

OPSCHRIFT

Vergadering van 28 april 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00295

Onderwerp:

Engagementsverklaring II inzake de principes en randvoorwaarden voor de verkoop van UCO-gebouwen aan de SE-bedrijven. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de 'Engagementsverklaring II tussen Stad Gent, sogent, sociale economiebedrijven en de rechtspersoon Sociale Economie Cluster inzake de principes en randvoorwaarden voor de verkoop van UCO-gebouwen aan de SE-bedrijven'.

Bevoegd: Rudy Coddens

Betrokken: Daniel Termont, Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Welzijn, Werk en Milieu

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:

Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent en AG SOB over de UCO-site, Maïsstraat, in het kader van het programma Grootstedenbeleid (GR 28/06/2010)

Beheersovereenkomst 2014-2019 tussen de Stad Gent en sogent (GR 27/01/2014)

Bijgevoegde bijlage(n):

- engagementsverklaring II verkoop UCO
- bijlage plan verkoop UCO
- conceptstudie BRUT - deel 1
- conceptstudie BRUT - deel 2
- conceptstudie BRUT - deel 3
- conceptstudie BRUT - deel 4
- conceptstudie BRUT - deel 5
- conceptstudie BRUT - deel 6
- conceptstudie BRUT - deel 7

- voorontwerp en kostenraming sociaal bedrijvencentrum TRANS
- financiële informatie (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

In februari 2011 keurden de gemeenteraad en de Raad van Bestuur van AG SOB Gent de engagementsverklaring tussen de Stad Gent en het AG SOB Gent betreffende de ontwikkeling van de UCO-site en de realisatie van een 'Cluster Sociale Economie' op de UCO-site goed. In de loop van maart 2011 ondertekenden ook de SE-bedrijven, met name: de vzw's Ateljee, Con Brio, Labeur, Sociale Werkplaats De Sleutel en Beschutte Werkplaats Ryhove, op hun beurt de engagementsverklaring 'Projectparticipatie Cluster Sociale Economie UCO Gent'. Het betreft de bedrijven die positief hebben gereageerd op de marktbevraging die in het voorjaar van 2010 is gevoerd bij alle sociale en beschutte werkplaatsen gevestigd op het grondgebied van Gent in verband met mogelijke interesse voor bedrijfshuisvesting op de UCO-site.

In 2011 werd een conceptstudie uitgevoerd die de contouren en principes van de verdere ontwikkeling van de UCO-site en omgeving heeft uitgetekend en vastgelegd in een Masterplan. Het college van burgemeester en schepenen nam kennis van de conceptstudie dd. 16/02/2012.

Tevens werd bij collegebesluit van 30/08/2012 een subsidie toegekend aan de op 27 april 2012 opgerichte vzw Sociale Economie Cluster Gent (vzw SEC) voor de opmaak van een voorontwerp van het sociaal bedrijvencentrum op de UCO-site en van een kostenraming betreffende de cascoverbouw van voormalige UCO-bedrijfsgebouwen ten behoeve van de sociale economiecluster.

Dit voorontwerp, dat begin 2013 werd opgeleverd, bevat een gedetailleerde raming van de kosten voor de cascoverbouw van het door de SE-bedrijven aan te kopen UCO-gebouw. Een deel van deze kosten zijn mee bepaald geworden door de voorwaarden en de condities zoals deze in het Masterplan UCO zijn opgenomen om te komen tot een hoogwaardige, kwaliteitsvolle ontwikkeling van de site (cf. inpandig parkeren, centrale UCO-straat enz.). Snel bleek dit budgettair geen haalbare kaart voor de betrokken bedrijven en werd op zoek gegaan naar mogelijke oplossingen. Omwille van de grote budgettaire impact heeft één bedrijf, BW Ryhove, met een schrijven dd. 03/10/2013 een einde gesteld aan zijn projectparticipatie.

Na ruim een jaar van onderzoek en onderhandelingen is er tussen de betrokken partijen een voorstel van akkoord uitgewerkt betreffende de principes en voorwaarden voor de verkoop van (een deel van) het UCO-gebouw aan de SE-bedrijven. Deze principes en randvoorwaarden zijn opgenomen in een (tweede) engagementsverklaring: "Engagementsverklaring II tussen Stad Gent, sogent, sociale economiebedrijven en de rechtspersoon Sociale Economie Cluster inzake de principes en randvoorwaarden voor de verkoop van UCO-gebouwen aan de SE-bedrijven".

De belangrijkste financiële principes, voorwaarden en engagementen die als een totaalpakket moeten worden beschouwd, zijn:

1. de verkoop door sogent van het zuidoostelijk deel van het UCO-gebouw met 29.611 m² footprint voor de prijs van 4.399.000 euro (door het wegvallen van Ryhove wordt er dus minder m² aangekocht door SEC dan oorspronkelijk voorzien)
2. toekenning door sogent van een subsidie van 280.000 euro aan de rechtspersoon SEC voor de opbouw van kwalitatieve gevels aan de UCO-straat
3. toekenning door de Stad van een subsidie van 1.500.000 euro aan de rechtspersoon SEC voor de realisatie van een duurzame en gemeenschappelijke parking

4. toekenning door sogent van een subsidie van maximaal 65.000 euro op jaarbasis voor een periode van 36 maanden aan de rechtspersoon SEC voor de aanstelling van een projectmanager
5. toekenning door de Stad van een jaarlijkse werkingsubsidie aan de SE-bedrijven van 120.350 euro in totaal, gedurende 30 jaar en met een vaste indexatie van 2%

De toekenning van de subsidies is steeds onder voorwaarden en zal geregeld worden bij afzonderlijke subsidieovereenkomsten.

Verder engageert de Stad zich ook om te onderzoeken of en hoe detailhandel en horeca als nevenactiviteiten kunnen worden toegelaten op de site, desgevallend met opmaak van een RUP.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Deze financiële engagementen en voorwaarden zijn als volgt te motiveren:

1. de actuele verkoopprijs is gebaseerd op de reële aankoopprijs van de site door sogent, en niet langer op de waarde uit het schattingsverslag; daarnaast werd de voorziene risicomarge gereduceerd en werd rekening gehouden met het feit dat een aantal delen van het gebouw ondertussen gesloopt zijn, dat er geen nutsvoorzieningen meer aanwezig zijn edm.
2. er worden duidelijke voorwaarden opgelegd aan de bedrijven voor wat betreft de cascoverbouwing (cf. contouren en voorwaarden van de conceptstudie) en engagementen gevraagd betreffende de ontwikkeling van sociale economie en de samenwerking met de buurt
3. in het bijzonder worden strenge kwaliteitseisen gesteld met betrekking tot het parkeerscenario (in pandig, gestapeld, gemeenschappelijk voor alle gebruikers, ook voor buurtbewoners, opmaak bedrijfsvervoersplannen ...); de subsidie van 1.5 mio hiervoor is een subsidie van het Stadsvernieuwingsfonds; in het betreffende subsidiebesluit van de Vlaamse regering is deze voorwaarde expliciet opgenomen
4. het doorsnijden van het gebouw in functie van de realisatie van een centrale straat (cf. conceptstudie) genereert een meerkost voor de bedrijven, die gecompenseerd wordt via de toekenning van een subsidie
5. gezien de grote verstrengeling van verschillende privatieve en openbare domeinen en functies dringt sogent aan op een strikte coördinatie en kwaliteitsbewaking; sogent zal binnen haar huidige budget een vergoeding garanderen aan rechtspersoon SEC voor de aanstelling van een projectmanager.

De vraag of hier sprake is van (te melden) staatssteun werd onderzocht door de Juridische Dienst (die de Europese rechtspraak terzake heeft geanalyseerd). De conclusie van deze onderzoeken is dat deze tegemoetkomingen niet te beschouwen zijn als (te melden) staatssteun maar dat het een compensatie betreft voor inspanningen, beperkingen en engagementen die aan de betrokken bedrijven worden opgelegd, zowel op stedenbouwkundig en bouwtechnisch vlak als wat betreft beleidsmatige doelen.

Op basis van onderhavige engagementsverklaring zal, na goedkeuring door de bestuursorganen van de betrokken partijen, een Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst (BSO) tussen de Stad en sogent worden opgemaakt, zullen de verkoopsovereenkomsten worden afgesloten tussen sogent en de SE-bedrijven en de diverse subsidieovereenkomsten worden voorbereid, conform de bepalingen van onderhavige verklaring.

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

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de 'Engagementsverklaring II tussen Stad Gent, sogent, sociale economiebedrijven en de rechtspersoon Sociale Economie Cluster inzake de principes en randvoorwaarden voor de verkoop van UCO-gebouwen aan de SE-bedrijven', die bij dit besluit is gevoegd en er integraal deel van uitmaakt.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Werk en Economie — Dienst Werk

Visum van de financieel beheerder:

Het visum nummer 2014500045 werd verleend

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar op MJP en nodig vanaf 2020** :

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	JAREN
	positie	Code	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 tm jaar 2045
401440001	6641000	SVF.UCO	1.000.000 euro	500.000 euro					
401440099	6491000	Niet_Relevant		120.350 euro	122.757 euro	125.212 euro	127.716 euro	130.271 euro	4.256.071 euro

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

De kredieten betreffende de engagementen van de Stad (werkingssubsidie; subsidie voor parkeerscenario) zijn voorzien in de meerjarenplanning, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2013, en zullen worden vastgelegd bij het afsluiten van de definitieve subsidieovereenkomsten.

De engagementen van Sogent worden gefinancierd door Sogent binnen het afsprakenkader van de BSO van 28/06/2010 en de Engagementsverklaring van februari 2011 (zie gekoppelde besluiten), en zullen mee opgenomen worden in de nieuwe BSO betreffende de verkoop van de UCO aan SEC”

De kredieten worden nu niet vastgelegd, maar pas bij latere besluitvorming rond de definitieve subsidieovereenkomsten.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	JAREN	totaal
	Positie	Code	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 tm jaarN	
401440001	1500000	SVF.UCO	1.000.000 euro	500.000 euro						1.500.000 euro

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

Subsidie van het stadsvernieuwingsfonds.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- engagementsverklaring II verkoop UCO

**Engagementsverklaring tussen Stad Gent, sogent, SEC bedrijven en rechtspersoon SEC
inzake de principes en randvoorwaarden voor de verkoop van het UCO gebouw aan de SEC bedrijven**

(hierna: 'de verklaring')

Gelet op de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst (BSO) tussen de Stad Gent en sogent, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 juni 2010, waarin sogent werd gemachtigd de UCO-site aan te kopen en deze als bedrijventerrein te ontwikkelen ten behoeve van de Stad Gent en enkele bedrijven uit de Sociale Economie (verder SE);

Gelet op de Engagementsverklaring van de Stad Gent en sogent betreffende de ontwikkeling van de UCO-site en de realisatie van de SEC cluster, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 21 februari 2011;

Gelet op de oprichting van vzw Sociale Economie Cluster Gent (met neerlegging van het dossier ter griffie van de rechtbank van koophandel op 27 april 2012) met als doel 'een geschikt business- en coöperatief ondernemingsmodel te ontwikkelen voor de realisatie, het beheer en de exploitatie van gemeenschappelijke infrastructuur en voorzieningen binnen de contouren van de geplande sociale economiecluster op de UCO-site te Gent. Zij mag eveneens alle activiteiten ondernemen die dit doel kunnen bevorderen. Zij kan in die zin ook, doch slechts op bijkomstige wijze, handelsdaden stellen, enkel voor zover de opbrengst hiervan besteed wordt aan het doel waarvoor zij werd opgericht' (artikel 3 van de statuten).

Gelet op de Engagementsverklaring 'Projectparticipatie Cluster Sociale Economie UCO Gent', zoals ondertekend door de vzw's Labeur, Con Brio, Ateljee en De Sleutel (allen bedrijven uit de sociale economie) op diverse data in de loop van maart 2011 ;

Engageren

Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, voor wie tekenen de heer Rudy Coddens, schepen van Seniorenbeleid, Werk en Armoedebestrijding (voor de burgemeester bij delegatiebesluit 8 januari 2013) , de heer Tom Balthazar, schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen (voor de burgemeester bij delegatiebesluit 3 januari 2013) en de heer Paul Teerlinck, Stadssecretaris;
(hierna 'Stad Gent');

Sogent, Het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, met zetel te 9000 Gent, Volderstraat 1, vertegenwoordigd door de heer Didier Nachtergaele, algemeen directeur van sogent en de heer Frank Van Goethem, financieel directeur van sogent;

hierna "sogent" genoemd;

En

Ateljee, een vzw met maatschappelijke zetel te Vlaamsekaai 10, 9000 Gent, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0430.839.554, vertegenwoordigd door dhr. Chris Coenegrachts, voorzitter en mevr. Marie Josée Vandoorne, secretaris;

Sociale Werkplaats De Sleutel, een vzw met maatschappelijke zetel te Mahatma Gandhistraat 2A, 9000 Gent, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0465.104.904, vertegenwoordigd door dhr. Koen Oosterlinck, voorzitter en dhr. Damien Versele, afgevaardigd bestuurder;

Labeur, een vzw met maatschappelijke zetel te Kattenberg 2, 9000 Gent, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0469.502.269, vertegenwoordigd door mevr. Marijke Mahieu, voorzitter, en dhr. Marc Standaert, bestuurder;

Con Brio, een vzw met maatschappelijke zetel te Antwerpsesteenweg 573, 9040 Gent, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0462.277.947, vertegenwoordigd door dhr. Hugo Bulté, bestuurder, en dhr. Dhr. Wilfried van Wittenberghe, bestuurder;

Allen hierna ook “de SEC bedrijven” genoemd;

En

Sociale Economie Cluster Gent, een vzw met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Vlaamse Kaai 10, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0845.574.140, vertegenwoordigd door de heer Yvan De Bie, voorzitter van SEC-Gent vzw en de heer Bert Quintelier, secretaris van SEC Gent vzw ,
of de rechtsofvolger van de vzw, zoals bedoeld en omschreven in de statuten van de vzw SEC Gent

hierna ‘de rechtspersoon SEC’ ;

hierna gezamenlijk ook ‘partijen’, of, ieder afzonderlijk, ‘partij’, genoemd;

zich tot het volgende:

VOORAFGAAND

Onderhavige tekst dient gelezen te worden in het licht van de opgesomde historiek van stukken. Bij eventuele tegenstrijdigheden of afwijkende bepalingen primeert steeds onderhavige tekst.

Verdere uitwerking van de verkoopovereenkomst in dit dossier dient te gebeuren binnen de contouren van voorliggend framework.

Gezien de aantal aan te kopen m² kleiner is dan oorspronkelijk voorzien (29.611 m² ipv 35.578 m² - dit is 83%) werden de oorspronkelijk onderhandelde subsidiebedragen aan deze nieuwe realiteit aangepast.

Dit document heeft geen betrekking op de details van het Balenmagazijn. Daarvoor zal later een afzonderlijke overeenkomst worden afgesloten.

Momenteel zijn de betrokken SEC bedrijven verenigd in vzw Sociale Economie Cluster Gent (vzw SEC Gent). Indien evoluties in dit dossier een andere, aangepaste rechtsvorm vergen met het oog op de clustering, dient deze eventuele nieuwe rechtspersoon dan ook de rechtsofvolger te zijn van vzw SEC Gent, voor wat betreft alle toepasselijke hier opgenomen engagements.

ARTIKEL 1 : DEFINITIES

Deze engagementsverklaring hanteert onderstaand begrip in hiernavolgende betekenis:

1.1. sociale economie: er bestaan diverse definities van het begrip ‘sociale economie’. Deze verklaring dient ten allen tijde gelezen te worden in het licht van de breedst gedragen definitie van dit begrip, zoals gedefinieerd door de Vlaamse Overheid. De Stad bepaalt binnen onderhavige verklaring en binnen de vigerende Vlaamse wetgeving inzake sociale economie, wat met sociale economie gelijkgesteld kan worden.

ARTIKEL 2 : VOORWERP

2.1 Deze verklaring bundelt alle noodzakelijke uitgangspunten, principes, randvoorwaarden en engagements voor de **verkoop aan de betrokken SEC bedrijven van het zuidoostelijk deel van het UCO gebouw op en met grond voor het geheel van 29.611 m² footprint**, zoals beschreven in de TRANS-studie d.d. 10 januari 2013, en zoals geschetst in bijlage 1 van deze verklaring.

2.2 Uiterlijk 3 maanden na de gezamenlijke ondertekening van onderhavige verklaring bezorgen de bedrijven via de rechtspersoon SEC aan sogent alle nodige informatie, in het bijzonder een ontwerp met het **preciese aantal m² en de exacte inplanting van elk van de bedrijven**, in functie van de opmaak van de definitieve verkoopovereenkomsten.

2.3 Het UCO gebouw wordt **verkocht in de huidige staat**, wat impliceert dat alle geplande nieuwe muren (binnenmuren en buitenmuren) en andere werkzaamheden ten laste zijn van de kopers, tenzij anders bepaald in deze verklaring.

2.4 De effectieve verkoop van het UCO-gebouw zal plaatsvinden door middel van een **schriftelijke koopovereenkomst tussen sogent en elk betrokken bedrijf**.

ARTIKEL 3 : DUUR EN BEËINDIGING

3.1. Deze verklaring **gaat in vanaf datum van ondertekening** ervan.

3.2 Deze **verklaring eindigt voor elk van de betrokken SEC bedrijven op het ogenblik van de ondertekening door dit bedrijf van de verkoopovereenkomst**. Alle uitgangspunten, voorwaarden en engagements van de verklaring blijven geldig en worden opgenomen in de verkoopovereenkomst en/of in de subsidieovereenkomsten die zullen worden afgesloten tussen de partijen.

ARTIKEL 4 : PRIJS

4.1. Indien alle engagements en voorwaarden worden nageleefd door betrokken partijen, wordt de verkoopprijs voor het geheel van gebouw en gronden, zoals bedoeld in art.2 , **gesteld op 4.399.000 euro**, die zal worden **verdeeld over de betrokken SE-bedrijven op basis van hun relatieve aandeel in de aankoop**.

4.2. Sogent gaat ermee akkoord dat de betaling kan **gespreid worden over maximaal 5 jaren, in gelijke schijven en renteloos, met de eerste schijf in 2014**.

ARTIKEL 5 : ENGAGEMENTEN VAN STAD GENT, EN IN VOORKOMEND GEVAL, VAN SOGENT BIJ DE EFFECTIEVE VERKOOP

De Stad Gent c.q. sogent onderschrijven, bij effectieve verkoop van het UCO-gebouw (zoals bedoeld in art.2) aan de SEC-bedrijven, de volgende engagementen, volgens de hierna bepaalde modaliteiten en voorwaarden:

5.1. Toekenning van een jaarlijkse werkingssubsidie

5.1.1. Periode en bedrag – Stad Gent engageert zich om aan de SEC bedrijven (samen) een jaarlijkse werkingssubsidie van 120.350 euro toe te kennen, en dit gedurende een periode van 30 jaar. Deze subsidie dient te kaderen binnen de perken van de kredieten daartoe goedgekeurd op het budget van de Stad en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen en de voorwaarden en modaliteiten zoals in huidige verklaring en de toekomstige verkoopovereenkomsten vastgesteld. Stad Gent heeft het recht aanvullende informatie en/of stukken op te vragen of, indien nodig, ter plaatse de vereiste controles uit te voeren inzake de aanwending van de toelage. Bij verhindering van deze controle, kan Stad Gent overgaan tot terugvordering van de reeds uitgekeerde toelage. Stad Gent heeft het recht de toelage terug te vorderen indien de financiële en inhoudelijke verantwoordingsdocumenten niet worden voorgelegd en wanneer de toelage wordt aangewend voor andere doeleinden dan waarvoor ze werd toegekend.

5.1.2. Indexering – Het bedrag van deze werkingssubsidie wordt jaarlijks geïndexeerd aan een vast percentage van 2 %.

5.1.3. Verdeelsleutel SEC bedrijven – De werkingssubsidie wordt verdeeld tussen de bedrijven aan de hand van een door de SEC bedrijven nader te bepalen verdeelsleutel. Bij ontstentenis van consensus over de verdeelsleutel bij de bedrijven zal de Stad een verdeelsleutel uitwerken op basis van het aandeel aangekochte m² per bedrijf.

5.1.4. Uitbetalingsmodaliteiten, timing en voortgangsrapport – Het bedrag van deze werkingssubsidie zal één maal per jaar uitbetaald worden indien alle voorwaarden en engagementen van artikel 6 van deze verklaring werden nageleefd. De werkingssubsidie wordt voor het eerst toegekend bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor de totale cascoverbouwing van het UCO-gebouw zoals bedoeld in art.2, maar ten vroegste in 2015. De daarop volgende toekenningen van de werkingssubsidie worden gekoppeld aan een jaarlijks (gezamenlijk) voortgangsrapport van de SEC bedrijven aan het stadsbestuur en een positieve evaluatie daarvan. De timing en de modaliteiten voor het indienen van het rapport en het uitbetalen van de subsidie zal in een afzonderlijke overeenkomst tussen de Stad en de SEC bedrijven vastgelegd worden.

5.2. Toekenning van een bedrag inzake de casco verbouwingkosten gevel aan de centrale straat.

5.2.1. Forfaitair bedrag en uitbetalingsmodaliteiten - De (her)opbouw van de belendende gevel en keldermuur aan de centrale straat is ten laste van de SEC bedrijven. Hiervoor zal de Stad/sogent aan de rechtspersoon SEC een forfaitair bedrag van € 280.000 toekennen (gebaseerd op het aantal lopende meter gevel – zie bijlage 1), op voorwaarde dat deze heropbouw op een kwalitatieve manier gebeurt in afstemming met de inrichting van de straat. Dit zal een beoordelingselement vormen in het stedenbouwkundig onderzoek ifv de toekenning van de bouwvergunning. Een eerste schijf van € 140.000 wordt overgemaakt bij opstart van de casco-verbouwingen, een tweede schijf van € 140.000 bij einde realisatie van de gevel.

5.2.2. Kosten UCO-straat – De kosten betreffende de realisatie van de zgn “UCO-straat” (centrale openbare weg) zijn ten laste van sogent.

5.2.3. Kosten verplaatsing technische installatie OCMW – De kosten betreffende de verplaatsing van de technische installaties van het OCMW, voortvloeiende uit de aanleg van de zgn. ‘UCO_straat’, zijn ten laste van de SEC met een bovengrens van 62.000 euro.

5.3. De Stad Gent zal via een subsidieovereenkomst een **subsidie van 1.500.000 euro** toekennen aan de rechtspersoon SEC voor de **realisatie van een duurzaam en gemeenschappelijk parkeerscenario** onder volgende voorwaarden en modaliteiten:

5.3.1. Duurzaam en gestapeld parkeren, gerealiseerd door SEC – De bouw van de parking wordt volledig gerealiseerd door SEC én binnen de contouren van de door de SEC-bedrijven verworven zone. Het is een duurzaam, gestapeld parkeerscenario, met zoveel mogelijk vrijwaring van de bedrijfsruimte voor economische activiteiten.

5.3.2. Bedrijfsvervoersplannen i.f.v verscherpte modal split – Opmaak en uitvoering van bedrijfsvervoersplannen door de bedrijven met als voornaamste doel de modal split verder te optimaliseren, het autogebruik terug te dringen en de parkeerbehoefte te reduceren.

5.3.3. Gemeenschappelijk gebruik met alle gebruikers op de site – de gerealiseerde parking biedt ook voldoende parkeermogelijkheid aan de andere gebruikers die gehuisvest zijn op de UCO-site, i.c. het OTC, of die zich er in een latere fase zouden vestigen. Tevens zal deze parking buiten de werkuren ook ter beschikking kunnen worden gesteld van de buurtbewoners en bezoekers onder voorwaarden en volgens modaliteiten die de betrokken partijen in onderling overleg zullen bepalen.

5.3.4. Meerkosten – Eventuele meerkosten zullen worden gedragen door de betrokken partners volgens een in overleg nader te bepalen verdeelsleutel, en worden zo beperkt mogelijk gehouden.

5.3.5. Precieze aantal en andere modaliteiten – Het aantal parkeerplaatsen (per partij), de locatie, de bereikbaarheid en toegankelijkheid enz. worden verder uitgeklaard in overleg met alle betrokken partijen. De uiteindelijke modaliteiten worden opgenomen in de desbetreffende subsidie-overeenkomst.

5.4. Stad Gent zal **onderzoeken of detailhandel en horeca als nevenactiviteiten** (naast de economische hoofdactiviteit) binnen de huidige stedenbouwkundige regelgeving kunnen worden toegelaten **Indien dit niet mogelijk zou blijken, zal de Stad de procedure voor opmaak van het RUP opstarten** voor datum van ondertekening van de definitieve verkoopsovereenkomsten.

5.5. Aan de rechtspersoon SEC wordt door sogent gedurende 3 jaar onder voorwaarden een **jaarlijkse subsidie toegekend van max. 65.000 euro/jaar ter financiering van de kosten verbonden met de aanstelling van een projectmanager.**

5.5.1 Voorwaarden:

- de projectmanager wordt zo snel als mogelijk na afsluiting van de engagementsverklaring aangesteld, rekening houdend met de wet op de overheidsopdrachten
- de aanstelling gebeurt op bindend advies van sogent

- de subsidie wordt enkel aangewend ter financiering van de kosten verbonden aan de projectmanager m.b.t. de cascoverbouw
- de subsidieregeling geldt voor maximaal 36 maanden met ingang van datum goedkeuring van onderhavige verklaring door de Raad van Bestuur van sogent
- jaarlijkse afrekening op basis van bewezen prestaties

5.5.2 Verdere uitwerking – Hiertoe zal een overeenkomst afgesloten tussen sogent en de rechtspersoon SEC, die de aanstellingsprocedure, de bestemming van de subsidie, de eraan gekoppelde voorwaarden, de taken van de projectmanager, de betalings- en rapporteringsmodaliteiten e.a. nader zal omschrijven.

5.6. Er zal in overleg met de nooddiensten en met de interne veiligheidsdienst van de bedrijven, een **nooduitgang** voor voertuigen voorzien worden op het openbaar domein uitgang **Maïssstraat**. Deze zal in geval van calamiteiten opengesteld kunnen worden.

ARTIKEL 6 : ENGAGEMENTEN VAN DE RECHTSPERSOON SEC EN DE SEC BEDRIJVEN

6.1. De strikte naleving, te goeder trouw, door de rechtspersoon SEC en de betrokken SEC bedrijven van het geheel van in artikel 6 uiteengezette engagementen is noodzakelijk voor de jaarlijkse toekenning aan de betrokken SEC bedrijven van de werkingssubsidie zoals bedoeld in art.5. Alle door de Stad Gent toegekende subsidies moeten steeds gebruikt worden voor het doel waarvoor ze werden toegekend en het gebruik ervan dient gerechtvaardigd te worden. Zo niet, dienen subsidies terugbetaald te worden. In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de begunstigden, kan de Stad Gent beslissen om de toekenning van subsidies te schorsen en in de toekomst geen subsidies meer toe te staan aan de begunstigden en het verleende subsidiebedrag terug te vorderen. Als de begunstigden niet voldoet/voldoet aan contractuele of financiële verplichtingen tegenover de Stad Gent, kunnen subsidiebedragen worden verrekend.

6.2. De rechtspersoon SEC en de SEC bedrijven engageren zich volgende resultaatsverbintenissen aan te gaan:

6.2.1. Verbouwing – Gezien de verstrengeling van diverse privatieve delen met het openbare terrein, is een strakke coördinatie noodzakelijk en moeten de verbouwwerken (sloop, UCO-straat, gevels, afwerking, nutsvoorzieningen ...) in nauw overleg en samenwerking tussen sogent, de rechtspersoon SEC en de SEC bedrijven worden uitgevoerd. Er wordt ook gestreefd naar een parallelle uitvoering van de verbouwwerkzaamheden van de SEC bedrijven, de rechtspersoon SEC en het OCMW. De SEC-bedrijven zijn verplicht om de gekochte bedrijfsgebouwen en –gronden te verbouwen conform de principes en contouren van de conceptstudie (BRUT), het voorontwerp (TRANS) en de beslissingen van het stadsbestuur terzake. M.b.t. de cascoverbouw wordt één gemeenschappelijk bouwaanvraagdossier ingediend en stellen de SEC bedrijven of de rechtspersoon SEC één projectmanager /bouwcoördinator aan die namens SEC zal overleggen met sogent / Stad en met de andere gebruikers van de site. Teneinde een samenhangend uitzicht in de centrale straat te bekomen, zal het ontwerp van de gevels in samenspraak met het OCMW en de andere betrokken partijen opgemaakt worden.

6.2.2. Duurzaamheidsvoorwaarden – De SEC-bedrijven engageren zich om hun bedrijfsentiteiten op een zo duurzaam mogelijk manier te verbouwen en in te richten, minimaal betreft dit:

- Gebruik te maken van het nieuwbouwadvies van Agentschap Ondernemen en hiervan het bewijs leveren. Dit advies bevat aanbevelingen mbt reductie van het gebouwgebonden energieverbruik.
- Gebruik te maken van het aanbod van materialenscans (OVAM) en hiervan het bewijs te leveren.
- Het realiseren van CO² neutraliteit voor elektriciteit (o.m. door aankoop groene stroom)
- De energieverbruiksgegevens door te geven en te streven naar energiereductie in de bedrijven (o.a.: E- en K-peil-eisen die gelden voor kantoren vanaf 800 m³ ook toepassen voor kleinere kantoren; verwarming op lage temperatuur en koeling op hoge temperatuur voor de kantoorgedeelten).
- Het ontwikkelen van synergiën met de andere bedrijven/gebruikers.

6.2.3. Bedrijfsvervoersplannen – Bij de effectieve opstart van de bedrijfsactiviteiten op de UCO-site is er een operationeel bedrijfsvervoersplan (collectief, of opgesplitst per bedrijf). Zie eerder 5.3.

6.2.4. Balenmagazijn – Voorwaarde bij de toekenning van het zakelijk recht betreffende het Balenmagazijn (of equivalent) is, dat deze gemeenschappelijke infrastructuur en voorzieningen ook ter beschikking zullen worden gesteld van de andere gebruikers van de site en van de buurt(bewoners), en buurtverenigingen onder voorwaarden en modaliteiten die zullen worden opgenomen in een huishoudelijk reglement dat door de Stad Gent dient te worden goedgekeurd en in overleg met de buurt tot stand komt. Dit 'engagement' zal verder worden geconcretiseerd ikv de opmaak van een afzonderlijke overeenkomst Balenmagazijn, gebaseerd op de afspraken gemaakt in de engagementsverklaringen maart 2011.

6.2.5. Participatie – De rechtspersoon SEC en de SEC bedrijven zullen het bedrijventerrein waar mogelijk en opportuun gezamenlijk beheren, en daartoe een beheersplan opmaken, in samenspraak met de andere gebruikers van de site.

6.2.6. In gebruikname – Uiterlijk 3 jaar na aankoopdatum is voor elk bedrijf minstens 50% van het aangekochte pand (m²) in gebruik genomen en zijn er bedrijfsactiviteiten opgestart, tenzij om aanwijsbare administratieve redenen of overmacht deze timing niet gehaald kan worden.

6.2.7. Timing cascoverbouwing – De cascoverbouwing kan in de tijd gespreid worden

- voor zover dit niet conflicteert met andere voorwaarden en bepalen van onderhavige engagementsverklaring (vb. in gebruikname: 6.2.6) en met de bepalingen van de stedenbouwkundige vergunningen
- behalve voor de gesubsidieerde werken, m.n. de gevelinrichting langs de UCO-straat zoals omschreven onder punt 5.2., en de realisatie van het parkeerscenario zoals bedoeld onder punt 5.3.; deze werken dienen te worden gerealiseerd binnen het tijdsplan dat door de projectmanager, zoals bedoeld in 5.5., zal worden uitgetekend, en uiterlijk tegen eind 2016.

6.2.8. Voortgangsrapport – De SEC bedrijven maken jaarlijks één gezamenlijk voortgangsrapport op waarin de ondernomen acties en de realisaties betreffende de voorwaarden en engagementen worden beschreven en geëvalueerd. De te respecteren termijnen hiervoor zullen in een overeenkomst tussen de Stad en de SEC bedrijven vastgelegd worden. Zie ook 5.1.4.

6.3. De rechtspersoon SEC en de SEC bedrijven engageren zich volgende middelenverbintenissen aan te gaan:

Gelet op het beleidskader en de specifieke bestemming van de UCO-site, onderschrijven de SEC-bedrijven volgende principes formeel; ze zullen hierover terugkoppelen in het jaarlijks voortgangsrapport (cfr. 6.2.8).

- 6.3.1 Realiseren van extra werkgelegenheid binnen de sociale economie;**
- 6.3.2 Organisatie van loopbaanbegeleiding voor de doelgroepwerknemers;**
- 6.3.3 Actieve medewerking aan de herontwikkeling van de UCO-site en een participatieve relatie uitbouwen met de buurt volgens een win-win principe.**

6.4. Afspraken bij verkoop of verhuur van het door een SEC-bedrijf aangekochte goed, en bij stopzetting van de activiteiten in het kader van de sociale economie:

6.4.1 Voorkooprecht – De rechtspersoon SEC of individuele bedrijven van de SEC hebben het eerste voorkooprecht aan dezelfde voorwaarden als de Stad. De Stad en/of sogent hebben gedurende 30 jaar een voorkooprecht.

6.4.2 – Wederinkooprecht Stad/sogent – Indien binnen de 3 jaar na akte geen verbouwingwerkzaamheden aangevat zijn door een bedrijf, kan de Stad en/of sogent het pand wederinkopen aan de niet geïndexeerde verkoopprijs. Indien de bedrijven binnen de 10 jaar na akte een voorkooprecht uitoefenen, en het gebouw is verbouwd, dan zal de waarde bepaald worden volgens een actueel schattingsverslag, à rato van de ingenomen oppervlakte. Deze waardering zal verlaagd worden voor hetzelfde pro rata bedrag van 3,11 mio euro geïndexeerd (vanaf akte aan index consumptieprijzen), wat de som is van de toegekende financiële tegemoetkomingen, met name: 1,33 mio euro vermindering van de oorspronkelijke verkoopprijs, 0,28 mio euro bijdrage casco verbouwingkost gevel, 1,50 mio euro subsidie parkeren. Na 10 jaar na akte wordt enkel het geïndexeerde (vanaf akte aan index consumptieprijzen) bedrag van 1,33 mio , zijnde de vermindering verkoopprijs, in mindering gebracht.

6.4.3 Verkoop aan een organisatie buiten de sociale economie – De toekenning van de werkingssubsidie (cfr. 5.1) wordt stopgezet of a rato verminderd indien wordt verkocht aan een organisatie, die activiteiten ontwikkelt zonder functionaliteit t.a.v. de Sociale Economie (of door het stadsbestuur hieraan gelijkgesteld). Indien de Stad en/of sogent geen gebruik maakt van het in 6.4.1 bedoelde voorkooprecht, heeft de Stad het recht de reeds toegekende financiële tegemoetkomingen volgens de modaliteiten bepaald in 6.4.2 terug te vorderen indien de koper niet behoort tot de sector van Sociale Economie (of door het stadsbestuur hieraan gelijkgesteld, in het licht van de vigerende wetgeving dienaangaande).

6.4.4 Verhuur aan een organisatie buiten de sociale economie – Bij verhuur op middellange termijn (3><9jaar of gelijk aan 9 jaar) wordt voor de periode van de verhuur geen of minder werkingssubsidie toegekend, indien het nieuwe bedrijf in het gehuurde pand activiteiten ontwikkelt die geen functionaliteit hebben t.a.v. de Sociale Economie (of door het stadsbestuur hieraan gelijkgesteld). Dit gebeurt a rato van het verhuurde aantal m². Bij verhuur op lange termijn (> 9 jaar) of voor onbepaalde duur wordt de werkingssubsidie stopgezet of definitief verminderd (a rato van het verhuurde aandeel indien de huurder activiteiten ontwikkelt die geen functionaliteit hebben t.a.v. de Sociale Economie (of door het stadsbestuur hieraan gelijkgesteld).

6.4.5 Stopzetting van de activiteiten i.k.v sociale economie – Bij geheel of gedeeltelijke stopzetting van de sociale economie activiteiten door het bedrijf wordt de werkingssubsidie, zoals bedoeld in 5.1, geheel of gedeeltelijk stopgezet.

6.5 De voorwaarden en modaliteiten, bepaald in 6.4, gelden gedurende de volledige periode waarin de werkingssubsidie, zoals bedoeld in art.5, aan de SEC bedrijven wordt toegekend.

6.6 De in artikel 5 aan het bedrijf toegekende financiële tegemoetkomingen zijn niet overdraagbaar aan een derde partij, tenzij hierover een akkoord is tussen de partijen.

ARTIKEL 7 : ALGEMENE BEPALINGEN

7.1 Stad Gent en sogent enerzijds en de SEC bedrijven en de rechtspersoon SEC anderzijds zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun engagementen in deze engagementsverklaring niet kunnen nakomen ingevolge bewezen overmacht. Overmacht moet in de gemeenrechtelijke zin van het woord worden toegepast.

7.2 Deze engagementsverklaring wordt beheerst en dient geïnterpreteerd te worden naar Belgisch recht.

7.3 Enkel de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Gent zijn bevoegd om van eventuele geschillen kennis te nemen. In eerste instantie zullen partijen trachten om een minnelijke oplossing te bekomen met betrekking tot een geschil dat tussen partijen gerezen is.

7.4 Deze engagementsverklaring geldt onder voorbehoud van goedkeuring door de raad van bestuur van sogent en door de Gemeenteraad van de Stad Gent. De bedrijven engageren zich en ondertekenen onderhavige engagementsverklaring onder de opschortende voorwaarde dat deze verklaring zonder enige inhoudelijke wijziging door zowel de Raad van Bestuur van sogent als door de Gemeenteraad van de Stad Gent wordt goedgekeurd.

ONDERTEKENING

Opgemaakt te Gent op 24 maart 2014 in 12 originele exemplaren, twee per sociale economiebedrijf en de rechtspersoon SEC, waarvan iedere partij verklaart een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor SEC Gent vzw

Dhr. Yvan De Bie
voorzitter

Dhr. Bert Quintelier
secretaris

Voor Ateljee vzw

Dhr. Chris Coenegrachts
Voorzitter

Mevr. Marie Josée Vandoorne
Secretaris

Voor Sociale Werkplaats De Sleutel vzw

Dhr. Koen Oosterlinck
Voorzitter

Dhr. Damien Versele
Afgevaardigd bestuurder

Voor Labeur vzw

Mevr. Marijke Mahieu
Voorzitter

Dhr. Marc Standaert
Bestuurder

Voor Con Brio vzw

Dhr. Hugo Bulté
Bestuurder

Dhr. Wilfried van Wittenberghe
Bestuurder

Voor Stad Gent

Dhr. Paul Teerlinck,
Stadssecretaris

Dhr. Tom Balthazar,
schepen van Stadsontwikkeling, Wonen
en Openbaar Groen
(voor de burgemeester bij delegatiebesluit
3 januari 2013)

Dhr. Rudy Coddens,
Schepen van Seniorenbeleid, Werk en
Armoedebestrijding
(voor de burgemeester bij delegatiebesluit
8 januari 2013)

Voor sogent

Dhr. Didier Nachtergaele,
Algemeen directeur

Dhr. Frank Van Goethem
Financieel directeur

Bijlagen

1. Plan aankoop
2. Plan conceptstudie (BRUT) – 01.02.2012
3. Plan voorontwerp studie TRANS dynamo architecten - 10.01.2013

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 28 april 2014

- Met unanimitéit
-