



GEEFT GENT VORM

Addendum 2 - bijzondere samenwerkings- overeenkomst Wintercircuit (uitvoerings- fase)

Stad Gent – **sogent**

Financiering



Tussen enerzijds :

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de de gemeenteraad, voor wie optreden mevrouw Sofie Bracke, schepen van Economie, Handel, Sport en Haven en mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van ,

hierna "*de Stad Gent*" genoemd,

en anderzijds :

2. Het Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, zijnde **sogent**, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, directeur Bedrijfsvoering van sogent en lid van het directiecomité en mevrouw Sylvianne Van Butsele, directeur Strategie en Operaties en lid van het directiecomité, krachtens een beslissing van de raad van bestuur van

hierna "*sogent*" genoemd,

Inhoudstafel

ARTIKEL 1. CONTEXT EN SITUERING ADDENDUM	5
ARTIKEL 2. ERFPACHTREGELING BESTEK	6
ARTIKEL 3. AFLOSSINGEN VAN LENING(EN)	7
ARTIKEL 4. FINANCIERING	8
4.1 Werkingssubsidie	8
4.2 Bijdrage uit het speerpuntenfonds	9
ARTIKEL 5. FINANCIËLE RAPPORTAGE	9
ARTIKEL 6. BIJSTELLINGEN TUSSENKOMST	10
6.1. Algemeen	10
6.2. Toewijzing van de exploitatie van het Wintercircus	10
6.2.1. De erfpachtvergoeding	10
6.2.2. De aanvangsdatum van de erfpacht	10
6.2.3. Bijstelling tussenkomst na toewijs	10
6.3. Andere bijstellingen	10
6.3.1. De evolutie van de gezondheidsindex	10
6.3.2. Een wijziging van de aflossing van de lening(en)	11
7. TERUGBETALING TUSSENKOMST	11

Artikel 1. Context en situering Addendum

In de gemeenteraad van 28 september 2015 en de Raad van bestuur van sogent van 30 september 2015 werd de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het Wintercircus (uitvoeringsfase) onderdelen Stadsvernieuwingsfonds en Rockzaal goedgekeurd.

Daarnaast werden door de Stad Gent investeringssubsidies toegekend aan sogent in het kader van de uitvoering van dit project. In de gemeenteraad van 27 juni 2016 werd met name een investeringssubsidie toegekend als ondersteuning voor het opdrijven van de energieprestaties van projecten van sogent, waaronder het Wintercircus (i.c. verwarming op bodemenergie voor het publieke plein van het Wintercircus). Daarbovenop werd er in de gemeenteraad van 19 december 2016 een subsidieovereenkomst goedgekeurd waarmee de Stad Gent aan sogent een investeringssubsidie verstrekke in het kader van het project Wintercircus ten bedrage van 839.885 euro.

In de gemeenteraad van 16 december 2019 en de Raad van bestuur van sogent van 19 december 2019 werd een eerste addendum bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het onderdeel Wintercircus goedgekeurd, teneinde financiële middelen ter beschikking te stellen van sogent door het toestaan door de Stad Gent van een vordering op EVA voor de participatie in de SPV Wintercircus ten belope van 1.000.000 euro, ter realisatie van het economische beleid.

Sogent is volop bezig met de renovatie van het Wintercircus tot een ondergrondse rockzaal met een capaciteit van 500pp, kantoren en retail-, atelier-, horeca- en community-ruimtes.

Sogent beoogt voor de exploitatie van het Wintercircus samen met een gekozen partner(s) een SPV (Special Purpose Vehicle) op te richten en aan deze SPV een erfpacht toe te kennen, op basis waarvan de SPV het Wintercircus zal exploiteren. Sogent heeft hiervoor een oproep (concessie) uitgeschreven. De selectiefase werd doorlopen waarbij 2 kandidaten (consortia) werden geselecteerd. Op basis van de input van de kandidaten (tijdens dialoofase) werd een bestek goedgekeurd door de Raad van bestuur van sogent van 27 oktober 2021.

In dat bestek werden een aantal beleidsdoelstellingen als minimale eisen opgenomen, o.a. met betrekking tot de minimale eis (ME) voor het voorstel van erfpachtvergoeding, die de SPV aan sogent zal moeten vergoeden.

Om dit project te realiseren werden er door sogent externe financiële engagementen aangegaan. Er werd reeds een overeenkomst afgesloten met betrekking tot een investeringsskrediet van 11.400.000 EUR en een bulletlening voor 5.000.000 EUR.

Rekening houdende met de minimale eis (ME) voor het voorstel van erfpachtvergoeding zoals vooropgesteld in haar bestek zal sogent nog een overeenkomst met betrekking tot een lening van 2.550.000 EUR afsluiten en zal sogent de bovengenoemde overeenkomst met betrekking tot de bulletlening, afgesloten voor 5.000.000 EUR, nog moeten om zetten naar een klassieke langetermijnlening.

Tijdens de dialoofase met de kandidaten werd duidelijk dat, om aan de inhoudelijke en programmatische vooropgestelde ambities van de Stad voor het Wintercircus te kunnen voldoen, een voor de kandidaten haalbare erfpachtregeling in het bestek uitgewerkt moest worden. De kandidaten gaven tijdens de dialoofase immers aan dat zij geen offerte zouden indienen met een erfpachtvergoeding (per jaar) die gelijk is aan of hoger dan de af te lossen lening(en) van sogent (per jaar) die voor dit

project werden aangegaan. Er werd bijgevolg in het bestek een erfpachtregeling weerhouden waarbij de erfpachtvergoeding die de SPV aan sogent betaalt over een langere periode (met lagere periodieke/jaarlijkse erfpachtvergoedingen) gespreid wordt dan de periode van af te lossen lening(en) van sogent. Met het oog op de financiële haalbaarheid van dergelijke erfpachtregeling met de SPV heeft sogent een financieringsvraag aan de Stad gericht.

Met onderhavig addendum wordt een (principiële) goedkeuring gegeven aan de financiële tussenkomst vanuit de Stad Gent aan sogent op basis van de huidige gegevens. Dit betekent concreet dat men in onderliggende overeenkomst uitgaat van de maximaal te voorziene hoofdsom van tussenkomst vanuit de Stad Gent aan sogent. Deze tussenkomst zal echter mogelijks nog bijgesteld worden nadat de bovenvermelde overheidsopdracht wordt toegewezen of indien de aflossingen van de lening(en) van sogent wijzigen. Indien dergelijke factoren een bijstelling van de hoofdsom van tussenkomst uit dit addendum met zich mee brengen, zal een nieuw addendum ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeenteraad van de Stad Gent en de Raad van bestuur van sogent met vermelding van de bijgestelde tussenkomst.

Artikel 2. Erfpachtregeling bestek

Sogent zal een erfpachtovereenkomst voor bepaalde duur voor het Wintercircus afsluiten met een nieuw op te richten vennootschap (Special Purpose Vehicle of SPV). In deze overeenkomst zal, overeenkomstig het bestek, de duurtijd voor de erfpacht worden vastgelegd op 75 jaar waarbij de overeenkomst niet vroegtijdig kan worden beëindigd behalve mits uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van de partijen. Daarnaast wordt er eveneens voorzien dat de erfpacht kan verlengd worden met 15 jaar.

De erfpachtvergoeding is minimaal het bedrag, op een termijn van 75 jaar, dat de gehele investering door sogent weder samenstelt teneinde te kunnen voldoen aan de voorwaarden van een recht op BTW – aftrek.

Sogent stelde in haar bestek een minimale eis (ME) voorop voor het voorstel van erfpachtvergoeding dat zij wenst te ontvangen van de SPV, als volgt:

- De som van de nominale waarde van de canons (jaar 1 tem jaar 5) exclusief BTW is minimum 550.000,00 EUR;
- De jaarlijkse canon exclusief BTW (jaar 6 tem jaar 75) volgens het voorstel (zie hieronder).

Deze minimale eis inzake jaarlijkse canon exclusief BTW (jaar 6 tem jaar 75) wordt bekomen door de vooropgestelde minimale canon (jaar 1) exclusief BTW van 285.000 EUR te indexeren met een jaarlijkse vaste index van 1%.

De minimale eis voorziet dus in de mogelijkheid voor de SPV om de eerste vijf jaar aan lagere erfpachtvergoeding te betalen aan sogent. In het Bestek werd met andere woorden de mogelijk tot een aanloopkorting aangeboden aan de SPV.

Minimale eis voor het voorstel jaarlijkse erfpachtvergoeding bedraagt bijgevolg:

Jaar (d.d. 1/7)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Canon	550.000,00					299.537,86	302.533,24	305.558,58	308.614,16	311.700,30
Jaar (d.d. 1/7)	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Canon	314.817,31	317.965,48	321.145,13	324.356,58	327.600,15	330.876,15	334.184,91	337.526,76	340.902,03	344.311,05
Jaar (d.d. 1/7)	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Canon	347.754,16	351.231,70	354.744,02	358.291,46	361.874,37	365.493,12	369.148,05	372.839,53	376.567,93	380.333,60
Jaar (d.d. 1/7)	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062
Canon	384.136,94	387.978,31	391.858,09	395.776,67	399.734,44	403.731,79	407.769,10	411.846,79	415.965,26	420.124,91
Jaar (d.d. 1/7)	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072
Canon	424.326,16	428.569,43	432.855,12	437.183,67	441.555,51	445.971,06	450.430,77	454.935,08	459.484,43	464.079,28
Jaar (d.d. 1/7)	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082
Canon	468.720,07	473.407,27	478.141,34	482.922,76	487.751,98	492.629,50	497.555,80	502.531,36	507.556,67	512.632,24
Jaar (d.d. 1/7)	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092
Canon	517.758,56	522.936,14	528.165,51	533.447,16	538.781,63	544.169,45	549.611,14	555.107,26	560.658,33	566.264,91
Jaar (d.d. 1/7)	2093	2094	2095	2096	2097					
Canon	571.927,56	577.646,84	583.423,30	589.257,54	595.150,11					

De door sogent indicatief vooropgestelde aanvangsdatum van de erfpacht is 1 juli 2023.

Artikel 3. Aflossingen van lening(en)

Om de renovatie van het Wintercircuit te kunnen financieren en rekening houdende met de minimale eis (ME) voor het voorstel van erfpachtvergoeding zoals vooropgesteld in haar bestek (zie artikel 2 van dit addendum) heeft sogent een externe financieringsnoodzaak van 18.950.000 euro.

Deze financieringsnoodzaak is – voor de eerstkomende jaren - als volgt opgebouwd:

		Looptijd	Vorm	Status
Vastgelegde financiering	11.400.000€	2020-2044	Klassieke financiering	Vastgelegd en opgenomen
Vastgelegde financiering	5.000.000€	2021-2030	Bulletlening	Vastgelegd niet opgenomen
Nog noodzakelijke financiering	2.550.000€	2021-2050	Klassieke financiering	Nog vast te leggen
TOTAAL	18.950.000€			

Er werden reeds twee bancaire kredieten afgesloten in hoofde van sogent:

- Sogent heeft enerzijds een overeenkomst met betrekking tot een investeringskrediet van 11.400.000 EUR afgesloten, dit voor een looptijd van 25 jaar en 6 maanden. Deze lening werd reeds volledig opgenomen. De periodieke kapitaal- en intrestaflossingen gebeuren semestriëel.

- Anderzijds heeft sogent een overeenkomst met betrekking tot een bulletlening afgesloten voor 5.000.000 EUR. Deze loopt over een periode van 10 jaar. Het bedrag van deze bulletlening is nog niet opgenomen.

Het zal voor sogent in 2030 noodzakelijk zijn om de bovengenoemde overeenkomst met betrekking tot de bulletlening, afgesloten voor 5.000.000 EUR, om te zetten naar een klassieke langetermijnlening.

Het zal daarnaast voor sogent mogelijks noodzakelijk zijn nog een overeenkomst met betrekking tot een lening van 2.550.000 EUR af te sluiten. De aanbesteding voor deze lening moet nog opgestart worden. Er wordt van uitgegaan dat voor deze lening een overeenkomst met betrekking tot een klassieke lening, met vaste rentevoet, met vaste aflossingen en met een looptijd van 30 jaar wordt afgesloten.

Artikel 4. Financiering

In het kader van de financiële haalbaarheid van de erfpachtregeling wordt er dus een financieringsvraag gesteld door sogent aan de Stad Gent.

Deze financieringsvraag bestaat erin dat sogent cashmatig zou kunnen voldoen aan haar aflossingen van de lening(en) die betrekking hebben op dit project. De ME voor de jaarlijkse erfpachtvergoeding volstaat immers, de eerste jaren van de erfpacht, niet om aflossingen van de lening(en) die betrekking hebben op dit project te dragen. Om het tussen verschil ME en aflossingen van de lening(en) bij te passen, vraagt sogent een jaarlijkse tussenkomst van de Stad.

De Stad zal deze tussenkomst verlenen aan de hand van een werkingssubsidie en een bijdrage uit het speerpuntenfonds.

4.1 Werkingssubsidie

De Stad Gent verstrekt aan sogent een jaarlijkse werkingssubsidie die overeenkomt met het verschil tussen de erfpachtvergoeding die door de SPV betaald wordt en de bij sogent benodigde middelen voor de aflossing van de lening(en) die voor dit project werden/worden aangegaan. Deze werkingssubsidie wordt voor de 1^e keer voorzien in 2022.

Wanneer uitgegaan wordt van de ME als erfpachtvergoeding, bedraagt de werkingssubsidie van de Stad (op jaarbasis) aan sogent **maximaal** (hier worden nog de middelen van het speerpuntenfonds aan toegevoegd – zie volgend hoofdstuk 2.2.2.):

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Jaarlijkse werkingssubsidie	866.178	713.285	560.392	549.999	539.606	529.213	504.282	490.893	629.206	615.758

	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Jaarlijkse werkingssubsidie	602.279	588.769	575.227	561.655	548.050	534.414	520.745	507.033	493.308	479.540

	2042	2043	2044
Jaarlijkse werkingssubsidie	465.738	451.902	438.031

De werkingssubsidie bedraagt dus **12.765.499** EUR.

4.2 Bijdrage uit het speerpuntenfonds

Naast de jaarlijkse werkingssubsidie (hoofdstuk 2.2.1) worden er middelen van het Speerpuntenfonds van de Stad uitgekeerd ten bedrage van **maximaal** 875.000 EUR. Deze middelen laten sogent toe de bovengenoemde aanloopkorting aan te bieden aan de SPV. De omvang en de spreiding van de middelen van het Speerpuntenfonds zal bepaald kunnen worden na toewijs van de opdracht. Momenteel is voorzien dat de SPV, in de minst gunstige omstandigheden, als volgt beroep zal doen op de aanloopkorting:

	2023	2024	2025	2026	TOTAAL
Aanwending speerpuntenfonds	142.500	285.000	285.000	162.500	875.000

Artikel 5. Financiële rapportage

Voor wat betreft de financiële rapportage zal sogent, na de toewijsbeslissing, volgende overmaken aan Stad:

- de toewijsbeslissing van de opdracht voor de exploitatie van het Wintercircus;
- de erfpachtovereenkomst die sogent met de SPV sluit, waarin ook de bepalingen met betrekking tot de erfpachtvergoeding worden bepaald;
- een overzicht van de effectieve erfpachtvergoedingen;
- de aflossingstabel(len) van de lening(en) die voor het project werden/worden aangeaan.

De tussenkomst zal aan de hand van een brief één keer per jaar worden opgevraagd door sogent aan de Stad, telkens in het eerste semester van ieder jaar, zodat sogent hiermee de halfjaarlijkse aflossingen op deze lening kan voldoen. In deze brief wordt de nodige duiding geven bij het gevraagde bedrag (waaronder ook eventuele wijzigingen aan de stukken zoals opgenomen in bovenvermelde alinea en/of de bijstellingen zoals vermeld in artikel 6).

De Stad zal de tussenkomst uitbetalen aan sogent binnen de 30 kalenderdagen na opvraging door sogent.

Artikel 6. Bijstellingen tussenkomst

6.1. Algemeen

Zolang noch de aflossingsbedragen van de lening(en) noch de erfpachtvergoeding afwijken van de vooropgestelde ME, is de tussenkomst van de Stad overeenkomstig bovenstaande tabellen van de werkingssubsidie respectievelijk het speerpuntenfonds.

6.2. Toewijzing van de exploitatie van het Wintercircus

6.2.1. De erfpachtvergoeding

Zowel de erfpachtvergoeding, als de daaruit voortvloeiende tussenkomst door de Stad aan sogent, zullen geactualiseerd vastgesteld worden zodra de exploitatie van het Wintercircus wordt toegewezen.

Indien de erfpachtvergoeding hoger is dan de ME, zal de tussenkomst door de Stad aan sogent lager zijn dan de bedragen overeenkomstig bovenstaande tabellen van werkingssubsidie respectievelijk speerpuntenfonds.

6.2.2. De aanvangsdatum van de erfpacht

Ook de vooropgestelde aanvangsdatum van de erfpacht zal vastgesteld kunnen worden zodra de exploitatie van het Wintercircus wordt toegewezen.

6.2.3. Bijstelling tussenkomst na toewijs

Indien de vaststelling van de erfpachtvergoeding (zie artikel 6.2.1.) en/of de vaststelling van de aanvangsdatum van de erfpacht (zie artikel 6.2.2) een wijziging zou betekenen van de tussenkomst, zoals voorzien in voorliggend addendum, zal de tussenkomst bijgesteld worden en zal een nieuw addendum ter goedkeuring worden voorgelegd met vermelding van de juiste bedragen.

6.3. Andere bijstellingen

6.3.1. De evolutie van de gezondheidsindex

Een factor die een invloed kan hebben op de erfpachtvergoeding, en bijgevolg ook op de daaruit voortvloeiende tussenkomst door de Stad aan sogent is de evolutie van de gezondheidsindex. Indien de gezondheidsindex meer stijgt dan de vooropgestelde jaarlijkse vaste index van 1%, zal de erfpachtvergoeding hoger zijn dan vooropgesteld, en zal de tussenkomst van de Stad aan sogent lager zijn dan de (geactualiseerde) bedragen overeenkomstig bovenstaande tabellen van werkingssubsidie respectievelijk speerpuntenfonds. De tussenkomst van de Stad aan sogent zal bijgesteld worden indien de gezondheidsindex meer stijgt dan de vooropgestelde jaarlijkse vaste index van 1%.

6.3.2. Een wijziging van de aflossing van de lening(en)

Een andere factor die een invloed kan hebben op de tussenkomst van de Stad aan sogent, is een wijziging van de (vooropgestelde) aflossing van de lening(en) voor het project (zie artikel 3). De tussenkomst van de Stad aan sogent zal bijgesteld worden indien de aflossing van de lening(en) wijzigt opdat sogent steeds cashmatig zou kunnen voldoen aan haar aflossingen van de lening(en) die betrekking hebben op dit project.

Indien de aflossing van de lening(en) voor het project wijzigt ten opzichte van hetgeen weergegeven onder artikel 3 van onderhavig addendum, zal een nieuw addendum ter goedkeuring worden voorgelegd opdat sogent steeds cashmatig zou kunnen voldoen aan haar aflossingen van de lening(en) die betrekking hebben op dit project.

7. Terugbetaling tussenkomst

Op basis van de aflossingstabellen van de lening(en) voor het project en de (ME voor de) erfpachtvergoeding, blijkt dat de erfpachtvergoeding op jaarbasis vanaf een bepaald moment hoger zal zijn dan de aflossing van de leningen voor het project.

Vanaf het moment dat de erfpachtvergoeding op jaarbasis hoger is dan de aflossing van de lening(en) zal sogent (het saldo van) de erfpachtvergoeding (met de aflossing van de lening(en)) overmaken aan de Stad, teneinde de tussenkomst terug te betalen, tot op het moment dat de renteloze hoofdsom van de tussenkomst terugbetaald is door sogent aan de Stad.

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 de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 26 november 2019	Voor sogent,
Mevrouw Sofie Bracke Schepen van Economie, Handel, Sport en Haven	De heer Frank Van Goethem Directeur Bedrijfsvoering van sogent, lid van het directiecomité
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur Stad en OCMW Gent	Mevrouw Sylvianne Van Butsele Directeur Strategie en Operaties, lid van het directiecomité