



Vergadering van 11 september 2023

**2023\_GR\_00741 Statutenwijziging Waalse Krook cvso - buitengewone algemene vergadering van 20 november 2023 - mandaat van de vertegenwoordiger van de Stad Gent - aandeelhoudersovereenkomst aangaande De Krook - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Sami Souguir

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40, §1 en artikel 386, §1

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 2

Wet tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, artikel 39, §1, laatste lid

De statuten van Waalse Krook CVSO

**Motivering**

Het ontwikkelingsproject voor de site Waalse Krook werd opgestart door een principe-overeenkomst tussen de Stad Gent, Provincie Oost-Vlaanderen, Universiteit Gent, en vzw IBBT (thans IMEC, als rechtsopvolger), zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 21 april 2008. Dit resulteerde in de oprichting van de cvba SO Waalse Krook op 30 september 2009, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 28 september 2009.

Tussen voormelde partijen werd op 3 september 2009 een tweede principe-overeenkomst gesloten, genaamd "Overeenkomst houdende krachtlijnen aangaande het ontwikkelingsproject site Waalse Krook" - 08/6302 versie OV/6quater(2). De overeenkomst bevat een specifieke bijlage betreffende de artikelen 5 en 7 van de overeenkomst. De overeenkomst werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 april 2009 en ondertekend op 3 september 2009.

Bij gemeenteraadsbeslissing van 16 december 2014 (2014\_GR\_00983) werd een Addendum I bij de overeenkomst houdende krachtlijnen aangaande het ontwikkelingsproject site Waalse Krook goedgekeurd. Dit Addendum I werd door partijen ondertekend op 25 februari 2015.

Bij gemeenteraadsbeslissing van 25 juni 2018 werd het Algemeen Addendum bij de overeenkomst houdende krachtlijnen aangaande het ontwikkelingsproject site Waalse Krook goedgekeurd.

Op 1 oktober 2018 werden de statuten van de Waalse Krook CVSO voor het laatst gewijzigd voor het ambt van notaris Christophe Blindeman. Deze wijziging werd op 16 oktober 2018 gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Op heden liggen de volgende ontwerpdocumenten voor ter goedkeuring:

- nieuwe statuten
- nieuwe aandeelhoudersovereenkomst, en haar bijlagen
- aandelenregister

#### Statutenwijziging

In bijlage bij dit besluit wordt het voorstel van statutenwijziging gevoegd. De ontwerpstatuten worden door de raad van bestuur van de Waalse Krook CVSO goedgekeurd op 19 september 2023. De raad van bestuur zal de ontwerpstatuten voorleggen aan de buitengewone algemene vergadering, die de statuten definitief zal goedkeuren, op 20 november 2023 om 16u.

De statutenwijziging kadert in de verplichte aanpassing van de statuten overeenkomstig het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Verder werden nog enkele juridisch-technische wijzigingen doorgevoerd.

Naast de conformering aan het WVV zijn de belangrijkste wijzigingen aan de statuten de volgende :

- huidig artikel 5/ nieuw artikel 8 (uittreding, terugneming/terugbetaling)
- huidig artikel 6/ nieuw artikel 8.2 (afschaffing P-aandelen)
- huidig artikel 10/ nieuw artikel 12 (overdracht van aandelen)
- huidig artikel 25/ nieuw artikel 21 (dagelijks bestuur)
- huidig artikel 25bis/ nieuw artikel 22 (managementcomité)
- huidig artikel 44/ nieuw artikel 42 (winstverdeling)

#### Aandeelhoudersovereenkomst

Het merendeel van de bepalingen uit de oorspronkelijke principe-overeenkomst uit 2009 en haar addenda zijn zonder voorwerp geworden. De partijen wensen dan ook de nog relevante bepalingen uit de oorspronkelijke principe-overeenkomst en haar addenda op te nemen in een nieuwe aandeelhoudersovereenkomst en de voornoemde overeenkomst en haar addenda te beëindigen. Tevens werden er enkele bepalingen uit de huidige statuten opgenomen. Er werden 2 bijlages bij de nieuwe aandeelhoudersovereenkomst opgesteld, namelijk een "historiek houdende de krachtlijnen aangaande het ontwikkelingsproject site Waalse Krook" en een geactualiseerde specifieke bijlage inzake de methodiek en de berekening van het proportioneel aandeel.

#### Aandelenregister

Alle aandeelhouders zullen op 20/11/2023 een nieuw aandelenregister ondertekenen.

Voor de buitengewone algemene vergadering wordt het mandaat van de vertegenwoordiger van Stad Gent vastgesteld en het ontwerp van de nieuwe statuten, de aandeelhoudersovereenkomst en het aandelenregister wordt goedgekeurd.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Voorstel statutenwijziging
- Ontwerpakte statutenwijziging
- Verslag wijziging doel
- Verslag afschaffing aandelen
- Aandeelhoudersovereenkomst (deel van de beslissing)
- Bijlage 1 Historiek
- Bijlage 2 methodiek en berekening proportioneel aandeel
- ontwerp aandelenregister

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed, het voorstel van statutenwijziging van de Waalse Krook cvso, zoals gevoegd in bijlage bij dit besluit.

#### **Artikel 2:**

Keurt goed, het mandaat aan de vertegenwoordiger(s) van de Stad Gent die zal (zullen) deelnemen aan de buitengewone algemene vergadering van cvso Waalse Krook, die plaatsvindt op 20 november 2023 om 16u te Gent, Botermarkt 1, om

- zijn/haar stemgedrag af te stemmen op de beslissing genomen in de gemeenteraad van heden inzake voormeld artikel 1 van onderhavige beslissing.
- er aan alle beraadslagingen en stemmingen deel te nemen, alle voorstellen met betrekking tot de agenda goed te keuren, alle akten, stukken notulen, aanwezigheidslijsten te ondertekenen en in het algemeen, het nodige te doen;
- deel te nemen aan elke latere algemene vergadering met dezelfde dagorde in geval de eerste algemene vergadering niet rechtsgeldig zou kunnen beraadslagen.

#### **Artikel 3:**

Keurt goed, de "Aandeelhoudersovereenkomst aangaande De Krook" en haar twee bijlages, zoals gevoegd in bijlage die integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

#### **Artikel 4:**

Keurt goed, het ontwerp van het aandelenregister, zoals gevoegd in bijlage.



**AANDEELHOUDERSOVEREENKOMST**  
**aangaande DE KROOK,**  
**BIBLIOTHEEK EN CENTRUM VOOR NIEUWE MEDIA**

---

DE ONDERGETEKENDEN :

1. de **stad GENT**, met kantoren te 9000 Gent, Botermarkt 1, Stadhuis, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, bij wege van schepenen, Sami Souguir en haar algemeen directeur, Mieke Hullebroeck, hierna ‘stad Gent’
2. de **provincie OOST-VLAANDEREN**, met kantoren te 9000 Gent, Gouvernementstraat 1, Provinciehuis, hier vertegenwoordigd door haar deputatie, bij wege van haar gedeputeerde, Leentje Grillaert en haar provinciegriffier, Steven Ghysens, hierna ‘provincie Oost-Vlaanderen’
3. de **UNIVERSITEIT GENT**, openbare instelling met rechtspersoonlijkheid, met kantoren te 9000 Gent, Sint-Pietersnieuwstraat 25, hier vertegenwoordigd door haar rector, prof. dr. ir. Rik Van de Walle, hierna ‘UGent’
4. de **v.z.w. IMEC (Interuniversitair Micro-Electronica Centrum)**, ingeschreven in de kruispuntbank voor ondernemingen onder het nummer 0425.260.668, met zetel te 3001 Heverlee, Kapeldreef 75, vereniging zonder winstoogmerk, algemene rechtsopvolgster van de **v.z.w. iMinds** (ingevolge akte inbreng van algemeenheid, verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel op 21 september 2016) met zetel te 9052 Gent (Zwijnaarde), AA Toren – Technologiepark 19, hier vertegenwoordigd Luc Van den hove, CEO, die verklaart de vereniging te kunnen verbinden, hierna ‘IMEC’

allen aandeelhouders in de vennootschap **WAALSE KROOK CV erkend als SO** (tussenkommende partij, hierna ‘**de Vennootschap**’), met zetel te 9000 Gent, Miriam Makebaplein 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Gent onder het ondernemingsnummer 0819.226.861 hierna afzonderlijk ook ‘Partij’ of samen ‘Partijen’ genoemd

## VOORAF

De rechten en de verplichtingen tussen de Partijen onderling en tussen de Partijen en de Vennootschap worden tot op heden beheerst door, onder meer,:

In eerste orde :

- de overeenkomst houdende krachtlijnen aangaande het ontwikkelingsproject site Waalse Krook en haar Specifieke Bijlage tussen de Partijen en het autonoom gemeentebedrijf sogent ondertekend op 3 september 2009, (hierna ‘de **Oorspronkelijke Overeenkomst**’), 1° haar Addendum I, ondertekend op 25 februari 2015 (hierna ‘**Addendum I**’), en 2° haar algemeen addendum, “08/6302 – OV8 - Algemeen Addendum (4)” – final” sine dato (hierna samen ‘de **Oorspronkelijke Overeenkomst en haar addenda**’);
- de oprichtingsakte en de statuten van de Vennootschap, verleden voor notaris C. Blindeman te Gent op 30 september 2009 en de statutenwijzigingen sindsdien (kapitaalsverhogingen in het variabel kapitaal inbegrepen), bij aktes verleden voor dezelfde notaris op 1 juni 2011, 31 maart 2015 en 1 oktober 2018;
- de akte erfpacht tussen de stad Gent en de Vennootschap van 19 december 2012, verleden voor dezelfde notaris;
- Het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen;

In tweede orde de tussen de Vennootschap en de aandeelhouders afgesloten en af te sluiten lenings- en gebruiksovereenkomsten.

De Vennootschap heeft een bibliotheekgebouw van de 21<sup>e</sup> eeuw met een centrum voor nieuwe media, ‘hierna ‘**het Gebouw**’, gelegen op een terrein gelegen te 9000 Gent, Miriam Makebaplein 1.

De krachtlijnen aangaande de oprichting van het Gebouw werden bepaald in de Oorspronkelijke Overeenkomst.

Het Gebouw werd voorlopig opgeleverd op 2 september 2016; de definitieve oplevering gebeurde op diverse tijdstippen, afhankelijk van het betrokken lot. De datum van de definitieve oplevering wordt tussen partijen vastgelegd op 31.12.2022.

Het merendeel van de bepalingen uit de Oorspronkelijke Overeenkomst en haar addenda zijn zonder voorwerp geworden. De nog relevante bepalingen van de Oorspronkelijke Overeenkomst worden opgenomen in huidige Aandeelhoudersovereenkomst. De inmiddels achterhaalde inhoud wordt

opgenomen in een Historiek houdende krachtlijnen aangaande het ontwikkelingsproject site Waalse Krook, dat die als bijlage 1 aan de huidige overeenkomst wordt gehecht.

De Partijen hebben een voorstel van statutenwijziging voorbereid, teneinde de statuten in overeenstemming te brengen met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (hierna '**Voorstel van Statutenwijziging**')

## **KOMEN HET HIERNAVOLGENDE OVEREEN :**

### Artikel 1 – De Oorspronkelijke Overeenkomst

De Oorspronkelijke Overeenkomst en haar addenda wordt met onmiddellijke ingang beëindigd.

### Artikel 2 – Vaste periode

Gedurende een vaste en onveranderlijke periode van twintig (20) jaar ingegaan op 2 september 2016 wordt het Gebouw door de Vennootschap zelf uitgebaat ten behoeve van haar aandeelhouders en ten behoeve van niet-aandeelhouders (volgens de besluiten van de raad van bestuur) .

Voormelde periode van twintig (20) jaar kan slechts verlengd worden, voor de dan te bepalen duur, mits unanimitéit van de Partijen, aandeelhouders.

### Artikel 3 – Basisakte

Bij het verstrijken van de periode waarvan sprake in artikel 2 van deze overeenkomst zal een basisakte van het Gebouw opgesteld worden, waarbij rekening wordt gehouden enerzijds met de aanbregsten van de Partijen en anderzijds met de bestemmingen van de ruimtes. Met aanbregsten wordt hier bedoeld: financiering door middel van inbreng in het eigen vermogen, renteloze lening en FOCI-subsidie (hierna '**Aanbregsten**').

Deze basisakte zal derwijze worden geconcipieerd dat, desgewenst, elke Partij haar Aanbregsten in de kosten (grond- en bouwkost) van het Gebouw definitief vastlegt in een zakelijk recht, zo in de privatieve als in de gemeenschappelijke delen van het Gebouw, en waarbij tevens geldt dat het privatieve aandeel van een Partij, desgewenst, permanent herkenbaar zal zijn in het Gebouw, dit alles met eerbiediging van hetgeen daaromtrent nader wordt bepaald in de daartoe specifieke bijlage 2 bij deze overeenkomst.

Op basis van de basisakte zal iedere Partij haar bedoeld correct proportioneel aandeel in het Gebouw (volgens de modaliteiten bepaald in bijlage 2 aan deze overeenkomst) verwerven, in eigendom dan wel in het toepasselijk zakelijk recht (zo in privatieve als in gemene delen van het Gebouw, onverminderd het creëren van de noodzakelijke erfdiensbaarheden) via een (al dan niet partiële) splitsing van de Vennootschap of via een andere juridisch aanvaardbare techniek, dit alles, voor zover juridisch mogelijk, zonder opleg, rekening houdend met de statuten en de (Belgische en Vlaamse) regelgeving.

De overige Partijen en de Vennootschap zullen daartoe alle medewerking verlenen op eerste verzoek.

#### Artikel 4 – Correct proportioneel aandeel en toekomstige investeringen

§1. De huidige stand van de Aanbrengsten en hun onderlinge procentuele verdeling, die het correct proportioneel aandeel van elk Partij in het Gebouw oplevert en die qua gevolgde methodologie bindend is voor de Partijen, is opgenomen in bijlage 2 om er integraal deel van uit te maken.

Deze bijlage (die is opgemaakt rekening houdend met de kosteloze overdracht van de Provincie Oost-Vlaanderen aan de stad Gent van haar renteloze lening aan de Vennootschap ad € 6.017.272) werd door de Partijen met respect voor de toegepaste methode in twee (2) stappen, met name een eerste stap n.a.v. de Oorspronkelijke Overeenkomst en een tweede stap n.a.v. het Addendum I, te goeder trouw opgemaakt rekening houdend met de Aanbrengsten van elke Partij tot op het ogenblik van de definitieve oplevering van het Gebouw. Sedertdien zijn de Aanbrengsten van de Partijen ongewijzigd gebleven.

§2. Wat betreft de toekomstige structurele en/of vervangingsinvesteringen na de definitieve oplevering van het Gebouw en voor zover deze investeringen door de Partijen met eigen Aanbrengsten gefinancierd worden, zal de voorzegde bijlage 2 door de Partijen telkens, wat een derde stap betreft, in de daar bedoelde gevallen geactualiseerd worden. De actualisatie van de bijlage 2 zal gebeuren mits unaniem beslissing van het bestuursorgaan van de Vennootschap.

In voorkomend geval vraagt de Vennootschap aan de Partijen deel te nemen, via een aanbrengst, in de niet intern gedekte kosten verbonden aan deze investeringen, in verhouding tot hun Aanbrengsten op dat ogenblik.

Het staat de Partijen vrij al dan niet deel te nemen, dan wel, mits unaniem akkoord tussen de deelnemende Partijen, deel te nemen in de tussen hen overeen gekomen verhouding (zie de cijfermatige voorbeelden in dezelfde bijlage 2).

In het geval de Provincie Oost-Vlaanderen zou beslissen tot niet deelneming of tot gedeeltelijke deelneming wat haar aandeel betreft, is de stad Gent gerechtigd, wat de verhouding tussen de andere deelnemende Partijen aangaat, bijkomend deel te nemen ten belope van het aandeel van de Provincie of het niet onderschreven deel ervan.

§ 3. Het bestuursorgaan van de Vennootschap bepaalt de modaliteiten wat betreft de in acht te nemen procedure voor de toepassing van § 2 hiervoor.

Artikel 5 – Wijziging inbrengen – Uittreding/terugneming - Overdracht van aandelen – Splitsing of herstructurering – Ontbinding – Verkoop gebouw - Verdere zakelijke rechten

Gedurende een periode van 20 jaar die een aanvang neemt op 2 september 2016, zijnde de datum van voorlopige oplevering van het gebouw gelegen te 9000 Gent, Miriam Makebaplein 1, kan:

- slechts tot een verhoging of vermindering van de inbrengen worden besloten door een algemene vergadering van vennoten waarop alle vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn en die een dergelijke beslissing alleen kan nemen met eenparigheid der stemmen.

Ingeval door uitbetaling van het scheidingsaandeel naar aanleiding van de uittreding van rechtswege van een vennoot een deel van het eigen vermogen zou ophouden te bestaan, dan is de uitbetaling van het scheidingsaandeel opgeschort tot de andere vennoten een overnemer hebben aangewezen voor zijn aandelen.

- een vennoot slechts uittreden, dan wel kunnen slechts terugnemingen en/of terugbetalingen geschieden, nadat daartoe is beslist door een algemene vergadering van vennoten waarop alle vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn en die een dergelijke beslissing alleen kan nemen met eenparigheid der stemmen.
- geen van de vennoten zijn aandelen overdragen aan een andere vennoot, dan wel aan een derde partij, dan met voorafgaandelijke, schriftelijke toestemming van elk van de andere vennoten.
- de vennootschap niet (ook niet partieel) worden gesplitst, noch op enige andere wijze worden geherstructureerd, dan nadat daartoe is beslist door een algemene vergadering van vennoten waarop alle vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn en die een dergelijke beslissing alleen kan nemen met eenparigheid der stemmen.

- de vennootschap niet worden ontbonden, dan nadat daartoe is beslist door een algemene vergadering van vennoten waarop alle vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn en die een dergelijke beslissing alleen kan nemen met eenparigheid der stemmen.
- het Gebouw niet verkocht worden, noch kunnen verdere zakelijke rechten op het gebouw toegestaan worden, dan mits unanimitéit van alle Partijen.

#### Artikel 6 - Gebruiksovereenkomsten

De exploitatie van het Gebouw geschiedt, wat de door de Vennootschap aan te rekenen vergoedingen betreft, aan marktconforme prijzen en voorwaarden (de eventuele afzonderlijke akkoorden tussen bepaalde Partijen zelf onverlet gelaten).

Het bestuursorgaan van de Vennootschap zal de zones in het Gebouw bepalen waar de aandeelhouders en de niet-aandeelhouders hun beroepswerkzaamheid op niet exclusieve basis zullen kunnen uitoefenen. Binnen het zo door het bestuursorgaan te bepalen kader zal de Vennootschap desaangaande (gebruiks)overeenkomsten sui generis afsluiten.

Het artikel 20.6 van de statuten onverlet gelaten, wordt aangaande dit kader, of de wijzigingen daaraan, door het bestuursorgaan slechts geldig beslist mits, telkens per categorie van bestuurders, minstens de helft ervan ermede instemt, verstaan zijnde dat, voor de toepassing van dit beding, zowel de C-bestuurders als de D-bestuurders geacht worden een afzonderlijke categorie te vormen.

#### Artikel 7 - Geschillenregeling

Deze overeenkomst is aangegaan naar Belgisch recht en omvat alles wat tot op heden tussen de Partijen is overeengekomen.

Alle geschillen, ter zake de geldigheid, de uitlegging en de uitvoering, die met deze overeenkomst en haar latere bij-overeenkomsten in verband staan, behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van een scheidsrechtelijk college, bestaande uit 3 leden, waarbij stad Gent en provincie Oost-Vlaanderen eenzelfde arbiter aanduiden, en UGent en IMEC eveneens eenzelfde arbiter aanduiden, binnen de 3 maanden volgend op de vraag van een Partij, met verplicht het voorwerp van het geschil, de 3<sup>de</sup> scheidsrechter, die voorzigt, bij unanimitéit aan te duiden zijnde door de 2 reeds aangewezen scheidsrechters binnen 1 maand na de laatste aanduiding, zoniet, op vraag van de meest gereede partij door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Gent.

De scheidsrechtelijke procedure wordt gevoerd in het Nederlands, te Gent en volgens het CEPINA-reglement, geldend bij de samenstelling van het scheidsrechtelijk college.

## TUSSENKOMST

Zijn tussengekomen :

1. de **WAALSE KROOK CV erkend als SO**, met zetel te 9000 Gent, Miriam Makebaplein 1, hier vertegenwoordigd door Sami Souguir, voorzitter van het bestuursorgaan, en Krist Biebaw, algemeen directeur, die namens de Vennootschap verklaren kennis te hebben genomen van de deze overeenkomst en haar 2 bijlagen en er zich bij aan te sluiten.

2. **het autonoom gemeentebedrijf SOGENT** (voorheen Stadsontwikkelingbedrijf Gent AG SOB), met zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, hier vertegenwoordigd door Sami Souguir, voorzitter van de raad van bestuur en Frank Van Goethem, lid van het directiecomité, verklaart zich hierbij akkoord met artikel 1 van onderhavige overeenkomst, namelijk de onmiddellijke beëindiging van de Oorspronkelijke Overeenkomst en haar addenda met onmiddellijke ingang.

Aldus overeengekomen, met twee (2) bijlagen, te Gent, op (\_\_\_\_\_) 2023, in zoveel exemplaren als er Partijen zijn, elke Partij verklarende een origineel te hebben behouden,

**Voor de stad GENT,**

\_\_\_\_\_  
Sami Souguir, schepen van Cultuur,  
Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

\_\_\_\_\_  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**Voor de provincie OOST-VLAANDEREN,**

\_\_\_\_\_  
Leentje Grillaert, gedeputeerde

\_\_\_\_\_  
Steven Ghysens, provinciegriffier

**Voor de UNIVERSITEIT GENT,**

\_\_\_\_\_  
prof. Ir. Rik Van de Walle, rector

**Voor IMEC v.z.w. (voorheen iMinds),**

\_\_\_\_\_  
Luc Van den hove, CEO en gevolmachtigde

**Voor de WAALSE KROOK CV erkend als SO (*tussenkomende partij*),**

---

Sami Souguir, voorzitter van het bestuursorgaan

---

Krist Biebaw, algemeen directeur

**Voor het autonoom gemeentebedrijf SOGENT (*tussenkomende partij*),**

---

Sami Souguir, voorzitter van de raad van bestuur

---

Frank Van Goethem, lid van het directiecomité

