



Vergadering van 12 juni 2023

2023_GR_00569 Addendum bij de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent en sogent inzake KNS Schouwborg - Goedkeuring

Bevoegd: 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.
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet van 6 juli 2012 betreffende het Lokaal Cultuurbeleid, artikel 55.
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

Op 26 oktober 2015 verleende de gemeenteraad zijn goedkeuring aan de 'bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent inzake NTG Stadsschouwborg'. In deze samenwerkingsovereenkomst werd het project met betrekking tot de renovatie van de schouwborg NTGent gedefinieerd, en werd een financieringsmodel goedgekeurd. Het financieringsmodel bestond erin dat de werken (totale projectkost: 8.400.000 euro, excl. btw) door sogent werden geprefinancierd, en dat de kosten nadien worden gerecupereerd via een jaarlijkse erfpachtcanon van maximaal 320.000 euro door NTGent te betalen aan sogent voor een periode van 20 jaar (zoals bepaald in een vernieuwde erfpachtovereenkomst tussen sogent en NTGent met ingang van 21 december 2018, waarvan de notariële akte werd verleden op 28 maart 2019). In de subsidieovereenkomst met NTGent werd daartoe een jaarlijkse extra subsidie van 320.000 euro voorzien, om NTGent in staat te stellen deze canon aan sogent te betalen.

De betaling van de canon aan sogent nam een aanvang na oplevering van de verbouwingswerken in 2018. Uit de eindafrekening van het project (die omwille van verschillende procedures en schadeclaims pas begin 2021 kon worden gefinaliseerd) blijkt een bijkomend negatief saldo ten opzichte van de vooropgestelde projectkost voor een bedrag van 2.535.000 euro, excl. btw.

Dientengevolge diende door sogent een bijkomende financiering te worden aangegaan voor hetzelfde bedrag. Voor de financiering hiervan werden door sogent verschillende scenario's uitgewerkt op basis van ramingen voor de bijkomende leningslast. Bij besluit van 25 november 2021 hechtte het college zijn principiële goedkeuring aan het scenario waarbij de huidige canon van 320.000 euro/jaar wordt behouden tot en met het jaar 2038 (zoals reeds was voorzien in de

door de gemeenteraad in 2015 goedgekeurde 'Bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent inzake NTG Stadsschouwborg'), en waarbij de canon nadien zou worden verlengd tot en met 2050 voor een jaarlijks bedrag van ca. 167.000 euro.

Op basis van deze principiële beslissing heeft sogent een financieringsbestek uitgeschreven om offertes van kredietinstellingen te ontvangen. Tegen 31 oktober 2022 werd door sogent 1 BAFO ('best and final offer') ontvangen van de in totaal 4 aangeschreven banken. Op basis van deze ingediende offerte diende besloten te worden dat de totale financieringslast hoger is dan eerder ingeschat (te wijten aan de stijgende interestvoeten). De totale projectkost, rekening houdende met de BAFO, kwam uit op 11.564.643,84 euro.

Om sogent toe te laten over te kunnen gaan tot effectieve gunning van desbetreffende financiering, ging het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 12 januari 2023 principiële akkoord met een financieringsscenario bestaande uit 2 delen nl. een verhoging en verlenging van de jaarlijkse erfpachtvergoeding (door NTGent aan sogent te betalen) vanaf 2034, en een doorfacturatie (door sogent aan NTGent) van het resterende gedeelte met jaarlijkse terugbetalingen vanaf 2028. Meer specifiek werd in dit scenario de vergoeding van 320.000 euro/jaar behouden tot en met het jaar 2027 zoals voorzien in de door de gemeenteraad in 2015 goedgekeurde 'bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent inzake NTG Stadsschouwborg', maar werd de erfpacht nadien verlengd tot en met 2050, en bovendien werd de vergoeding verhoogd tot 405.000 euro/jaar voor de jaren 2028 tot en met 2038, en deze werd daarna teruggebracht tot 185.000 euro/jaar. Tegelijk ging het college van burgemeester en schepenen er principiële mee akkoord te voorzien in bijkomende subsidies ten aanzien van NTGent ten bedrage van de vermelde verhoging en verlenging van de jaarlijkse vergoeding vanaf 2028.

Op basis van de principiële goedkeuring van het college dd. 12 januari 2023 werd door sogent de bancaire financiering gegund en werd het kapitaal opgenomen, waardoor de definitieve interestvoet finaal is vastgeklikt en de totale financieringslast is gekend. Dit resulteert in volgend scenario:

1) Verhoging en verlenging jaarlijkse erfpachtvergoeding vanaf 2034

Omwille van btw-redenen kan slechts een deel van de meerkost opgenomen worden in een bijkomende erfpacht, dit voor 2.349.051,17 euro, met een verlenging van de erfpachtovereenkomst tot 2050. Deze vergoeding bestaat voornamelijk uit de recuperatie van de interestlasten van de reeds aangegane financiering en van de recent afgesloten financiering.

Dit bijkomende gedeelte aan erfpacht zal onder toepassing van registratierechten vallen, wat een up-frontkost voor NTGent inhoudt van 46.981,02 euro aan registratierechten. Sogent zal deze kost op zich nemen.

2) Doorfacturatie aan NTGent

Het resterende deel, 540.736,01 euro kan onder het btw-stelsel worden doorgefactureerd aan NTGent, met jaarlijkse betalingstermijnen vanaf 2028 tot en met 2034. Op deze manier hebben alle kosten waarop btw werd aangerekend voorwerp uitgemaakt van een doorfacturatie of een erfpachtvergoeding onder btw. Dit verantwoordt dan ook de aftrek van de btw op de gemaakte kosten in hoofde van sogent. Hiervoor zal een aparte overeenkomst 'doorfacturatie' worden afgesloten tussen sogent en NTGent.

Voor de doorfacturatie van aannemingskosten (535.079,74 euro) zal geen (up-front) btw betaald dienen te worden aangezien dit zal gebeuren onder het btw regime 'btw verlegd'. Met

betrekking tot het saldo ad. 5.656,27 euro (erelonen architect & veiligheidscoördinatie) dient 21 % btw (= 1.187,82 euro) betaald te worden door NTG. Dit bedrag zal zij normaal gezien niet dienen te préfinancieren daar zij dit bedrag kan recupereren via haar btw-aangifte alvorens de deeltermijnen met betrekking tot de betaling van deze factuur aanvatten.

De totale jaarlijkse vergoedingen (1) + (2) worden dan:

Periode	Vergoeding/jaar	Totaal per periode
Upfront vergoeding 2018		2.000.000,00 EUR
2018	9.643,84 EUR	9.643,84 EUR
2019 – 2027	320.000,00 EUR	2.880.000,00 EUR
2028 – 2038	405.000,00 EUR	4.455.000,00 EUR
2039 - 2050	163.000,00 EUR	1.956.000,00 EUR
Totale vergoeding (incl. up front)		11.300.643,84 EUR

Hierbij wordt voorgesteld een addendum bij de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst met sogent inzake de KNS Schouwborg goed te keuren, waarbij het scenario wordt goedgekeurd voor de recuperatie door sogent van de meerkost bij de gerealiseerde verbouwing van de KNS Schouwborg.

In andere besluitvorming zal worden voorgesteld een addendum bij de subsidieovereenkomst tussen de Stad en NTGent goed te keuren, waarbij de Stad voorziet in subsidies ten aanzien van NTGent ten bedrage van de aangepaste jaarlijkse vergoeding.

Het ontwerp van addendum bij de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst met sogent inzake de KNS Schouwborg wordt voor advies voorgelegd aan de Cultuurraad op grond van het Decreet d.d. 6 juli 2012 betreffende het Lokaal Cultuurbeleid, artikel 55.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

cultuurraad - gunstig advies

Bijgevoegde bijlage(n):

- Addendum bij de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst met sogent betreffende de KNS Schouwburg (deel van de beslissing)
- Ontwerp vernieuwde erfpachtovereenkomst tussen sogent en NTGent met betrekking tot de KNS Schouwburg
- Ontwerp overeenkomst doorfacturatie tussen sogent en NTGent
- Aflossingstabellen sogent NTGent

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het addendum bij de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst met sogent inzake de KNS Schouwburg.