

OPSCHRIFT

Vergadering van 28 september 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00709

Onderwerp:

Addendum 3 bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het project Hogeweg - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om het 3e addendum bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent voor het project Hogeweg goed te keuren.

Bevoegd: Tom Balthazar

Betrokken: Daniel Termont

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 43, § 2, 6°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.

De beheersovereenkomst tussen 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, Artikel 11.2.

De bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent voor het project Hogeweg dd. 11 mei 2009.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 150407_Addendum 3 BSO Hogeweg
- 20150810_fin bijl Hogeweg Add 3_def gecorrigeerd (informatief)
- Addendum 2 bij BSO Hogeweg (informatief)
- addendum 1 BSO Hogeweg (informatief)
- BSO Hogeweg (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

De gemeenteraad heeft in zitting van 28 april 2009 de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent voor het project Hogeweg goedgekeurd. De overeenkomst werd ondertekend op 11 mei 2009.

Het eerste addendum bij voormelde bijzondere samenwerkingsovereenkomst werd door de gemeenteraad goedgekeurd op 24 oktober 2011 en ondertekend op 27 oktober 2011; het tweede addendum werd door de gemeenteraad goedgekeurd op 26 november 2012 en ondertekend op 10 december 2012.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

In de initiële BSO was een bedrag van 3.000.000 euro aan renteloze leningen voorzien voor dit project.

Via het eerste addendum werd dit bedrag verhoogd naar 3.519.660 euro.

Via onderhavig addendum worden de renteloze leningen voor dit project verhoogd naar 4.384.600 euro, hetzij een verhoging met 865.000 euro. Deze verhoging is noodzakelijk omdat in de planning de ontvangsten vertraging hebben opgelopen: de eerste opbrengsten worden pas in de tweede helft van het jaar verwacht in plaats van in de eerste helft van dit jaar. De verhoging van de het bedrag aan renteloze leningen is m.a.w. een liquiditeitsmaatregel.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed, het in bijlage gevoegde derde addendum bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent voor het project Hogeweg, dat integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

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:

Het visum nummer 2015500071 werd verleend op 27/08/2015

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

De volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar op MJP en nodig vanaf 2020** :

Budgetplaats	Budgetpositie	Code	MJP	Totaal
			2015	
402260001	2802000	NR	865.000	865.000

De kredieten zijn voorzien voor een verhoging van de toegestane renteloze leningen aan Sogent met 865.000 euro, wat het totale toegestane bedrag tot 4.384.660 euro zal brengen

Verwachte ontvangsten:

nvt

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- 150407_Addendum 3 BSO Hogeweg



Project Hogeweg

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

Addendum 3

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,

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, algemeen directeur van sogent, krachtens een beslissing van de Raad van Bestuur van respectievelijk 20.09.2010 en 29.01.2014,

hierna “*sogent*” genoemd,

Artikel 1. Doel addendum

Onderhavige overeenkomst vormt een derde addendum bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent voor het Project Hogeweg dd. 11 mei 2009 en het eerste addendum dd. 27 oktober 2011 en het tweede addendum dd. 10 december 2012.

Dit addendum heeft tot doel de financiering af te stemmen op de realisatietiming van het project Hogeweg en de financiële middelen die waren vastgelegd in de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent, gesloten op 11/05/2009 en het eerste addendum dd. 27 oktober 2011 met betrekking op het project Hogeweg, bij te werken en te vervolledigen.

Artikel 2. Financiering

Artikel 7 van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst wordt vervangen als volgt:

7.1. Beginbalans

Uit de beginbalans en bijlage A van de 'Beheersovereenkomst Stad Gent/ AG SOB 2007-2012' blijkt dat diverse onroerende goederen in het projectgebied 'Hogeweg' door de Stad Gent werden ingebracht in sogent met een globale waarde van 0 euro (zie ook 6.1).

7.2. Overdrachten onroerend goed van Stad naar sogent

Er moeten geen onroerende goederen meer overgedragen worden door de Stad Gent aan sogent om het voorliggende project te realiseren.

7.3. Projectbudget

Rekening houdende met het verwachte ritme van de verkopen en de uitvoering van de openbare infrastructuur heeft sogent de financiële planning van het project Hogeweg geactualiseerd:

Kolom1	Historisch en aangerekend t.e.m. 31/03/2014	Historisch en aangerekend 1/04/2014 tot 30/09/2014	te verwachten 1/10/2014 tot 31/12/2014	totaal eerste helft 2015	2015 opbrengsten (2e jaarhelft)	2016	2017	2018	2019	TOTAAL
Haalbaarheids- en voorbereidingsfase	45,00									45,00
Verwervingsfase	6.111.622,63		2653,47	35.702,90						6.149.979,00
Tijdelijke exploitatiefase	27.410,99	4.401,27	59,95	6.228,78						38.100,99
Ontwerp-, vergunnings- en contractfase	85.499,71	9.383,30	10.335,57	167.241,99		63.048,02	63.048,02	63.048,02	21.558,49	483.163,11
Uitvoeringsfase gronden + panden	917.100,11	259.345,86	242.862,11	592.437,59		201.666,67	201.666,67	201.666,67	100.833,33	2.717.579,00
Commercialisatiefase verhuur	0,00			0,00						0,00
Commercialisatiefase verkoop	3.102,43	1.750,97	253,96	390,87						5.498,23
Personeelskosten	266.324,54	21.812,16	19.328,47	53.753,73		58.000,00	58.000,00	55.000,00	17.000,00	549.218,90
				0,00						0,00
MIN opbrengsten (verkoop)	-4.379.847,19	0	-74.541,81	0,00	-738.340,00	-1.101.301,67	-1.301.301,67	-1.657.095,00	-691.156,90	-9.943.584,24
				0,00						0,00
TOTAAL	3.031.258,22	296.693,56	200.951,72	855.755,86	-738.340,00	-778.586,98	-978.586,99	-1.337.380,32	-551.765,08	-0,01
mutatie renteloze lening	3.031.258,22	296.693,56	200.951,72	855.755,86	-738.340,00	-778.586,98	-978.586,99	-1.337.380,32	-551.765,08	
saldo renteloze lening	3.031.258,22	3.327.951,78	3.528.903,50	4.384.659,36	3.646.319,36	2.867.732,38	1.889.145,39	551.765,07	-0,01	

Bij de rij 'mutatie renteloze lening' wijst een positief bedrag op een uit te keren/uitgekeerde renteloze lening door de Stad aan sogent; een negatief bedrag betreft een terugbetaling van de renteloze lening door de stad.

7.4. De Stad Gent draagt het financieel risico van dit project hetgeen betekent dat indien het project winst maakt deze winst aan de Stad toekomt en indien het project verlies maakt deze door de Stad wordt gedragen.

7.5. Uit berekeningen van sogent blijkt dat er een nood is aan (afgerond op de eenheid) 9.943.584,24,- euro om dit project te realiseren. Dit is de som van de te financieren uitgaven tot en met 2019. Deze middelen zijn gebruikt om de grondruil te realiseren en nodig om de verdere ontwikkeling te financieren.

7.6. De stad Gent heeft aan sogent sinds het eerste addendum op de BSO renteloze leningen toegestaan voor een totaal van 3.519.660 euro, bestaande uit 3.319.660 euro middelen van de dienst wonen samen met de vereiste kredieten voor de groenaanleg,

thans geraamd op 200.000 euro incl. btw die door de groendienst opgenomen zijn in hun budget.

- 7.7. sogent heeft een overeenkomst gesloten met een private partner waarbij een minimale netto-contante waarde van € 5.101.000,- (basisindex = abex-index mei 2012) is afgesproken. De realisatie van de woningen zal opgestart worden in 2015. Het grondaandeel zal ook vanaf 2015 door de private partner gestaag op het ritme van de verkopen van de bescheiden woningen aan de particuliere koper aan sogent worden betaald
- 7.8. Conform de herziene planning, gebaseerd op de afspraken en contracten met de private partners, dient de Stad de renteloze leningen aan sogent te verhogen tot 4.384.660,- euro. Dit is een verhoging van 865.000 euro, te wijten aan het feit dat in 2015 de uitgaven in de eerste helft van het jaar optreden terwijl de ontvangsten zich maar in de tweede jaarhelft voordoen. Het blijft zo dat het totaal aan toegekende renteloze leningen wordt terugbetaald met opbrengsten uit het project, vanaf de tweede helft van 2015.
- 7.9. Voor de aankoop van onroerende goederen zal sogent een notariële akte als verantwoordingsstuk aan de stad Gent overmaken. Voor de andere directe projectkosten zal sogent bewijskrachtige documenten voorleggen. De indirecte projectkosten zullen door tijdschrijven verantwoord worden.
- 7.10. Bij de (tussentijdse) afrekening van het project wordt de werkelijke afhandelingswaarde bepaald op basis van de werkelijke directe en indirecte projectkosten die kunnen toegewezen worden aan het project min alle directe en indirecte projectopbrengsten die aan het project kunnen toegewezen worden.
- 7.11. De terugbetaling van de renteloze leningen aan de stad Gent zal gebeuren op het moment van de (tussentijdse) realisatie van het project. Met (tussentijdse) realisatie wordt de verkoop bedoeld van onroerende goederen van het project aan de Stad Gent of aan derden. In het geval deze inkomsten ontoereikend zijn om de renteloze lening af te betalen zal de Stad het saldo aan sogent toekennen onder de vorm van een investeringssubsidie. In het geval de inkomsten de renteloze lening overtreft zal sogent het saldo aanwenden voor een project geïnitieerd door de Dienst Wonen. Er wordt minimaal jaarlijks tussentijds afgerekend tussen sogent en de Stad Gent .
- 7.12. Jaarlijks bezorgt **sogent** aan de projectleider van de stad Gent een overzicht van de verrichte werken in een voortgangsrapportage van het afgelopen jaar. Daarbij wordt een lijst gevoegd van alle aankopen en alle handelingen, van alle opbrengsten en kosten, met vermelding van de datum van de handeling.
- 7.13. De Stad Gent zal 100.000 euro voorzien om in eigen regie het bestaande park (La Sapinière) gedeeltelijk opnieuw aan te leggen.

Ondertekening

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