

Addendum 3 - bijzondere samenwerkingsovereenkomst Wintercircus (uitvoeringsfase)

Stad Gent - sogent

Financiering - Actualisering van Addendum 2



Tussen enerzijds :

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de de gemeenteraad, waarvoor optreden mevrouw Sofie Bracke, schepen van Economie, Handel, Sport en Haven en mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur, zoals beslist door de gemeenteraad;

hierna "*de Stad Gent*" genoemd,

en anderzijds :

2. Het Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, zijnde sogent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd , overeenkomstig artikel 17 van haar statuten, door twee leden van het directiecomité gezamenlijk, te weten door de heer Frank Van Goethem, directeur Bedrijfsvoering en mevrouw Sylvianne Van Butsele, directeur Strategie en Operaties;

hierna "*sogent*" genoemd,

Inhoudsopgave

1.	Context en situering Addendum 3.....	4
2.	Addendum 3 in plaats van Addendum 2.....	5
3.	Erfpachtvergoeding.....	5
4.	Financiering sogent.....	5
5.	Tussenkoms t van de Stad Gent.....	6
5.1.	Subsidie in functie van aanloopkorting canon.....	6
5.2.	Verliesfinanciering/Werkingssubsidie.....	6
6.	Financiële rapportage.....	6
7.	Bijstellingen verliesfinanciering/werkingssubsidie.....	7
7.1.	Algemeen.....	7
7.2.	Bijstelling door middel van aanvullend addendum BSO	7
i.	Omzetting roll-over krediet	7
7.3.	Bijstelling zonder aanvullend addendum BSO.....	7
i.	De evolutie van de gezondheidsindex	7
ii.	Een wijziging rentevoet van het roll-over krediet na wijziging Euribor	8
iii.	Een wijziging van de opname van het roll-over krediet).....	8
8.	Terugbetaling werkingssubsidie	8



1. Context en situering Addendum 3

In de gemeenteraad van 28 september 2015 en de Raad van bestuur van sogent van 30 september 2015 werd de bijzondere samenwerkingsovereenkomst (BSO) 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 het Wintercircus. 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 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 (BSO) 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.

In de gemeenteraad van 24 januari 2022 en de Raad van bestuur van sogent van 26 januari 2022 werd een tweede addendum bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst (hierna "Addendum 2") voor het onderdeel Wintercircus goedgekeurd naar aanleiding van een financieringsvraag gesteld door sogent aan de Stad Gent

Sogent heeft in mei 2023 voor de exploitatie van het Wintercircus samen met gekozen partner(s) een SPV (Special Purpose Vehicle), in casu TENT bv (hierna genoemd TENT), opgericht en aan TENT een erfpacht toegekend, op basis waarvan TENT het Wintercircus exploiteert.

Om de reconversie van het Wintercircus te realiseren werden er door sogent externe financiële engagements aangegaan. Er werd door sogent een overeenkomst afgesloten met betrekking tot een investeringskrediet van 11.400.000 EUR, een roll-over krediet voor 5.000.000 EUR en als laatste een overeenkomst met betrekking tot een investeringskrediet van 3.700.000 EUR. Sogent zal de overeenkomst afgesloten met betrekking tot het roll-over krediet voor 5.000.000 EUR nog moeten omzetten naar een klassieke langetermijnlening.

Er werd een erfpachtregeling weerhouden waarbij de canon, met aanloopkorting, die TENT aan sogent betaalt over een langere periode (met lagere periodieke erfpachtvergoedingen) gespreid wordt dan de periode van af te lossen lening(en) van sogent. Met het oog op de financiële haalbaarheid van dergelijke erfpachtregeling had sogent een financieringsvraag aan de Stad Gent gericht waarna "Addendum 2" bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het Wintercircus werd afgesloten.

Zoals aangekondigd in "Addendum 2" zou, na toekenning van de erfpacht voor het Wintercircus, de tussenkomst van de Stad Gent bijgesteld worden en zou een nieuw addendum ter goedkeuring voorgelegd worden.

Het "Addendum 2" moet dus nu, na toekenning van de erfpacht voor het Wintercircus, geactualiseerd worden omwille van:

- de afwijkende spreiding van de aanloopkorting met betrekking tot de canon overeengekomen tussen sogent en TENT t.o.v. de aanname vervat in "Addendum 2"
- de stijging van de rentevoeten
- de gestegen prijzen in de bouwsector die leiden tot een hogere bouwkost en een hogere financieringsnoodzaak voor sogent.

Met onderhavig "Addendum 3" wordt o.a. een goedkeuring gegeven aan de geactualiseerde tussenkomst van de Stad Gent aan sogent.



Deze tussenkomst zal in de toekomst nog bijgesteld worden overeenkomstig hetgeen hierna bepaald.

2. Addendum 3 in plaats van Addendum 2

Met de ondertekening van onderhavige overeenkomst ("Addendum 3") worden de afspraken zoals bepaald in "Addendum 2" definitief vervangen door de bepalingen van onderhavige overeenkomst ("Addendum 3").

3. Erfpachtvergoeding

Sogent heeft een erfpachtovereenkomst voor bepaalde duur voor het Wintercircus afgesloten met TENT.

In deze overeenkomst werd de duurtijd voor de erfpacht vastgelegd op 75 jaar waarbij de overeenkomst niet vroegtijdig kan worden beëindigd behalve mits uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van de partijen. Daarnaast werd er eveneens voorzien dat de erfpacht kan verlengd worden met 15 jaar.

Sogent en TENT zijn een spreiding van de aanloopkorting met betrekking tot de canon overeengekomen.

De vooropgestelde erfpachtvergoeding is weergegeven in Bijlage 1. Voor deze vooropgestelde erfpachtvergoeding wordt uitgegaan van een jaarlijkse indexering van 1%, i.e. de minimum jaarlijkse indexering overeengekomen tussen sogent en TENT.

4. Financiering sogent

Om de reconversie van het Wintercircus te kunnen financieren en rekening houdende met de erfpachtvergoeding heeft sogent een externe financieringsnoodzaak van 20.100.000 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	Roll-over krediet	Vastgelegd en (gedeeltelijk) opgenomen
Vastgelegde financiering	3.700.000€	2023-2053	Klassieke financiering	Vastgelegd en opgenomen
TOTAAL	20.100.000€			

Er werden op heden dus drie 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 interestaflossingen gebeuren semestrieel.

Anderzijds heeft sogent een overeenkomst met betrekking tot een roll-over krediet afgesloten voor 5.000.000 EUR. Deze loopt over een periode van 10 jaar. Deze lening werd (gedeeltelijk) opgenomen.

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



Daarnaast heeft sogent in 2023 een overeenkomst met betrekking tot een lening van 3.700.000 EUR afgesloten.

5. Tussenkomst van de Stad Gent

Gelet op bovenstaande dient er zich, zoals aangekondigd in “Addendum 2”, een actualisering van de financieringsvraag door sogent aan de Stad Gent aan.

Deze financieringsvraag blijft erin bestaan dat sogent (jaarlijks) cashmatig zou kunnen voldoen aan haar aflossingen van de lening(en) die betrekking hebben op dit project. De erfpachtvergoeding volstaat immers, op basis van de huidige aannames tot in 2053, niet om aflossingen van de lening(en) die betrekking hebben op dit project te dragen. Om het verschil tussen de erfpachtvergoeding en aflossingen van de lening(en) bij te passen, vraagt sogent een tussenkomst van de Stad Gent.

De Stad Gent zal deze tussenkomst aan sogent verlenen aan de hand van een subsidie in functie van de aanloopkorting canon en een werkingssubsidie voor de verliesfinanciering toegekend aan sogent.

5.1. Subsidie in functie van aanloopkorting canon

Er wordt een subsidie van de Stad Gent uitgekeerd ten bedrage van 875.000,00 EUR.

De spreiding van die subsidie kan geactualiseerd worden, nu de erfpachtovereenkomst tussen sogent en TENT tot stand kwam, en is weergegeven in Bijlage 2.

5.2. Verliesfinanciering/Werkingssubsidie

De Stad Gent verstrekt aan sogent een (jaarlijkse) werkingssubsidie die overeenkomt met de verliesfinanciering bij sogent. De verliesfinanciering bij sogent is het verschil tussen enerzijds de erfpachtvergoeding die door TENT betaald wordt, vermeerderd met de subsidie in functie van de aanloopkorting canon en anderzijds de bij sogent benodigde middelen voor de aflossing van de lening(en) voor de reconversie van het Wintercircus.

Bij Stad Gent worden deze middelen ingeschreven als werkingssubsidie. Bij sogent worden deze middelen behandeld als een renteloze lening daar sogent deze middelen zal terugbetalen aan de Stad Gent.

De jaarlijkse werkingssubsidie van de Stad Gent aan sogent op basis van aannames bij tot stand komen van onderhavig “Addendum 3” is weergegeven in Bijlage 3. De totale werkingssubsidie bedraagt over de volledige periode 16.136.406,94 EUR.

Dat betreft een raming op basis van aannames bij tot stand komen van onderhavig “Addendum 3”.

6. Financiële rapportage

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

- een overzicht van de effectieve erfpachtvergoedingen
- de aflossingstabel(len) van de lening(en) die voor het project werden/worden aangegaan

De tussenkomst zal aan de hand van een brief twee keer per jaar worden opgevraagd door sogent aan de Stad, zodat sogent hiermee haar aflossingen op de lening(en) kan voldoen. In deze brief wordt de nodige duiding gegeven bij het gevraagde bedrag (bv. bij eventuele



wijzigingen aan de stukken zoals opgenomen in bovenvermelde alinea en/of de bijstellingen zoals hierna vermeld in hoofdstuk 7).

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

7. Bijstellingen verliesfinanciering/werkingssubsidie

7.1. Algemeen

Zolang noch de erfpachtvergoeding noch de aflossingsbedragen van de lening(en) afwijken, is de tussenkomst van de Stad Gent overeenkomstig hogergenoemde tabellen subsidie in functie van de aanloopkorting canon (Bijlage 2) respectievelijk de werkingssubsidie (Bijlage 3). Zoniet zal er, al dan niet door middel van een aanvullend addendum BSO, een bijstelling gebeuren van de verliesfinanciering/werkingssubsidie van de Stad Gent aan sogent (hierna genoemd 'Bijstelling(en)').

7.2. Bijstelling door middel van aanvullend addendum BSO

Er zal een bijstelling gebeuren van de verliesfinanciering/werkingssubsidie van de Stad Gent aan sogent door middel van een aanvullend addendum BSO overeen te komen tussen Stad Gent en sogent, minstens in volgend geval:

i. Omzetting van het roll-over krediet

Zoals hierboven in hoofdstuk 4 uiteengezet zal het voor sogent in 2030 noodzakelijk zijn om de bovengenoemde overeenkomst met betrekking tot het roll-over krediet om te zetten naar een klassieke langetermijnlening.

Daartoe zullen de Stad Gent en sogent in 2030 een aanvullend addendum maken zodat sogent steeds cashmatig zal kunnen blijven voldoen aan haar aflossingen van de lening(en) voor de reconversie van het Wintercircus.

7.3. Bijstelling zonder aanvullend addendum BSO

Er zal een bijstelling gebeuren van de verliesfinanciering/werkingssubsidie van de Stad Gent aan sogent zonder een aanvullend addendum BSO overeen te komen tussen stad Gent en sogent, in de volgende gevallen:

i. De evolutie van de gezondheidsindex

Een factor die een invloed kan hebben op de erfpachtvergoeding, en bijgevolg ook op de daaruit voortvloeiende werkingssubsidie door de Stad Gent aan sogent is de evolutie van de gezondheidsindex. Indien de gezondheidsindex meer stijgt dan 1%, zal de erfpachtvergoeding van TENT aan sogent hoger zijn dan vooropgesteld, en zal de werkingssubsidie van de Stad Gent aan sogent lager zijn dan de bedragen overeenkomstig de tabel Verliesfinanciering/Werkingssubsidie op basis van aannames bij tot stand komen van onderhavig "Addendum 3". Sogent zal de Stad Gent hiervan op de hoogte brengen als onderdeel van de financiële rapportage waarvan sprake in hoofdstuk 6.



ii. Een wijziging rentevoet van het roll-over krediet na wijziging Euribor

Een andere factor die een invloed kan hebben op de werkingssubsidie van de Stad Gent aan sogent, is een wijziging van de (vooropgestelde) aflossing van het roll over krediet dat sogent afsloot voor de reconversie van het Wintercircus (2021-2030) onder invloed van de Euribor: de (intrest)aflossing van de lening wordt bepaald aan de hand van volgende variabele rentevoet: EURIBOR op 6 maand (referentierentevoet) + 57,5 basispunten (marge). Onder invloed van deze wijzigende rentevoet, zal de werkingssubsidie van de Stad Gent aan sogent bijgesteld worden opdat sogent steeds cashmatig zou kunnen voldoen aan haar aflossingen van de lening(en) die betrekking hebben op de reconversie van het Wintercircus. De Stad Gent zal de hiervoor benodigde budgetten als technische correctie voorzien bij de eerstvolgende budgetronde nadat sogent de Stad Gent op de hoogte bracht van een wijziging van de rentevoet van het roll-over krediet als onderdeel van de financiële rapportage waarvan sprake in hoofdstuk 6.

iii. Een wijziging van de opname van het roll-over krediet

Nog een andere factor die een invloed kan hebben op de werkingssubsidie van de Stad Gent aan sogent, is een wijziging van de opname van het hogergenoemde roll-over krediet waarvan sprake in hoofdstuk 4. De werkingssubsidie van de Stad Gent aan sogent zal bijgesteld worden, indien de opname van het hogergenoemde roll-over krediet wijzigt, opdat sogent steeds cashmatig zou kunnen voldoen aan haar aflossingen van de lening(en) die betrekking hebben op de reconversie van het Wintercircus. De Stad Gent zal de hiervoor benodigde budgetten als technische correctie voorzien bij de eerstvolgende budgetronde nadat sogent de Stad Gent op de hoogte bracht van een wijziging van de opname van het hogergenoemde roll-over krediet als onderdeel van de financiële rapportage waarvan sprake in hoofdstuk 6.

8. Terugbetaling werkingssubsidie

Sogent zal de werkingssubsidie terugbetalen aan de Stad Gent. De terugbetaling van de werkingssubsidie door sogent aan de Stad Gent gebeurt renteloos.

Vanaf het moment dat de erfpachtvergoeding op jaarbasis hoger is dan de aflossing van de lening(en), op basis van de huidige aannames vanaf 2054, zal sogent het saldo van de erfpachtvergoeding met de aflossing van de lening(en) overmaken aan de Stad Gent. Dit tot op het moment dat de werkingssubsidie (renteloos) terugbetaald is door sogent aan de Stad Gent.

Bijlagen:

Bijlage 1: Tabel vooropgestelde erfpachtvergoeding op basis van aannames bij tot stand komen van onderhavig "Addendum 3"

Bijlage 2: Tabel Subsidie in functie van aanloopkorting canon

Bijlage 3: Tabel Verliesfinanciering/Werkingssubsidie op basis van aannames bij tot stand komen van onderhavig "Addendum 3".



Bijlage 1: Tabel vooropgestelde erfpachtvergoeding op basis van aanname bij tot stand komen van onderhavig "Addendum 3"
 Erfpacht SPV (bij 1%)

	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>2030</u>	
	5.000,00	10.000,00	60.000,00	160.000,00	210.000,00	254.768,93	301.035,55	304.045,91	
<u>2031</u>	<u>2032</u>	<u>2033</u>	<u>2034</u>	<u>2035</u>	<u>2036</u>	<u>2037</u>	<u>2038</u>	<u>2039</u>	<u>2040</u>
307.086,37	310.157,23	313.258,80	316.391,39	319.555,31	322.750,86	325.978,37	329.238,15	332.530,53	335.855,84
<u>2041</u>	<u>2042</u>	<u>2043</u>	<u>2044</u>	<u>2045</u>	<u>2046</u>	<u>2047</u>	<u>2048</u>	<u>2049</u>	<u>2050</u>
339.214,40	342.606,54	346.032,61	349.492,93	352.987,86	356.517,74	360.082,92	363.683,75	367.320,58	370.993,79
<u>2051</u>	<u>2052</u>	<u>2053</u>	<u>2054</u>	<u>2055</u>	<u>2056</u>	<u>2057</u>	<u>2058</u>	<u>2059</u>	<u>2060</u>
374.703,73	378.450,77	382.235,27	386.057,63	389.918,20	393.817,38	397.755,56	401.733,11	405.750,44	409.807,95
<u>2061</u>	<u>2062</u>	<u>2063</u>	<u>2064</u>	<u>2065</u>	<u>2066</u>	<u>2067</u>	<u>2068</u>	<u>2069</u>	<u>2070</u>
413.906,03	418.045,09	422.225,54	426.447,79	430.712,27	435.019,40	439.369,59	443.763,29	448.200,92	452.682,93
<u>2071</u>	<u>2072</u>	<u>2073</u>	<u>2074</u>	<u>2075</u>	<u>2076</u>	<u>2077</u>	<u>2078</u>	<u>2079</u>	<u>2080</u>
457.209,76	461.781,85	466.399,67	471.063,67	475.774,31	480.532,05	485.337,37	490.190,74	495.092,65	500.043,58
<u>2081</u>	<u>2082</u>	<u>2083</u>	<u>2084</u>	<u>2085</u>	<u>2086</u>	<u>2087</u>	<u>2088</u>	<u>2089</u>	<u>2090</u>
505.044,01	510.094,45	515.195,40	520.347,35	525.550,83	530.806,33	536.114,40	541.475,54	546.890,30	552.359,20
<u>2091</u>	<u>2092</u>	<u>2093</u>	<u>2094</u>	<u>2095</u>	<u>2096</u>	<u>2097</u>	<u>2098</u>		
557.882,79	563.461,62	569.096,24	574.787,20	580.535,07	586.340,42	592.203,82	297.575,06		30.706.374,92

Addendum 3 - bijzondere samenwerkingsovereenkomst Wintercircus (uitvoeringsfase) -
 Bijlage 1

Bijlage 2: Tabel Subsidie in functie van aanloopkorting canon

Subsidie ifv Aanloopkorting Canon

<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	
137.500,00	275.000,00	225.000,00	125.000,00	75.000,00	37.500,00	875.000,00

Addendum 3 - bijzondere samenwerkingsovereenkomst Wintercircus (uitvoeringsfase) -

Bijlage 1

Bijlage 3: Tabel Verliesfinanciering/Werkingssubsidie op basis van aannames bij tot stand komen van onderhavig "Addendum 3".

Verliesfinanciering

	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>2030</u>
	746.771,09	732.712,64	809.837,37	750.992,59	740.561,04	730.127,91	712.807,65	693.221,06	745.253,52
<u>2031</u>	<u>2032</u>	<u>2033</u>	<u>2034</u>	<u>2035</u>	<u>2036</u>	<u>2037</u>	<u>2038</u>	<u>2039</u>	<u>2040</u>
731.772,89	718.606,60	704.714,24	691.135,41	677.523,08	664.180,30	650.196,26	636.480,95	622.720,45	609.197,01
<u>2041</u>	<u>2042</u>	<u>2043</u>	<u>2044</u>	<u>2045</u>	<u>2046</u>	<u>2047</u>	<u>2048</u>	<u>2049</u>	<u>2050</u>
595.122,20	581.263,57	567.368,00	553.627,97	67.062,40	63.446,17	59.791,09	56.219,49	52.362,35	48.587,69
<u>2051</u>	<u>2052</u>	<u>2053</u>							
44.772,11	40.955,52	37.016,33							16.136.406,94

Addendum 3 - bijzondere samenwerkingsovereenkomst Wintercircus (uitvoeringsfase) -

Bijlage 3

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 delegatie (zie ook http://www.stad.gent/handtekendelegatie)	Voor sogent,
Mevrouw Sofie Bracke Schepen van Economie, Handel, Sport en Haven	De heer Frank Van Goethem Directeur Bedrijfsvoering, 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

