sogent. De stad zal te allen tijde de mogelijkheid hebben om, nadat alle projectkosten door sogent zijn gerecupereerd, over te gaan tot een wederaankoop aan nulwaarde, vermits de huidige eigendomsoverdracht van de stad Gent naar sogent eveneens om niet gebeurt. Indien de stad vóór de volledige recuperatie van de projectkost wenst over te gaan tot een wederaankoop, dienen alle openstaande projectkosten gecompenseerd te worden. Hiertoe behoren de lopende externe leningen, interne projectkosten, gevolgen van een eventuele BTW-herziening (zowel de terug te storten BTW als de financiële sanctie), ...

## Artikel 6. Financiering

### 6.1 Financieringswijze

Het project wordt op volgende wijze gefinancierd:

- NTG kan beroep doen op FOCI-middelen:
  - Een dossier ter waarde van €500.000 is reeds goedgekeurd
  - Een tweede dossier ter waarde van €1.500.000 is eveneens goedgekeurd.
- De rest van het projectbudget, geraamd om €3.978.499,00, wordt geprefinancierd door sogent. Sogent gaat hiervoor een langetermijnlening aan. Door middel van een nieuwe erfpachtovereenkomst tussen sogent en NTG zal deze lening worden terugbetaald aan sogent waarbij de cumulatieve cashflow van sogent voor dit project nooit negatief mag zijn.

De nieuwe erfpachtovereenkomst wordt als volgt opgebouwd:

- Upfrontbetaling van €2.000.000. Deze upfrontbetaling gebeurt door middel van de FOCI-middelen. Deze worden op basis van de vorderingsstaten opgevraagd door de erfpachter en bij ontvangst binnen de 10 werkdagen doorgestort naar sogent. Deze verschillende betalingen worden gezien als voorschotten op de upfrontbetaling.
- Een jaarlijkse canon wordt definitief bepaald op basis van de afrekening van het totale project. Deze canon zal maximaal €320.000/jaar bedragen en wordt niet geïndexeerd. Hiervoor zal een addendum aan de erfpachtovereenkomst worden toegevoegd.
- Op de volledige erfpacht dient 21% BTW betaald te worden en dit bij aanvang van de looptijd van de erfpacht.

De stad Gent zal bijgevolg voorzien in een jaarlijkse subsidie van €320.000 per jaar gericht aan de erfpachter. De effectieve waarde van de subsidie zal bepaald worden na definitieve afrekening van het totale project.

De subsidie voor de erfpachter zal louter boekhoudkundig zijn en zal rechtstreeks van de stad aan sogent worden overgemaakt. De erfpachter zal hiervoor toestemming verlenen in de nieuw op te maken erfpacht.

De stad heeft reeds een bestaande subsidieovereenkomst met de erfpachter. Deze zal op initiatief van de stad, departement Cultuur, sport en vrije tijd worden aangepast zodat de toekomstige subsidie voor de volledige termijn van de erfpachtovereenkomst wordt vastgelegd.

Er wordt door de stad Gent een stadswaarborg voorzien voor de externe financiering die door sogent wordt aangegaan.

## 6.2 Subsidies

---

De subsidie-aanvragen bij FOCI worden uitgevoerd door NTG. NTG zorgt ervoor dat de aanvragen tijdig gebeuren zodat de beschikbaarheid van de subsidies vastligt voor aanvang van de uitvoeringsfase. De erfpachter zal binnen de 10 werkdagen de ontvangen FOCI-middelen overmaken aan sogent. Hiervoor maakt sogent een principsovereenkomst op met de erfpachter.

Indien de FOCI-middelen niet of niet-tijdig worden toegekend, of de opdracht wordt om, op dit ogenblik onbekende redenen, opgeschort, verbindt de stad Gent er zich toe het voorziene krediet aan te wenden voor eventuele kosten die hiermee gepaard gaan (bvb. schadevergoeding annulatie opdrachten ontwerper, ...).

## Bijlagen

Genummerde lijst van bijlagen

Nihil

*Opgemaakt te Gent op ... in 2 exemplaren, waarvan elke partij verklaart het te hebben gelezen en goedgekeurd en ervan een exemplaar te hebben ontvangen,*

Voor Stad Gent,	Voor sogent,
De heer Daniël Termont, burgemeester	De heer Tom Balthazar voorzitter sogent
De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris	De heer Didier Nachtergaele, algemeen directeur sogent