

OPSCHRIFT

Vergadering van 19 november 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00945

Onderwerp:

Addendum 1 bij de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst voor het "Project Loodsenstraat - Muide-Meulestede - Voorbereidings- en verwervingsfase" d.d. 11/05/2009 en afhandeling van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om, in het kader van een definitieve afhandeling van project Loodsenstraat:

- zijn goedkeuring te verlenen aan het addendum 1 bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst d.d. 11/05/2009 met sogent voor het project Loodsenstraat, waarbij een investeringssubsidie wordt toegekend van **186.797,00** euro;
- op basis van de door sogent aangeleverde verantwoordingsstukken en prognose voor nog te maken kosten de openstaande renteloze lening van **1.162.753,46** euro, toegekend aan sogent, terug te vorderen en om te zetten in een investeringssubsidie ten belope van een bedrag van **522.753,46** euro.

Bevoegd: Sven Taeldeman

Bestemd voor:

- Commissie Algemene Zaken, Intercommunales en Bevolking

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:

- De beheersovereenkomst 2014-2019 tussen de Stad Gent en Stadsontwikkeling Gent, goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 januari 2014, artikel 20.

Bijgevoegde bijlage(n):

- addendum 1 BSO Loodsenstraat
- definitieve afrekening
- raadsbesluit - BSO Loodsenstraat (informatief)
- BSO - Loodsenstraat (informatief)

MOTIVERING

Addendum I bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent - sogent voor het project Loodsenstraat

In uitvoering van artikel 4 en 6 van de beheersovereenkomst 2007-2012 tussen de Stad Gent en het AG SOB (inmiddels sogent) hebben de gemeenteraad in zitting van 28 april 2009 en de raad van bestuur van AG SOB (inmiddels sogent) in zitting van 29 april 2009 de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en het AG SOB (inmiddels sogent) voor het project " Loodsenstraat – Muide - Meulestede; voorbereidings-, verwervingsfase", hierna "BSO" goedgekeurd. De overeenkomst werd ondertekend op 11 mei 2009.

De kredieten die bij de opmaak van de initiële BSO waren voorzien zijn gebaseerd op het realiseren van een woonproject met private en sociale woningen ter herwaardering van de gehele zone. In dit project kon sogent rekenen op de return van ingebrachte gronden. De onderhandelingen met een private partij op de Meulestedsesteenweg (Wasserij) zijn afgesprongen omdat de vraagprijs van de grond te hoog was en de saneringskost van het terrein te risicovol. Er werd besloten om de oorspronkelijke piste te verlaten, enkel het kleinschalige sociale huisvestingsproject te realiseren en in te zetten op meer en kwalitatief uitgewerkt groen voor de dens bevolkte naastliggende wijk. Stad Gent koopt de gronden van sogent om het park te kunnen realiseren. Dit park werk opgenomen in het RUP groen.

De BSO van 11 mei 2009 voorziet in een totaal bedrag aan renteloze leningen van **1.162.753,46 euro**. Op basis van de geactualiseerde gegevens is een bijkomend bedrag van **186.797,00 euro** aan investeringssubsidie nodig om de nog niet ingecalculerde inbrengwaarde van de gronden sogent te compenseren. Dit is onderwerp van het Addendum I.

Definitieve afhandeling van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het project Loodsenstraat

In de bijzondere samenwerkingsovereenkomst werd het volgende opgenomen:

Bij gemeenteraadsbesluit dd. 25 april 2006 heeft de stad Gent de inbreng in het AG SOB op datum van 6 augustus 2003 goedgekeurd. Met betrekking tot het project Loodsenstraat dat het voorwerp van deze overeenkomst uitmaakt, werden hiernavermelde onroerende goederen door de stad Gent ingebracht in het AG SOB.

Ligging	Perceelnr	Oppervlakte
		m ² *

Muidepoort 81	552/42	77
Loodsenstraat 14	552/35	55
Loodsenstraat 16	552/34	54
Loodsenstraat 18	552/33	50
Loodsenstraat 20	552/32	50
Meulesteedsesteenweg 7	552/13	102
Zwaanstraat7	552h7	2108

De waarde waaraan voormelde onroerende goederen door de stad Gent in het AG SOB werden ingebracht bedraagt **431.460,17** euro.

6.2. Sinds de opstart van het project Loodsenstraat heeft de Stad Gent hierna vermelde goederen verworven via het voorkeepsrecht en zal deze goederen uiterlijk mei 2009 aan het AG SOB overdragen onder de vorm van een renteloze lening, ten bedrage van de waarde van de overgedragen onroerende goederen.

Ligging	Perceelnr	Oppervlakte m ² *	waarde bij inbreng EUR
Loodsenstraat 4	552/40	54	17.634,00
Loodsenstraat 24	552/30	50	19.050,00
Loodsenstraat 26	552/29	50	46.600,00

De waarde waaraan voormelde onroerende goederen door de stad Gent aan het AG SOB zullen worden verkocht bedraagt 83.284,00 euro.

Er wordt voorgesteld om over te gaan tot een volledige afhandeling van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst. De aanleg van het park zal gebeuren door de Groendienst van de Stad Gent. Sogent neemt de verantwoordelijkheid om de overeenkomst te voltooien met de bij de provisies voorziene geraamde middelen. Er kan geen bijkomende afrekening meer gebeuren. Bij de afhandeling wordt de inbrengwaarde van de hierboven vermelde percelen (431.460,17 euro) opgenomen in de afhandelingswaarde.

In functie van deze afhandeling leverde sogent de gemaakte kosten aan, inclusief prognoses m.b.t. de nog te maken personeelskosten ten belope van **3.950 euro en 8.188,39** euro voor nog te maken werkingskosten zoals opgenomen in het overzicht hieronder. De details van de gemaakte kosten (en opbrengsten) zijn opgenomen in bijlage bij dit besluit.

BSO Loodsenstraat

artikel 7.1: toegestane renteloze lening onroerende goederen	83.284,00
artikel 7.2: toegestane renteloze lening voorbereidings- en verwervingsfase	1.079.469,46
TOTAAL	1.162.753,46

KOSTEN

werkingskosten t.e.m. vandaag (incl afhandelingswaarde)	1.918.455,58
kosten personeel t.e.m. vandaag	151.093,91
provisie te maken werkingskosten	8.188,39
provisie te maken personeelskosten	3.950,00

OPBRENGSTEN

Subsidies SIF	418.978,02
opbrengsten verkopen	313.159,40

Totale afhandelingswaarde	1.349.550,46
BSO	1.162.753,46
waarvan 640.000,00 euro omgezet wordt in aankoopbedrag	
waarvan 522.753,46 euro omgezet wordt in investeringssubsidie	
addendum I BSO	186.797,00
Totaal	1.349.550,46
Totaal te voorzien aan investeringssubsidie	709.550,46

De totale af te handelen waarde is **1.349.550,46** euro. Dit saldo wordt voorzien binnen de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst (1.162.73,46 euro) als renteloze lening en binnen het addendum I van de de bijzondere samenwerkingsovereenkomst (186.797,00 euro) als investeringssubsidie. Het renteloze lening van **1.162.753,46** euro van de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst dient op basis van dit afhandelingsbesluit deels gebruikt te worden voor de overdracht van de resterende percelen ten belope van **640.000 euro** en deels te worden omgezet in een investeringssubsidie ten belope van **522.753,46 euro**. De overdracht van de resterende percelen werd voorgelegd aan de gemeenteraad van 22 oktober 2018 (besluit 2018_GR_00854).

Om de bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent over het project Loodsenstraat te kunnen stopzetten.

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

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed het bij dit besluit gevoegde en integraal van de beslissing deel uitmakende Addendum 1 bij de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst d.d. 11/05/2009 met sogent voor het "Project Loodsenstraat - Muide-Meulestede - Voorbereidings- en verwervingsfase.

Artikel 2:

Keurt goed om op basis van de door sogent aangeleverde verantwoordingsstukken en prognoses het project Loodsenstraat definitief af te handelen en hiervoor de renteloze lening, toegekend aan sogent, terug te vorderen en ten belope van een bedrag van 522.753,46 euro om te zetten in een investeringssubsidie aan sogent.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Bedrijfsvoering - Strategische Coördinatie - Dienst Stedelijke Vernieuwing

Visum van de financieel directeur:

Visum verleend met visum nummer 5618002624.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:
 Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP 2018	Totaal
40140001	6641100	VLA.G16	240.796,00	
40140001	6641100	VLA-GSB17	165.000,00	
40140001	6641100	NIET_RELEVANT	116.957,46	
SUBTOTAAL				522.753,46
40140001	6641100	NIET_RELEVANT	186.797,00	186.797,00
TOTAAL				709.550,46

De eerste 3 lijnen betreffen de omzetting van een deel van het openstaande bedrag van de renteloze lening in inverseringsubsidie aan sogent i.k.v. definitieve afhandeling. Een deel van deze uitgaven zijn gelinkt aan subsidies van het Vlaams Grootstedenfonds 2016 en 2017.

De vijfde lijn betreft de toekenning van een investeringssubsidie aan sogent i.k.v. het addendum I op de bijzondere samenwerkingsovereenkomst.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	Totaal
40140001	2802100	NIET_RELEVANT	1.162.753,46	1.162.753,46
40410001	1500000	VLA.G16	240.796,00	240.796,00
40410001	1500000	VLA-GSB17	165.000,00	165.000,00

De eerste lijn betreft de terugvordering en afboeking van de renteloze lening die werd toegekend aan het project via enerzijds de 640.000 euro gelinkt aan de aankoop van de gronden door de stad Gent (2018_GR_00854) en anderzijds de investeringssubsidie ten bedrage van 522.753,46 euro.

De laatste 2 lijnen zijn de subsidies van het Vlaams Grootstedenbeleid 2016 en 2017.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- addendum 1 BSO Loodsenstraat

ADDENDUM 1 BIJ DE BIJZONDERE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST STAD GENT – SOGENT VOOR HET “PROJECT LOODSENSTRAAT – MUIDE – MEULESTEDEN – VOORBEREIDINGS- EN VERWERVINGSFASE” DD. 11/05/2009

Tussen de ondergetekenden:

1. **Het stadsbestuur Gent**, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de heer Daniël Termont, burgemeester en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur,

In uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van

Hierna “**de Stad Gent**” genoemd,

2. **Stadsontwikkeling Gent, kortweg “sogent”**, autonoom gemeentebedrijf, BTW BE 0367.300.594, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, opgericht door gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 en goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003, hier vertegenwoordigd door zijn voorzitter van het directiecomité, de heer Van Goethem Frank, waarnemend algemeen directeur, en door de voorzitter van de Raad van Bestuur, de heer Sven Taeldeman.

In uitvoering van de beslissing van de raad van bestuur van

Hierna ook “**sogent**” genoemd,

Wordt het volgende overeengekomen:

Voorafgaandelijk

In zitting van de Gemeenteraad van de Stad Gent dd. 28 april 2009 en van de Raad van Bestuur van sogent van 29 april 2009 werd de beheersovereenkomst tussen Stad Gent en sogent “Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en AG SOB Project Loodsenstraat – Muide – Meulesteden, voorbereidings- en verwervingsfase” goedgekeurd. Deze overeenkomst werd ondertekend op 11 mei 2009 en omvat de voorbereidings- en verwervingsfase van het Project Loodsenstraat – Meude – Meulesteden.

Overweging

Onderhavige overeenkomst vormt een addendum bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent voor het Project Loodsenstraat – Muide – Meulestede – voorbereidings- en verwervingsfase (projectcode LOOALG) dd. 11 mei 2009, omwille van de wijzigende doelstelling van het project en de daaruitvolgende nood aan bijkomende financiële middelen aan sogent door het toestaan door de Stad Gent van een bijkomend bedrag via een investeringssubsidie aan sogent.

Artikel 1. Doelstelling

De doelstelling van het project werd gewijzigd. Waar sogent de nodige gronden en panden heeft aangekocht en gesloopt binnen de site en een deel van de bouwrijpe grond heeft verkocht aan WoninGent, zal het overige deel niet meer verder ontwikkeld worden. Het overige deel van de site is opgenomen in het RUP groen als 'zone voor park' en zal overdragen worden aan Stad Gent.

Om die reden zal geen nieuwe BSO opgemaakt worden daar de ontwikkelingsfase niet door sogent gerealiseerd zal worden.

Artikel 7. Financiering

Artikel 7. Financiering van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst wordt om die reden als volgt vervangen:

“Om de voorbereidings- en verwervingsfase van dit project te realiseren en de bijzondere samenwerkingsovereenkomst af te handelen zal de Stad Gent aan sogent bovenop de reeds toegestane renteloze lening van €1.162.753,46 een bijkomende investeringssubsidie toestaan van €186.797,00.

SOGENT Project op risico Stad Gent	
Totaal projectresultaat Loodsenstraat 0 €	
LOOALG	Budgetbedrag
NETTO PROJECT RESULTAAT 0	
<i>Saldo RisicoWinstMarge</i> 0	
<i>Totaal niet-gebudgetteerde "Onvoorziene Kosten"</i> 0	
Kosten	
<i>Overhead (0)</i> 0	
<i>Totaal budget Haalbaarheid (1)</i> 0	
<i>Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)</i>	1.825.622
<i>Totaal budget Softkosten (4)</i>	170.168
<i>Totaal budget Uitvoering (10/5/6)</i>	68.620
<i>Totaal budget Uitgifte (7/8)</i>	17.217
Totaal Kosten	2.081.627
Opbrengsten	
<i>Overhead (0)</i> 0	
<i>Subsidies (9)</i>	1.128.528
<i>Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW) (9)</i>	953.099
<i>Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl.BTW) (9)</i>	0
<i>Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten (9)</i>	0
Totaal Opbrengsten	2.081.627
FINANCIERING 0	
<i>Kapitaalsinbreng projectpartners</i> 0	
<i>Eigen middelen SOGENT</i> 0	
<i>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</i> 0	
<i>Externe financieringen sogent (vreemd vermogen)</i> 0	
<i>Filialen (interne financieringen)</i> 0	

OPGELET: layout van dit tabblad NIET wijzigen !

	tem 2017	2018	2019
ok ok	-1.325.523	1.325.523	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	1.824.050	1.572	-
	153.106	17.062	-
	67.426	1.194	-
	13.017	4.200	-
	2.057.600	24.028	-
	-	-	-
	-	-	-
	418.978	709.550	-
	313.099	640.000	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	732.077	1.349.550	-
ok ok	1.162.753	-1.162.753	-
	-	-	-
	-	-	-
	1.162.753	-1.162.753	-
	-	-	-
	-	-	-

Bij de afhandeling 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 direct en indirecte projectopbrengsten die aan het project kunnen toegewezen worden.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de werkelijke afhandelingswaarde bepaald op basis van de werkelijke directe en indirecte projectkosten en projectopbrengsten:

Kosten		2.081.687,88 €
Opbrengsten		
Verkoop perceel G/552/H7 (tuingrond)	8.159,40 €	
Verkoop perceel bouwgrond SHM	305.000,00 €	→ 1.372.137,42 €
Sif-middelen	418.978,02 €	
Verkoop aan stad Gent (makelaarspark)	640.000,00 €	
Restbedrag renteloze lening uit BSO		522.753,46 €
➤ Tekort		
Investeringssubsidie uit addendum		186.797,00 €

Gelding overige bepalingen oorspronkelijke beheersovereenkomst

Voor het overige blijven alle andere bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de oorspronkelijke beheersovereenkomst d.d. 11/05/2009 van toepassing.

Goedkeuring raad van bestuur sogent

De ondergetekenden verklaren te weten en aanvaarden zonder enig voorbehoud dat deze overeenkomst slechts mogelijk en uitvoerbaar is mits de Raad van Bestuur van sogent en de gemeenteraad van de Stad Gent beslist er zijn/haar goedkeuring aan te verlenen en mits deze beslissing niet wordt geschorst en/of vernietigd door de toezichhoudende overheid in het kader van het bestuurlijk toezicht.

Gedaan te Gent, op

Opgemaakt in tweevoud, waarvan de partijen verklaren ieder een exemplaar ontvangen te hebben.

Voor Stad Gent,	
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur	De heer Daniël Termont, burgemeester

Voor sogent,	
De heer Frank Van Goethem, Waarnemend algemeen directeur sogent	De heer Sven Taeldeman voorzitter sogent

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 19 november 2018:

- Met unanimititeit
-