



Vergadering van 3 december 2019

**2019_GRMW_01285 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Wintercircus (uitvoeringsfase).
- Addendum onderdeel Wintercircus - oprichting van een afzonderlijke rechtspersoon Special Purpose Vehicle - Goedkeuring**

Bevoegd: Sofie Bracke

Betrokken: Sami Souguir

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2;
- De statuten van sogent, artikel 6;
- 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 en artikel 18.

Motivering

Het voormalig Wintercircus gelegen aan de Sint-Pietersnieuwstraat 11 en Lammerstraat 15/17 werd in 2004 aangekocht door sogent.

Het past in het bredere project 'De Krook' dat Gent als creatieve en ondernemende stad een sterkere internationale uitstraling geeft op het vlak van innovatie.

De renovatie van het Wintercircus werd in juni 2017 aangevat door sogent. De voorlopige oplevering van de renovatiewerken en gedeeltelijke afwerking is voorzien tegen eind 2021, waarna de inrichtingswerken en de exploitatie kunnen starten. Het Wintercircus zal diverse functies bevatten en zal focussen op enerzijds een profiel van innovatie en ondernemerschap en anderzijds zal zij met de rockzaal mikken op een nieuw zaalprofiel voor pop- en rockconcerten dat momenteel nog niet in Gent aanwezig is.

sogent en Stad Gent beogen voor de exploitatie van het Wintercircus samen met een consortium van partners een afzonderlijke rechtspersoon op te richten (een 'special purpose vehicle' of 'SPV') en aan deze SPV een recht van erfpacht te verlenen.

Het startkapitaal van de SPV wordt geraamd op 4.000.000 euro. De Stad Gent wenst via sogent een minderheidsparticipatie te nemen van 1.000.000 euro in de SPV. Het consortium van partners dient bereid te zijn een participatie van minimaal 75 % te voorzien.

Als eerste fase, de selectiefase, werd de “Oproep tot deelname in een op te richten vennootschap voor de exploitatie van het Wintercircus” goedgekeurd door de raad van bestuur van sogent op 2 juli 2018. Medio oktober 2018 werden 34 kandidaturen ontvangen.

Op 23 oktober 2019 besliste de raad van bestuur van sogent de lopende procedure stop te zetten en keurde principieel goed dat een nieuwe procedure in kader van de deelname in een op te richten vennootschap voor de exploitatie van het Wintercircus in het vooruitzicht gesteld wordt. In de lopende procedure konden te weinig zekerheden ingebouwd worden op vlak van kwalitatieve selectiecriteria. Daarenboven werd duidelijk dat er nog een aantal aspecten zijn waarover sogent en Stad Gent de geselecteerde kandidaten wensen te raadplegen gezien zij expertise ter zake hebben. In de loop van 2020 zullen Stad Gent en sogent met de kandidaat consortia in overleg treden teneinde een akkoord te bereiken over de aandeelhoudersovereenkomst en het financieel plan van de SPV.

De Dienst Economie voorziet voor sogent een vordering op EVA voor de participatie in de SPV Wintercircus ten belope van 1.000.000 euro, ter realisatie van het economische beleid. Deze wordt opgenomen en uitbetaald na goedkeuring van deze overeenkomst. Hiervoor wordt een addendum aan de bestaande Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst Wintercircus d.d. 14 oktober 2014 ter goedkeuring voorgelegd. Deze Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst werd goedgekeurd in de gemeenteraad op 28 september 2015 en in de raad van bestuur van sogent op 30 september 2015.

De bestaande Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst Wintercircus zal tevens in latere besluitvorming worden geactualiseerd en aangevuld voor de Rockzaal.

In het Bestuursakkoord 2019-2024 staat vermeld: We versterken het bestaande start-up- en scale-upbeleid. Ter ondersteuning wordt het actieplan digitaal ecosysteem verder uitgerold. Het ruimtelijk economisch beleid houdt rekening met de noden van scaleups. Het Wintercircus speelt hierin een cruciale rol. Het Wintercircus wordt ontwikkeld als centrum voor innovatie.

Gent wordt erkend als dé startup en scale-up stad van België en als het brandpunt van de digitale scène. Het Wintercircus en de ruimere site van De Krook heeft dus het potentieel om een dubbele ambitie te realiseren:

- zich te ontwikkelen en te profileren als focaal punt voor het digitale ecosysteem in Gent.
- een bovenlokale en internationale uitstraling, als fysiek gezicht van het Vlaamse/Belgische digitale ecosysteem.

De economische functies maken deel uit van de programmatorische invulling van het Wintercircus:

.Centrale middenruimte

- -Kantoorruimten

- - Horecaruimten voor café, restaurant en terrasbar
- - Ruimtes voor retail-/atelieractiviteiten of andere invullingen
- - Community-ruimtes waaronder een lounge, vergaderzalen en een auditorium van 120 personen
- - Technische ruimten, logistieke ruimten, bergingen, gemeenschappelijk sanitair

Daarnaast wordt met de rockzaal de organisatie van pop- en rockconcerten en party's met een publiekscapaciteit van 450 à 500 personen beoogd. Dit is een zaalprofiel dat in Gent nog niet aanwezig is, waardoor een belangrijk segment van het internationale concertcircuit momenteel in Gent niet aan bod komt.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend

Vastleggingnummer(s): 4519002092

Voorgestelde uitgaven: € 1.000.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Dienst Economie	
Budgetplaats	349060000
Categorie*	investeringen
Subsidiecode	niet_relevant
2019	1000000
Totaal	1000000

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Bijgevoegde bijlage(n):

- Addendum bij de BSO WINTERCIRCUS (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het bijgevoegd addendum -onderdeel Wintercircus SPV- bij de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst voor het Wintercircus (uitvoeringsfase) met het AG SOB.

Addendum

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en AG SOB dd 14 oktober 2015

Wintercircus (uitvoeringsfase)

Onderdeel Wintercircus SPV

Partijen

Tussen enerzijds:

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1 9000 Gent, voor wie optreedt de gemeenteraad, hier vertegenwoordigd door mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter van de gemeenteraad en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van ...

hierna "*de Stad Gent*" genoemd,

en anderzijds :

2. Het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Sami Souguir, voorzitter en de heer Frank Van Goethem, waarnemend algemeen directeur en voorzitter van het directiecomité, krachtens een beslissing van de Raad van Bestuur van ...

hierna "*sogent*" genoemd,

OVERWEGING

Op 14 oktober 2015 sloten de partijen een bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het Wintercircus (uitvoeringsfase) onderdelen Stadsvernieuwingsfonds en Rockzaal.

Onderhavige overeenkomst vormt een eerste addendum bij deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het onderdeel Wintercircus, teneinde financiële middelen ter beschikking te stellen van sogent door het toestaan door de Stad Gent van een vordering op EVA.

Op 2 juli 2018 keurde de raad van bestuur van sogent de “Oproep tot deelname in een op te richten vennootschap voor de exploitatie van het Wintercircus” goed.

Op 23 oktober 2019 besliste de raad van bestuur van sogent de lopende procedure stop te zetten en keurde principieel goed dat een nieuwe procedure in kader van de deelname in een op te richten vennootschap voor de exploitatie van het Wintercircus in het vooruitzicht gesteld wordt die zal toelaten om de geselecteerde kandidaten te raadplegen, wat niet mogelijk was binnen de lopende procedure.

Een aantal artikelen van de oorspronkelijke overeenkomst wordt aangevuld overeenkomstig de hierna beschreven clausules.

Artikel 2. Project

Aan artikel 2 wordt de volgende alinea toegevoegd:

2.6 Wintercircus – SPV

sogent en Stad Gent beogen voor de exploitatie van het Wintercircus samen met een consortium van partners een afzonderlijke rechtspersoon op te richten (een ‘special purpose vehicle’ of ‘SPV’) en aan deze SPV een zakelijk recht te verlenen. Het startkapitaal van de SPV wordt geraamd op 4.000.000 euro. De Stad Gent zal via sogent een minderheidsparticipatie nemen van 1.000.000 euro in de SPV ter realisatie van het economische beleid. Het consortium van partners dient bereid te zijn een participatie van minimaal 75% te voorzien.

In de loop van 2020 zullen Stad Gent en sogent met de kandidaat consortia in overleg treden teneinde een akkoord te bereiken over de aandeelhoudersovereenkomst en het financieel plan van de SPV.

**Artikel 3.
Project-
structuur**

Aan alinea 3.1 wordt de volgende zin toegevoegd:

Verantwoordelijke en contactpersoon voor het taakaandeel van de Stad Gent in Wintercircus – SPV is Els De Leeuw, directeur Dienst Economie.

Verantwoordelijke en contactpersoon voor het taakaandeel van sogent in Wintercircus – SPV is Rebecca De Vos.

Aan alinea 3.2 wordt de volgende passage toegevoegd:

Een werkgroep is belast met de programmatorische invulling van het Wintercircus. Hierin zijn vertegenwoordigd: Stad Gent (Dienst Economie, Departement Cultuur), sogent en cvba Waalse Krook.

**Artikel 4.
Uitvoering**

Aan artikel 4 wordt de volgende alinea toegevoegd:

4.4 Uitvoering uitgifte Wintercircus

De SPV Wintercircus zal instaan voor de exploitatie van het Wintercircus. Het Wintercircus zal diverse functies bevatten en zal focussen op een profiel van innovatie en ondernemerschap conform het bestuursakkoord 2019-2024 van de Stad Gent waarin bepaald is dat het Wintercircus wordt ontwikkeld als een centrum voor innovatie. Het Wintercircus speelt een cruciale rol in het versterken van het bestaande start-up en en scale-up beleid en het ruimtelijk ruimtelijk economisch beleid hieromtrent. Daarnaast wordt met de rockzaal de organisatie van pop- en rockconcerten en party's met een publiekscapaciteit van 450 à 500 personen beoogd. Dit is een zaalprofiel dat in Gent nog niet aanwezig is, waardoor een belangrijk segment van het internationale concertcircuit momenteel in Gent niet aan bod komt. De programmatorische invulling van het Wintercircus bestaat uit:

- Centrale middenruimte
- Kantoorruimten
- Horecaruimten voor café, restaurant en terrasbar
- Ruimtes voor retail-/atelieractiviteiten of andere invullingen
- Community-ruimtes waaronder een lounge, vergaderzalen en een auditorium van 120 personen

- Een rockzaal
- Technische ruimten, logistieke ruimten, bergingen, gemeenschappelijk sanitair

**Artikel 6.
Financiering**

Aan alinea 6.1 Financieringswijze wordt de volgende passage toegevoegd.

Vordering op EVA voor Wintercircus SPV

Stad Gent geeft sogent een vordering op EVA van 1.000.000 euro voor de participatie in de op te richten SPV Wintercircus ter realisatie van het economische beleid.

Deze wordt opgenomen en uitbetaald na goedkering van deze overeenkomst.

Sogent bezorgt de verantwoordingsstukken van de oprichting van de SPV en de inbreng van sogent in de SPV binnen de 3 jaar na de goedkeuring van deze overeenkomst.

In onderling akkoord tussen sogent en Stad Gent kan van de termijn van 3 jaar afgeweken worden.

Indien de participatie van sogent in de SPV Wintercircus minder bedraagt dan 1.000.000 euro zal sogent het saldo aan de Stad Gent terugbetalen.

Opgemaakt te Gent op,

in evenveel exemplaren als er partijen zijn,

waarvan elke partij verklaart het te hebben gelezen en goedgekeurd en ervan een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor Stad Gent,	Voor sogent,
------------------------	---------------------

Mevrouw Zeneb Bensafia voorzitter van de gemeenteraad	Sami Souguir voorzitter
Mevrouw Mieke Hullebroeck Algemeen directeur	Frank Van Goethem, wnd. algemeen directeur

