

OPSCHRIFT

Vergadering van 2 december 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00983

Onderwerp:

Addendum I bij de overeenkomst houdende krachtlijnen aangaande het ontwikkelingsproject site Waalse Krook - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het addendum I bij overeenkomst houdende krachtlijnen aangaande het ontwikkelingsproject site Waalse Krook goed te keuren.

Dit addendum beoogt te verduidelijken welk deel van de aanbrengrst van de partijen als kapitaal in de cvba SO Waalse Krook wordt beschouwd, en welk deel onder de vorm van een renteloze lening. Partijen komen verder overeen dat de cvba SO Waalse Krook gedurende een periode van ten minste 20 jaar zelf het gebouw zal exploiteren en hiervoor een marktconforme vergoeding zal aanrekenen voor het gebruik van het gebouw.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd :

- de uitbetaling aan CVBA SO Waalse Krook goed te keuren van een bedrag van 984,00 euro aan te volstorten variabel kapitaal, waarbij de Stad Gent intekent op 10 A-aandelen. De uitbetaling zal gebeuren op rekening BE82 0688 8903 8268 in de loop van de maand december 2014.

- de uitbetaling van 8.747.647 euro onder de vorm van een renteloze lening aan CVBA SO Waalse Krook, als volgt : een eerste schijf voor een bedrag van 5.159.265,00 euro in de loop van de maand december 2014; een tweede schijf voor een bedrag van 3.588.382,00 euro binnen een termijn van 30 dagen na opvraging ervan door CVBA SO Waalse Krook. De uitbetaling zal gebeuren op rekening BE82 0688 8903 8268.

Bevoegd: Annelies Storms

Betrokken: Daniel Termont, Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Cultuur, Sport en Feesten

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- Addendum I
- Overeenkomst krachtlijnen site Waalse Krook (informatief)
- Aanvraag storting renteloze lening 2014
- financiële_bijlage Waalse Krook stortingen 2014 (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

1. Het ontwikkelingsproject voor de site Waalse Krook werd opgestart door een principe-overeenkomst tussen de Stad Gent, Provincie Oost-Vlaanderen, Universiteit Gent, en vzw IBBT (thans iMinds). Middels deze overeenkomst, die goedgekeurd werd door de gemeenteraad in zitting van 21 april 2008 verbonden de partijen zich ertoe een samenwerking aan te gaan ter voorbereiding en realisatie van een masterplan en een haalbaarheidsstudie voor de ontwikkeling van de site "Waalse Krook" te Gent.

2. In uitvoering van voormelde principieovereenkomst werd door Bopro een financiële en markteconomische studie uitgevoerd, hetgeen resulteerde in een rapport dd. 27 oktober 2008.

3. Op basis van de resultaten van de Bopro- studie werd in 2009 werd tussen voormelde partijen een overeenkomst gesloten aangaande de krachtlijnen van het Ontwikkelingsproject site Waalse Krook (GR 17/2/2009 en 27/4/2009).

In deze overeenkomst werden o.m. afspraken gemaakt over de financiering door de partners voor het aandeel in de grondkost en bouw van het gebouw.

Aanbrengst van Stad Gent / AG SOB	14.538.283
Aanbrengst van de Provincie	10.000.000
Aanbrengst van de UG / iMinds	14.919.458
<u>Investeringssubsidie Vlaamse Gemeenschap</u>	<u>25.000.000</u>
Totaal voor de CVBA Waalse Krook	64.457.741

De wijze waarop de financiering zou geschieden (bij wijze van kapitaal, renteloze lening,...) werd op dat ogenblik in het midden gelaten, in afwachting van verdere concretisering van het project. Op dat ogenblik was immers nog niet duidelijk wie het gebouw zou exploiteren

4. Voormelde principe-overeenkomst resulteerde in de oprichting van de cvba SO Waalse Krook op 30 september 2009 (zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 28 september 2009). De Stad Gent heeft ingetekend op 9.211 A-aandelen. Deze aandelen werden inmiddels volledig volstort. De Stad Gent heeft thans 921.100 euro aan kapitaal volstort. Samen met het door de andere partners volstort kapitaal, bedraagt het vast kapitaal 2,5 miljoen euro.

5. Tussen voormelde partijen werd op 3 september 2009 een tweede principe-overeenkomst gesloten, genaamd "Overeenkomst houdende krachtlijnen aangaande het ontwikkelingsproject site Waalse Krook" - 08/6302 versie OV/6quarter(2). Deze overeenkomst werd goedgekeurd door

de gemeenteraad in zitting van 27 april 2009. In deze overeenkomst werden de door partijen te voorziene financiering voor de oprichting van het bibliotheekgebouw van de 21e eeuw/centrum voor nieuwe media vastgelegd. De wijze waarop de financiering zou worden aangebracht (bij wijze van kapitaal of renteloze lening) was op dat ogenblik nog niet duidelijk; de bedragen wel. De aanbrengrst van de Stad Gent werd vastgelegd op 14.538.284,00 euro.

6. Voor de realisatie van dit project is Sogent, in opdracht van de Stad Gent, overgegaan tot de grondverwervingen (in de minne of via onteigening) en heeft de site bouwklaar gemaakt. Sogent heeft de onbebouwde grond, waarop het project zal gerealiseerd worden, verkocht aan de Stad Gent een bedrag van 8.660.000 euro (GR 25 juni 2012). Stad Gent heeft de gronden op haar beurt voor 99 jaar in erfpacht heeft gegeven aan de CVBA voor een eenmalige canon van 4.868.163,18 euro en een jaarlijkse canon van 4.183,59 euro (erfpachtakte dd. 19 december 2012). De eenmalige canon bleef tot op heden onbetaald : het was immers de bedoeling deze vordering van de Stad Gent in te brengen in het kapitaal van de CVBA, hetgeen thans eind december 2014 zal uitgevoerd worden.

7. Bij gemeenteraadsbeslissing van 23 september 2013 heeft de Stad de inbreng van de schuldvordering voor een bedrag van 4.868.163,18 euro (ingevolge de onbetaalde eenmalige canon) in het kapitaal van cvba SO Waalse Krook goedgekeurd. Als tegenprestatie zal Stad Gent bijkomend 48.682 A-aandelen in de cvba SO Waalse Krook ontvangen. De formele inbreng van deze schuldvordering in het variabel kapitaal van cvba SO Waalse Krook dient nog goedgekeurd te worden door de raad van bestuur.

8. Middels een brief van 16 april 2014 heeft de cvba SO Waalse Krook de volgende bedragen opgevraagd bij de Stad Gent:

- 984 euro aan te volstorten variabel kapitaal (waarbij de Stad Gent intekent op 10 A-aandelen);
- 5.159.265 euro te storten als 1e schijf van de renteloze lening (2014); een tweede schijf van de renteloze lening voor een bedrag van 3.588.382 euro zal in 2015 opgevraagd worden.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Dit besluit heeft tot doel enkele aanpassingen aan te brengen aan de tweede principe-overeenkomst m.b.t. het ontwikkelingsproject voor de site Waalse Krook:

1. De in de overeenkomst (ondertekend op 3 september 2009) voorziene aanbrengrsten van de partijen worden nader geconcretiseerd, in die zin dat een deel onder de vorm van kapitaal wordt ingebracht in de cvba SO Waalse Krook en een deel onder de vorm van een renteloze lening wordt betaald aan de cvba SO Waalse Krook.

Voor de Stad Gent wordt de aanbrengrst vastgesteld op 14.537.894 euro en opgesplitst in volgende bedragen:

- inbreng in speciën van 921.100 euro aan volstorting van het vast kapitaal (reeds betaald door Stad Gent);
- inbreng van de schuldvordering van de Stad Gent in het kapitaal van 4.868.163 euro;
- inbreng in speciën van 984 euro in het variabel kapitaal (in ruil voor 10 aandelen). Dit bedrag is nog te volstorten door Stad Gent ;
- toekennen van een renteloze lening 8.747.647 euro. Dit bedrag is nog te betalen door Stad Gent.

2. De cvba SO Waalse Krook zal gedurende een periode van ten minste 20 jaar zelf het gebouw exploiteren (ten behoeve van haar aandeelhouders en niet-aandeelhouders). Hierbij zal door de cvba SO Waalse Krook een marktconforme vergoeding aangerekend worden. Op deze vergoeding zal btw verschuldigd zijn.

De raad van bestuur van de cvba SO Waalse Krook zal de zones in het Gebouw bepalen waar de aandeelhouders en de niet-aandeelhouders hun beroepswerkzaamheid op niet exclusieve basis zullen kunnen uitoefenen.

3. Een basisakte zal pas opgemaakt worden na voormelde termijn van minstens 20 jaar gedurende dewelke cvba SO Waalse Krook zelf zal instaan voor de exploitatie van het gebouw.

4. Ten laatste bij de voorlopige oplevering van het gebouw zal het correct proportioneel aandeel van elk van de partijen in het gebouw worden vastgelegd. De juridische uitwerking hiervan, onder de vorm van een basisakte, zal worden geschorst zolang de cvba SO Waalse Krook instaat voor de exploitatie van het gebouw.

5. N.a.v. de voorlopige oplevering van het gebouw zal de marktconforme vergoeding bepaald worden, waarbij een opsplitsing zal worden gemaakt tussen enerzijds de dekking van de exploitatiekosten en anderzijds de terbeschikkingstelling van het gebouw.

Vermits de vennoten de volledige bouw financieren (via inbreng in kapitaal en renteloze lening) zullen de vennoten/gebruikers de vergoeding voor terbeschikkingstelling niet in cash moeten voldoen, maar zullen dit kunnen verrekenen via de eerder toegestane renteloze lening (bij wijze van schuldvergelijking als afkorting op de renteloze lening), dit volgens nader overeen te komen modaliteiten. De bijdrage in de werkingskosten zullen wel in speciën betaald moeten worden. Op het ogenblik dat duidelijkheid zal bestaan omtrent het bedrag van de marktconforme terbeschikkingstelling en bijdrage in de werkingskosten, zal het college/gemeenteraad opnieuw gevat worden. Op dat ogenblik zullen immers de budgettaire consequenties duidelijk zijn en zal een visum van de financieel beheerder vereist zijn

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed, het addendum I bij de overeenkomst houdende krachtlijnen aangaande het ontwikkelingsproject site Waalse Krook, zoals gevoegd in bijlage die integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Diensten van de Stadssecretaris — 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 is niet van toepassing

Andere

De financiële verbintenis is ontstaan n.a.v. de goedkeuring door de gemeenteraad in zitting van 17 februari 2009 van de tweede principesovereenkomst m.b.t. het ontwikkelingsproject site Waalse Krook, en in zitting van 27 april 2009 van de aangepaste tweede

principeovereenkomst.

De door stad Gent te betalen bedrag is sedertdien verminderd (ingevolge een hogere waarde van de eenmalige canon voor de erfpacht op het gebouw aan cvba so Waalse Krook, dan initieel geraamd).

In dit dossier werd reeds een visum verleend in 2009 bij de goedkeuring van de overeenkomst.

(**dd. 03.09.2009** nr verbintenis/contract: **2009500912**).

De overeenkomst wordt niet echt gewijzigd, maar verder ingevuld.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

De volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar**:

Artikel	Budget-positie	KP/PSP Naam	MJP	MJP	Totaal
			2014	2015	
402690001	2841000		984,00		984,00
402690002	2903000		5.159.265,00	3.588.382,00	8.747.647,00

Verwachte ontvangsten:

Niet van toepassing.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Addendum I

08/6302 - OV/6quater(2) Addendum I (versie ter)

ADDENDUM I

Bij de OVEREENKOMST houdende krachtlijnen aangaande het ONTWIKKELINGSPROJECT SITE WAALSE KROOK

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de **stad GENT**, met kantoren te 9000 Gent, Botermarkt 1, Stadhuis, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, bij wege van haar burgemeester, Daniël Termont en haar stadssecretaris, Paul Teerlinck, hierna 'stad Gent'

en

1bis. **het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf SOGENT** (voorheen Stadsontwikkelingsbedrijf Gent AG SOB), met zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, hier vertegenwoordigd door haar voorzitter van de raad van bestuur, Tom Balthazar, en door haar afgevaardigd bestuurder, Didier Nachtergaele, hierna 'sogent'

2. de **provincie OOST-VLAANDEREN**, met kantoren te 9000 Gent, Gouvernmentstraat 1, Provinciehuis, hier vertegenwoordigd door haar deputatie, bij wege van haar gedeputeerde, Jozef Dauwe en haar provinciegriffier, Albert De Smet, hierna 'provincie Oost-Vlaanderen'

3. de **UNIVERSITEIT GENT**, openbare instelling met rechtspersoonlijkheid, met kantoren te 9000 Gent, Sint-Pietersnieuwstraat 25, hier vertegenwoordigd door haar rector, prof. dr. Anne De Paepe, hierna 'UGent'

4. de **v.z.w. iMINDS**, voorheen INTERDISCIPLINAIR INSITUUT VOOR BREEDBANDTECHNOLOGIE, vereniging zonder winstoogmerk, met zetel te 9050 Gent (Ledeberg), Zuiderpoort Office Park, Gaston Crommenlaan 8 (bus 102), hier vertegenwoordigd door haar voorzitter de raad van bestuur, Bart Becks en door haar algemeen directeur, Wim De Waele, hierna 'iMINDS'

hierna afzonderlijk ook 'Partij' of samen 'Partijen' genoemd

Gelet de tussen de Partijen afgesloten Overeenkomst, met Specifieke Bijlage, dd. 3 september 2009 ;

Gelet de oprichting van de CVBA met sociaal oogmerk WAALSE KROOK, bij akte verleden voor notaris Christophe Blindeman te Gent op 30 september 2009, Vennootschap waarvan de statuten gewijzigd werden bij akte van 1 juni 2011, verleden voor dezelfde notaris ;

Gelet de akte erfpacht tussen de stad Gent en de CVBA met sociaal oogmerk WAALSE KROOK van 19 december 2012, verleden voor dezelfde notaris en waardoor, met betrekking tot het gekapitaliseerde deel van de canon, de stad Gent een vordering in rekening courant heeft op de Vennootschap ad € 4.868.163,18 ;

Gelet het besluit van de Gemeenteraad van de stad Gent in haar zitting van 23 en 24 september 2013 (bijlage 1 van dit Addendum), in zijn dispositief luidend als volgt :

“Keurt goed, de inbreng van de schuldvordering die de Stad Gent heeft op de CVBA SO Waalse Krook voor een bedrag van 4.868.163,18 euro. Als tegenprestatie zal de stad Gent bijkomend 48.682 A-aandelen in de CVBA SO Waalse Krook ontvangen.”

KOMEN, TEN TITEL VAN BIJKOMENDE, EN IN VOORKOMEND GEVAL (GEZIEN TEN OPZICHTE VAN DE OVEREENKOMST) AFWIJKENDE KRACHTLIJNEN TUSSEN HEN, HET HIERNAVOLGENDE OVEREEN :

Met betrekking tot artikel 3 van de Overeenkomst

De totalen van de aanbrengsten van de Partijen zijn :

- stad Gent / sogent	€ 14.537.894
- provincie Oost-Vlaanderen	€ 10.000.000
- UGent / IBBT	<u>€ 14.919.847</u>
	€ 39.457.741

met dien verstande :

- dat het bedrag UGent / iMinds (voorheen IBBT) tussen hen onderling bij helften wordt verdeeld ;
- dat het bedrag van het deel gekapitaliseerde canon in de erfpacht verleend door de stad Gent € 4.868.163,18 bedraagt.

De Partijen komen bijkomend overeen :

- (a) dat de stad Gent een inbreng in natura zal verrichten, in uitvoering van haar gemeenteraadsbesluit van 23 en 24 september 2013 ten belope van haar schuldvordering in rekening courant, zijnde € 4.868.163,18 en waarvoor ze 48.682 A-aandelen in het variabel kapitaal in de Vennootschap zal ontvangen ;
- (b) dat de verdere aanbrengsten van de Partijen, boven de volstorting van het vast kapitaal van de Vennootschap ad € 2.500.000, als volgt zullen geschieden :
- bij wege van kapitaalsverhoging in speciën in het variabel kapitaal, à pari :

stad Gent / sogent	€	984	10 A-aandelen
provincie Oost-Vlaanderen	€	3.349.128	33.491 B-aandelen
UGent	€	2.498.801	24.988 C-aandelen
iMinds	€	<u>2.498.273</u>	24.983 D-aandelen
	€	8.347.186	

- bij wege van renteloze lening :

stad Gent / sogent	€	8.747.647
provincie Oost-Vlaanderen	€	6.017.272
UGent	€	4.489.211
iMinds	€	<u>4.488.262</u>
	€	23.742.392

verstaan zijnde dat de onder (a) en (b) bedoelde kapitaalsverhoging gelijktijdig geschiedt ten laatste op 31 december 2014 en dat de gelden ingevolge volstorting en renteloze lening ter beschikking komen van de Vennootschap naar noodzaak van de bouw en overeenkomstig de besluiten daartoe van de raad van bestuur van de Vennootschap.

Met betrekking tot artikel 4 van de Overeenkomst

De samenstelling van de raad van bestuur blijft gedurende de periode waarvan sprake in artikel 5 (zoals hierna aangepast), wat de proportionaliteit ervan betreft en zoals thans ingeschreven in de statuten, gebaseerd op de deelneming van iedere aandeelhouder in het huidige vast kapitaal.

Gedurende de periode waarvan sprake in artikel 5 (zoals hierna aangepast) zo komen de Partijen in het belang van de Vennootschap overeen, kunnen de aandeelhouders niet uittreden, noch overgaan tot terugnemingen en kan de vennootschap niet (ook niet partieel) worden gesplitst, noch op enige

andere wijze worden geherstructureerd, dan mits unanimité van alle Partijen.

Met betrekking tot artikel 5 van de Overeenkomst

De uitvoering van artikel 5 wordt geschorst voor een periode van twintig (20) jaar, ingaande op de datum van voorlopige oplevering van het Gebouw, de toepassing van artikel 7, §2 (zoals hierna aangepast) onverkort gelaten.

Vanaf de ingebruikname van het Gebouw zal het Gebouw, zoals artikel 3 van de statuten van de Vennootschap het toelaat, door de Vennootschap zelf worden uitgebaat ten behoeve van haar aandeelhouders en ten behoeve van niet-aandeelhouders (volgens de besluiten van de raad van bestuur), gedurende een vaste en onveranderlijke periode van twintig (20) jaar.

Deze periode kan slechts verlengd worden, voor de dan te bepalen duur, mits unanimité van de Partijen, aandeelhouders.

De exploitatie zal, wat de door de Vennootschap aan te rekenen vergoedingen betreft, geschieden aan marktconforme prijzen en voorwaarden (de eventuele afzonderlijke akkoorden tussen bepaalde Partijen zelf onverlet gelaten).

De raad van bestuur van bestuur van de Vennootschap zal de zones in het Gebouw bepalen waar de aandeelhouders en de niet-aandeelhouders hun beroepswerkzaamheid op niet exclusieve basis zullen kunnen uitoefenen. Binnen het zo door de raad van bestuur te bepalen kader zal de Vennootschap desaangaande overeenkomsten sui generis afsluiten. Het artikel 22bis van de statuten onverlet gelaten, wordt aangaande dit kader, of de wijzigingen daaraan, door de raad van bestuur slechts geldig beslist mits, telkens per categorie van bestuurders, minstens de helft ervan ermee instemt, verstaan zijnde dat, voor de toepassing van dit beding, zowel de C-bestuurders als de D-bestuurders geacht worden een afzonderlijke categorie te vormen.

Met betrekking tot artikel 7 van de Overeenkomst

- §1 van artikel 7 vervalt ;
- §2 van artikel 7 zal ten laatste bij de voorlopige oplevering van het Gebouw in de feitelijke orde worden uitgevoerd, zodat tussen de Partijen het correct proportioneel aandeel van elk van hen in het Gebouw, herkenbaar inbegrepen, wordt vastgelegd, met dien

verstande dat rechte de uitwerking wordt geschorst gedurende de periode waarvan sprake in artikel 5 (zoals aangepast hier voren).

Met betrekking tot de opschortende voorwaarde

Partijen achten de opschortende voorwaarde vervuld.

TUSSENKOMST

Is tussengekomen :

de **CVBA met sociaal oogmerk WAALSE KROOK**, met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, hier vertegenwoordigd door Annelies Storms, voorzitter van de raad van bestuur, Jozef Dauwe, B-bestuurder en (_____), C/D-bestuurder, die namens de Vennootschap verklaren kennis te hebben genomen van de Overeenkomst van 3 september 2009, met zijn Specifieke Bijlage en van het huidige Addendum, *met zijn twee (2) bijlagen en er zich bij aan te sluiten.*

Dit Addendum bevat één (1) bijlage.

Aldus overeengekomen te Gent, op (_____) 2014, in zoveel exemplaren als er Partijen zijn, elke Partij verklarende een origineel te hebben behouden,

Voor de stad GENT,

Daniël Termont, burgemeester

Paul Teerlinck, stadssecretaris

Voor AG sogent,

Tom. Balthazar, voorzitter

Didier Nachtergaele, afgevaardigd bestuurder

Voor de provincie OOST-VLAANDEREN,

Jozef Dauwe, gedeputeerde

A. De Smet, provinciegriffier

Voor de UNIVERSITEIT GENT,

prof. dr. Anne De Paepe, rector

Voor de v.z.w. iMinds,

Bart Becks, voorzitter

Wim De Waele, algemeen directeur

Voor de CVBA met sociaal oogmerk WAALSE KROOK,

Annelies Storms, voorzitter van de raad van bestuur

Jozef Dauwe, B-bestuurder

(_____), C/D bestuurder/

+++++++