

Samenwerkingsovereenkomst

Stad Gent – sogent – Citadel Finance nv

Project ICC/Floralienhal



Tussen:

de Stad Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreden mevrouw Zeneb Bensafia, ondervoorzitter van de gemeenteraad en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, handelend overeenkomstig een beslissing van de gemeenteraad,

hierna genoemd de Stad;

en:

Het **Stadsontwikkelingsbedrijf Gent**, kortweg **sogent**, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, directeur Bedrijfsvoering en lid van het directiecomité en mevrouw Sylvianne Van Butsele, directeur Strategie en Operaties en lid van het directiecomité, handelend overeenkomstig artikel 17 van de statuten,

hierna genoemd *sogent*,

en:

Citadel Finance nv, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, ondernemingsnummer 0447.332.425, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Christophe Peeters, voorzitter van de raad van toezicht en door de heer Bram Van Braeckvelt, ondervoorzitter van de raad van toezicht,

hierna genoemd Citadel Finance.

Inhoudsopgave

1. Context en situering	4
1.1. Context van het project.....	4
1.2. Situering van het project	4
2. Project	6
2.1. Projectdefinitie.....	6
2.2. Strategische cascade.....	7
2.3. Projectbudget	8
2.4. Projectplanning	8
3. Projectstructuur.....	9
3.1. Projectleiding	9
3.2. Taakverdeling.....	9
3.3. Communicatie.....	10
4. Financiering	11
5. Schadevergoeding.....	11

1. Context en situering

1.1. Context van het project

Deze overeenkomst is in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2019 houdende de goedkeuring van het Strategisch Meerjarenplan van de Stad Gent.

Toerisme Vlaanderen ondersteunt Citadel Finance nv (een dochterentiteit van het autonoom gemeentebedrijf sogent) met een subsidiebedrag van 9.558.873 miljoen euro in het kader van het hefboomfonds voor MICE1-infrastructuur (Subsidiebesluit Vlaanderen van 22 december 2016). Hierbij wordt een toekomstgerichte aanpak van het ICC in het Citadelpark als erfgoedlocatie vooropgesteld. Dit project is een grote stap in het vernieuwingstraject voor het Citadelpark.

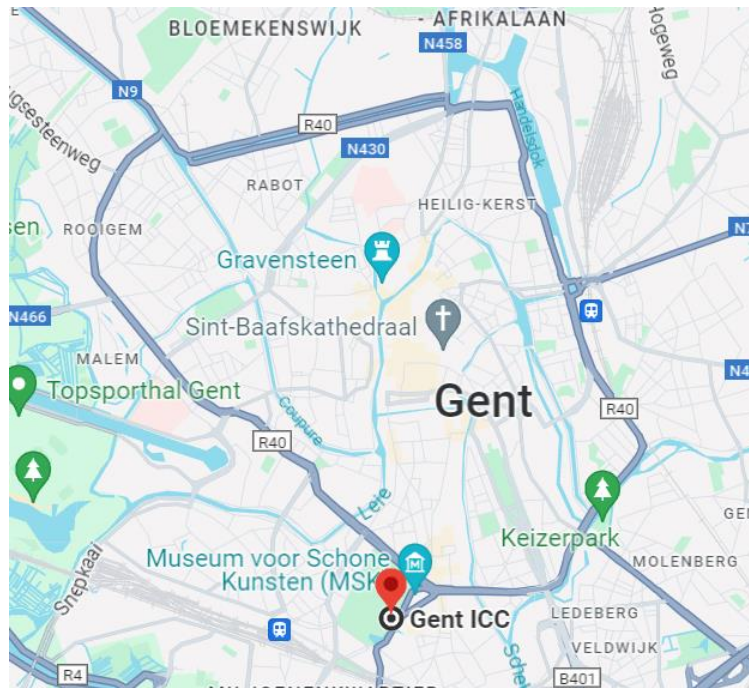
Volgend op voormeld Subsidiebesluit, sloten Toerisme Vlaanderen en Citadel Finance op 22 december 2016 een **samenwerkingsovereenkomst (1)** waarin Citadel Finance zich ertoe verbond om het Hefboomproject (Gent ICC in de Citadelsite) te realiseren tegen eind 2023. Deze samenwerkingsovereenkomst werd **herzien (2)** op 29 september 2020 (met oog op de intrekking van een subsidievervalsbeslissing van 22 november 2019 van Toerisme Vlaanderen). Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van deze overeenkomst op 24 september 2020. Op 4 februari 2021 keurden Toerisme Vlaanderen en Citadel Finance een **addendum (3)** goed bij deze herzieningsovereenkomst om een gewijzigde planning en realisatiedatum (uiterlijk 11 september 2024) voor het hefboomproject af te spreken. De bestaande overeenkomsten (2) en (3) worden vervangen door een "Herziening samenwerkingsovereenkomst toeristisch hefboomproject Gent ICC in de Citadelsite / Urban Green House"

Ondertussen sloten Citadel Finance nv, ICC Ghent nv, sogent en Stad Gent op 17 september 2018 een **principeovereenkomst** tot verderzetting van het hefboomproject MICE-subsidies: Gent ICC in de Citadelsite. Partijen engageerden zich hierbij onder meer om een samenwerking aan te gaan ter uitwerking en realisatie van een masterplan en financierings- en exploitatiemodel voor het project 'Gent ICC in de Citadelsite' met het oog op de realisatie van een geïntegreerde infrastructuur waarin de specifieke behoeften van elk van de betrokken partners maximaal kunnen gelenigd worden en overeenstemmend met de toekomstvisie op het Citadelpark zoals uiteengezet in de daartoe opgemaakte Ontwerpgrammatica. Binnen deze finaliteit kadert deze samenwerkingsovereenkomst.

1.2. Situering van het project

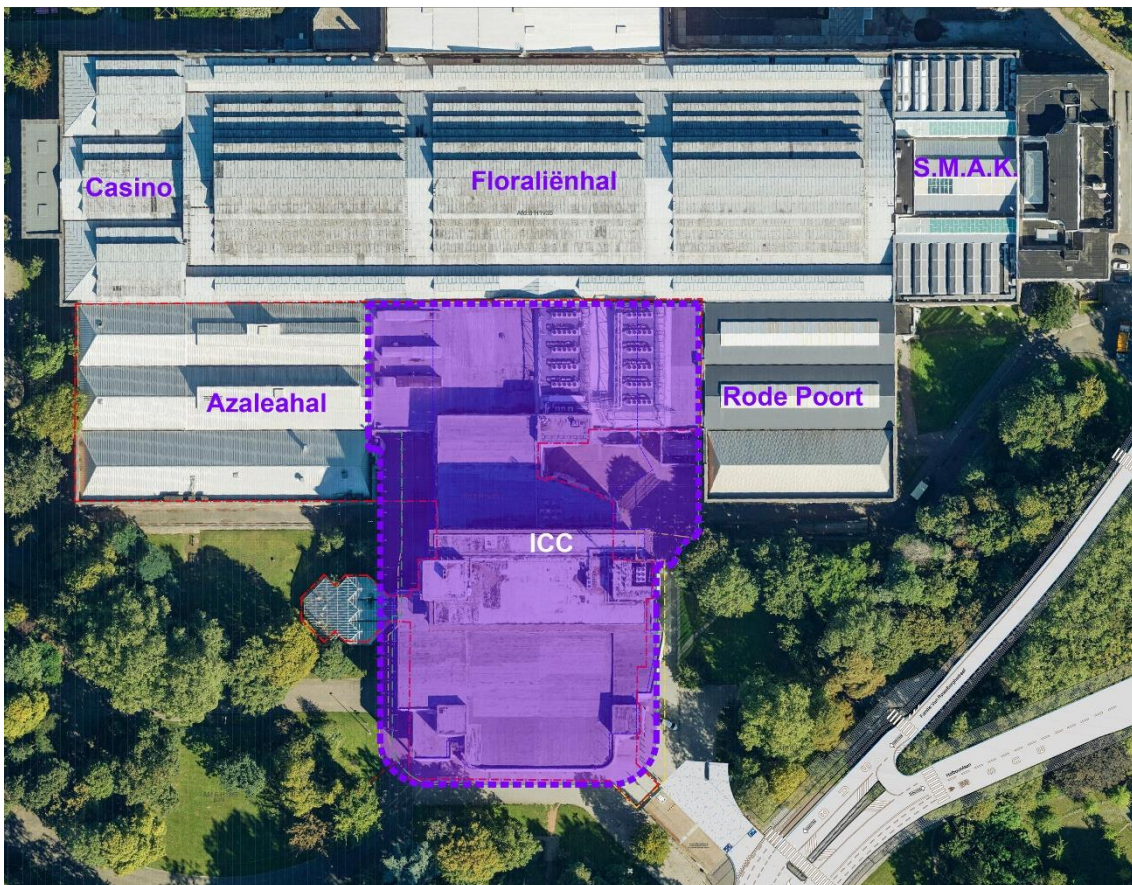
Het project is gelegen in het Citadelpark, aan de zuidkant van de stadsring.

¹ MICE staat voor "Meetings, Incentives, Conventions en Exhibitions/Events"



Figuur 1 – Situeringsplan

Het ICC (International Convention Center) is een onderdeel van een groter bouwblok waar ook het SMAK, de Floraliënhal, de Azaleahal, de Rode Poort en het Casino is gevestigd.



Figuur 2 – Luchtfoto

Eigendomssituatie

Op heden is het ICC, zoals aangeduid op bovenstaande luchtfoto (Figuur 2), eigendom van de stad Gent. Aan de gemeenteraad van de stad Gent wordt het principiële akkoord gevraagd voor de inbreng van dit deel van het bouwblok, volgens te nader te bepalen contouren, in het patrimonium van sogent. Deze vraag wordt op hetzelfde moment als onderhavige samenwerkingsovereenkomst voorgelegd aan de gemeenteraad.

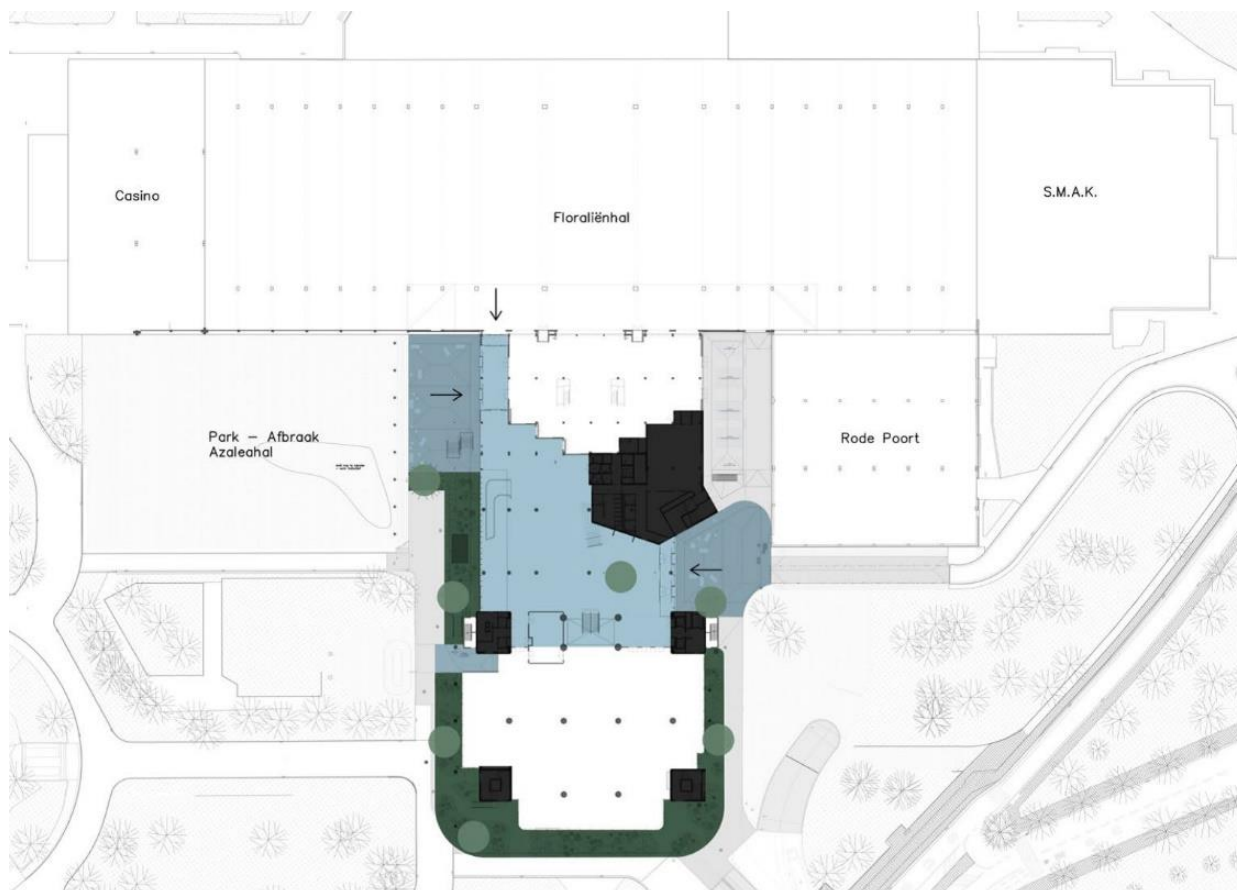
2. Project

2.1. Projectdefinitie

Het project beoogt een grondige en toekomstgerichte aanpak van het ICC binnen het Citadelpark als uitwerking van het Masterplan Citadelpark (juli 2021). Het opzetten van een exploitatieformule en bijhorend financieringsmodel voor de realisatie van het project met name het project ICC/Citadel Finance in kader van het hefboomfonds voor MICE infrastructuur.

- (1) Het investeringsprogramma omvat de realisatie van het projectvoorstel MICE van ICC/Citadel Finance met inbegrip van alle studiekosten voor de onderdelen waaraan de subsidies zijn toegekend:
 - renovatie ICC: dit betreft de renovatie van het congresgedeelte binnen het bestaande volume met inname van enkele bestaande inhammen en overkragingen die binnenruimte worden. Het gebouw wordt volledig energetisch gerenoveerd. De toegang tot het nieuwe ICC verschuift naar een meer centrale toegang die het westen met het oosten verbindt. Deze parkpassage of parklobby grenst aan de Floraliënhal langs waar het ICC ook op termijn toegankelijk wordt. De gevel van het ICC naar de Floraliënhal wordt visueel opengewerkt. Het logistieke verkeer tot de cluster wordt op de as in het oosten geconcentreerd. Er ontstaat een groene gordel rondom het gebouw die de relatie met het park versterkt en deel wordt van het interieur en de identiteit van het nieuwe ICC. De bestaande kantoren boven ICC worden niet gerenoveerd.
 - sloop Azaleahal en trapvolume aan de westzijde, waardoor de gevel van de Floraliënhal vrij komt in het park, en sloop naast de rode poort t.b.v. logistieke as aan de noord oost zijde
 - omgevingsaanleg binnen perceelsgrens ICC (perceelsgrens: zie bijlage 1)
 - aanpassingen bestaande inrit buiten perceelsgrens ICC
 - aanleg BEO-veld onder de gesloopte Azaleahal
 - voorlopige aanleg na sloop Azaleahal
- (2) Volgende onderdelen zijn niet opgenomen in deze samenwerkingsovereenkomst noch in het projectbudget vermeld in artikel 2.3:
 - definitieve buitenaanleg na afbraakwerken Azaleahal
 - meerkost van de aanleg van een ééngemaakte logistieke inrit naar alle ondergrondse delen in de gebouwencluster

- verbouwing / uitbreiding SMAK, herinrichting Casinokop Floraliënhal
- renovatie (vrijgekomen) gevels Floraliënhal
- inrichting Floraliënhal



Figuur 3 – Toekomstbeeld projectgebied

2.2. Strategische cascade

Bovenstaande prestaties leveren een bijdrage aan de realisatie van het Strategisch Meerjarenplan van de Stad.

Strategische doelstelling	SD10016 - Gent blijft een aangename stad door een slim ruimtegebruik
(Project)Operationele doelstelling	PO10036 - Citadelpark +
Activiteit of project	PR40602 - Project MICE ICC/Floraliënhal

2.3. Projectbudget

Op heden wordt het projectbudget geraamd op 42,2 miljoen euro exclusief BTW op basis van de projectdefinitie zoals beschreven in artikel 2.1. (1).

BOUWKOSTEN	
Raming bouwkost gebouw (12/2023)	28,3 Mio €
Kosten inrichting	1,0 Mio €
Kosten omgevingsaanleg	1,4 Mio €
TOTAAL	30,7 Mio €
TOTAAL incl. marges	34,2 Mio €
SOFTKOSTEN	
Erelonen	8,00 Mio €
TOTALE PROJECTKOST	42,2 Mio €

Het businessplan houdt rekening met een financiering bestaande uit: de voormelde subsidie van Toerisme Vlaanderen, een converteerbare renteloze lening van de stad Gent zoals hierna vermeld onder artikel 4, een bijdrage van sogent, kapitaal van derden en externe bancaire financiering (door Citadel Finance nv) zoals hieronder weergegeven. De BTW is in hoofde van Citadel Finance nv recupereerbaar en dient dus niet gefinancierd te worden.

Subsidie TV	9,5 Mio €
Converteerbare renteloze lening Stad	9,6 Mio €
Bijdrage sogent	2,8 Mio €
Kapitaal derde partij	4,0 Mio €
Externe financiering	16,3 Mio €
TOTALE PROJECTFINANCIERING	42,2 Mio €

2.4. Projectplanning

Onderstaande planning bevat de mijlpalen zoals opgenomen in de overeenkomsten met Toerisme Vlaanderen.

december 2024	Indienen aangepaste omgevingsvergunning voor het te verbouwen ICC (mijlpaal 2 Toerisme Vlaanderen)
januari 2026	Start werken (mijlpaal 4 Toerisme Vlaanderen)
Maart 2028	Realisatiedatum voor het nieuwe ICC (mijlpaal 5 Toerisme Vlaanderen).

3. Projectstructuur

3.1. Projectleiding

Sogent neemt de projectleiding op zich, m.n. door projectverantwoordelijke Stefanie Schreyen of vervanger. De projectverantwoordelijke neemt deel aan het Kernteam en de Stuurgroep Citadelpark+.

3.2. Taakverdeling

Alle opdrachten nodig voor de realisatie van het project, zoals beschreven onder 2.1. (1) Projectdefinitie, worden vanuit Citadel Finance gelanceerd.

De stad Gent zorgt voor:

- De realisatie van volgende 2 van de 3 voorwaarden, zoals opgenomen in de overeenkomst met Toerisme Vlaanderen, als verwezenlijking van Mijlpaal 5 op 31 maart 2028. De 3 voorwaarden dienen gerealiseerd te zijn op 31 maart 2028 opdat de laatste schijf subsidie ter waarde van 1.911.774 euro uitbetaald kan worden.

De stad Gent zal ervoor zorgen dat uiterlijk op 31 maart 2028 een “startensklaar dossier” voor de Floraliënhal en een “beheersstructuur” uitgewerkt zal zijn.

- (1) Het “startensklaar dossier” houdt in dat tegen deze mijlpaaldatum een omgevingsvergunning is ingediend voor de renovatie van de Floraliënhal, zodat de overheidsopdracht van werken voor de renovatie van de Floraliënhal bij een uitvoerbare omgevingsvergunning kan worden aanbesteed
 - (2) De “beheersstructuur” (exploitatiekalender en afwegingskader) zal worden opgemaakt voor alle bewoners van de gebouwencluster én de gebruikers van het park waardoor, voor grote evenementen georganiseerd door ICC, voor de momenten zoals afgesproken in de exploitatiekalender, het ICC een gegarandeerde beschikbaarheid krijgen van (een gedeelte van) de Floraliënhal.
- De definitieve omgevingsaanleg buiten de perceelsgrens. Deze perceelsgrens is aangeduid op plan in bijlage 1.
 - Het onderhoud van het tijdelijke groen, ingezaaid door Citadel Finance, op de gesloopte zones (Azaleahal en trapvolume). En dit na de tweede maaibeurt door Citadel Finance.
 - Het onderhoud van de publiek toegankelijke groenzones binnen de perceelsgrens (enkel groen op gelijkgronds niveau, dus geen paden of andere infrastructuur) met uitzondering van het irrigatiesysteem. Dit onderhoud vangt aan na de waarborgperiode van 3 jaar. De Groendienst staat in voor het beheer van de plantencombinaties in de groenborders, inclusief de jaarlijkse inboet, conform de standaard onderhoudsrichtlijnen van de stad Gent. Enkel tijdens dit onderhoud wordt ook gebeurlijk zwerfafval verwijderd door de Groendienst.

Aan Citadel Finance wordt hiervoor een jaarlijkse onderhoudsvergoeding gevraagd van 2,53 euro (excl. BTW) per vierkant meter per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumptie index (basis index = index juni 2024)

- Alle nodige rechten in functie van de realisatie en exploitatie van het project zoals gedefinieerd in artikel 2.1.

Citadel Finance staat in voor:

- de realisatie van de 3de voorwaarde zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst Toerisme Vlaanderen, ter verwezenlijking van Mijlpaal 5, uiterlijk op 31 maart 2028: "Uiterlijk dan is het Hefboomproject gerealiseerd en opent het vernieuwde Gent ICC"

3.3. Communicatie

Wanneer Stad Gent, sogent of Citadel Finance specifieke externe communicatie opzetten rond het project, zullen zij elkaar hierover inlichten en elkaar vermelden.

De contactgegevens:

Stad Gent	Naam dienst	Projectbureau Ruimte
	Diensthoofd	Ilse Verschoore
	Contactpersoon	Anna Barborini of vervanger
	Correspondentieadres	Botermarkt 1, 9000 Gent
	Telefoon	09 266 77 60
	e-mail	Anna.Barborini@stad.gent
sogent	Rechtsvorm	Autonoom gemeentebedrijf
	Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Frank Van Goethem
	Contactpersoon	Stefanie Schreyen
	Correspondentieadres	Volderstraat 1, 9000 Gent
	Telefoonnummer	09 269 69 00
	e-mail	stefanie.schreyen@sogent.be
Citadel Finance	Organisatie	Citadel Finance
	Rechtsvorm	NV
	Vertegenwoordiger van de rechtspersoon volgens de statuten	Christophe Peeters
	Contactpersoon	Stefanie Schreyen
	Correspondentieadres	Volderstraat 1, 9000 Gent
	Telefoonnummer	09 269 69 00
	e-mail	stefanie.schreyen@sogent.be

4. Financiering

Deze overeenkomst regelt het deel van de financiering die door de stad Gent wordt opgenomen in functie van het project, zoals beschreven onder artikel 2.1. 'Projectdefinitie' (1), meer bepaald een converteerbare renteloze lening die de stad Gent aan sogent toekent ten belope van de 9,6 miljoen euro

De Stad Gent kent aan sogent een converteerbare renteloze lening toe van 9,6 miljoen euro, zoals voorzien in artikel 2.3. Projectbudget, opvraagbaar als volgt:

- 2026: 5 miljoen euro
- 2027: 4,6 miljoen euro

Na volledige opname zal de lening worden geconverteerd in 9,6 miljoen euro kapitaal. Hiervoor zullen de statuten van sogent gewijzigd worden middels een gemeenteraadsbesluit.

Sogent zal vervolgens, als aandeelhouder van Citadel Finance nv, haar kapitaaldeelname in Citadel Finance verhogen voor hetzelfde bedrag, door middel van kapitaalverhoging door een inbreng in geld. De eigenlijke storting van het kapitaal zal in schijven gebeuren (gedeeltelijke volstorting), in functie van de liquiditeitsbehoefte van het project en rekening houdend met de relevante bepalingen van het Wetboek vennootschappen en verenigingen.

5. Schadevergoeding

Deze overeenkomst formaliseert een schadevergoeding die de stad Gent toekent aan Citadel Finance naar aanleiding van de verhuis van de cateraar.

Op vraag van Stad Gent verhuisde Gourmet Invent nv haar grootkeuken uit het ICC, ondanks de lopende handelshuur tot 2030. Sinds 1 januari 2021 is de grootkeuken niet langer aanwezig op de site, enkel nog een afwerkingskeuken voor catering binnen ICC. Dit resulteerde in een verlaging van de inkomsten van ICC Ghent nv (die heden leasingnemer is van Citadel Finance nv voor de exploitatie van het ICC), die hiervoor een compensatie vroeg en kreeg van Citadel Finance: met name een vermindering van de onroerende leasevergoeding tot aan de start van de werken van ICC. De stad compenseert op haar beurt Citadel Finance, omdat de verhuis er kwam op uitdrukkelijke vraag van de stad Gent om zo het frequente en zware logistieke verkeer van een grootkeuken uit het Citadelpark te weren.

Citadel Finance houdt de verantwoordingsstukken ter beschikking.

Toegekende schadevergoeding in 2026	308.750 euro
-------------------------------------	--------------

Opgemaakt te Gent op **Vul datum in** 3 exemplaren, waarvan elke partij verklaart het te hebben gelezen en goedgekeurd en ervan een exemplaar te hebben ontvangen,

Voor de Stad

Mieke Hullebroeck Algemeen directeur Stad en OCMW Gent	Zeneb Bensafia Ondervoorzitter van de gemeenteraad
--	---

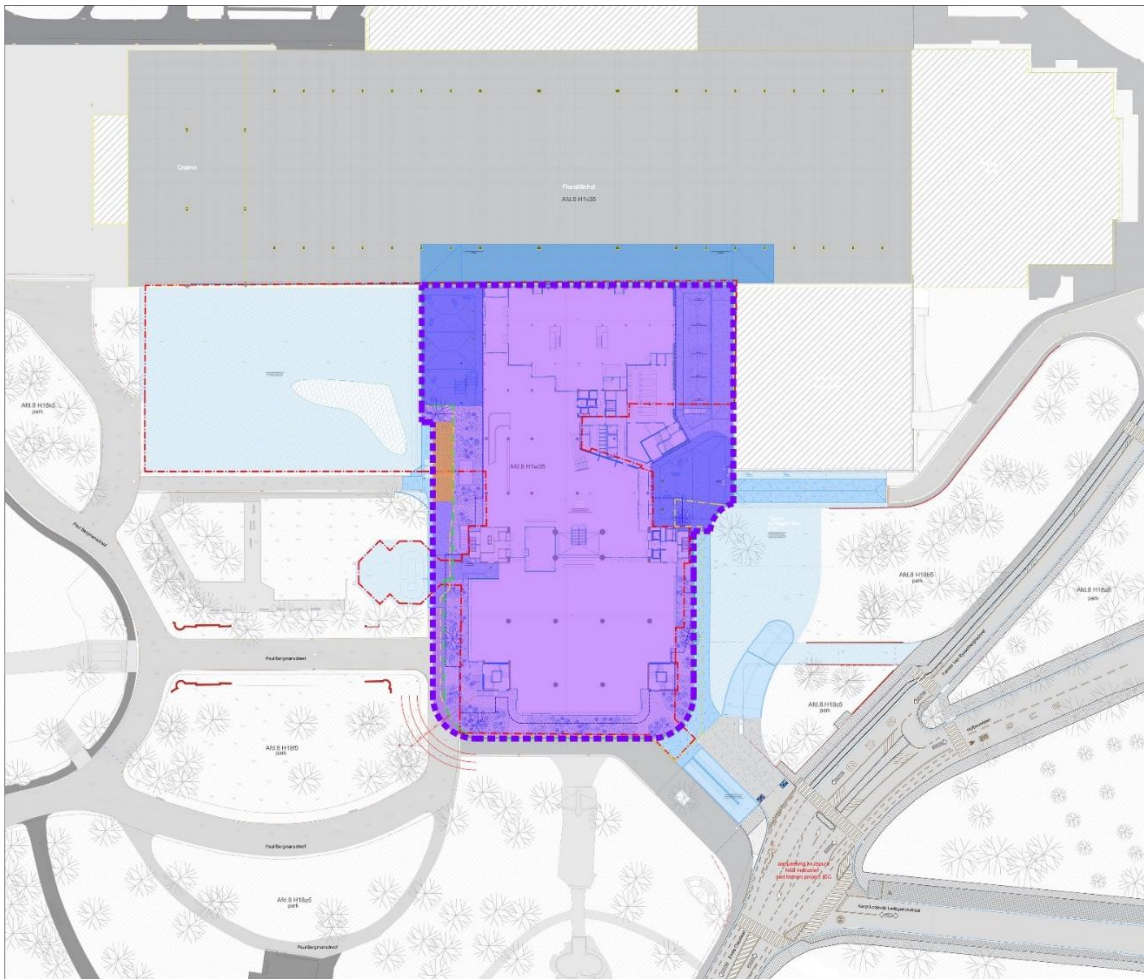
Voor sogent

Sylvianne Van Butsele Lid van het directiecomité	Frank Van Goethem Lid van het directiecomité
---	---

Voor Citadel Finance

Christophe Peeters Voorzitter van de raad van toezicht	Bram Van Braeckvelt Ondervoorzitter van de raad van toezicht
---	---

Bijlage 1 – Perceelsgrens



De perceelsgrens, aangeduid met stippellijn, op bovenstaand plan is indicatief en zal verder verfijnd worden door het opmetingsplan dat aan de eigenlijke inbreng door de stad Gent in het patrimonium van sogent, zal worden gehecht.