



Vergadering van 18 juni 2024

2024_GR_00590 Principieel akkoord onder opschortende voorwaarden tot overdracht van het ICC, Familie Van Rysselberghedreef te Gent door middel van inbreng in het kapitaal van sogent - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Sami Souguir

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Decreet Lokaal Bestuur, artikel 2.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Decreet Lokaal Bestuur, artikel 41, 11°

Motivering

1. Op 23/12/1997 heeft de Stad een opstalrecht gevestigd aan destijds Strukton De Meyer nv voor een termijn van 33 jaar vanaf 1/1/1998 t.e.m. 31/12/2030. Deze akte werd verleden voor de burgemeester en was gekoppeld aan het afsluiten van een concessie van bouwwerken voor het ICC. Het opstalrecht en de concessieovereenkomst werden overgedragen aan de nv Strukton De Meyer Finance, wiens aandelen werden overgedragen aan de nv Citadel Congres, op heden de nv Citadel Finance, die voor 100% dochter is van sogent.

De nv Citadel Finance is op vandaag dus opstal- en concessiehouder van:

- de grond en de erop staande gebouwen van het congrespaleis en zijn verdiepingen,
- de uitbreidingen van het congresgebouw, gelegen tussen het congresgebouw en de Floraliahal,
- de zijhal van de Floraliahal, genaamd de Azaleahal

zoals destijds kadastraal bekend onder Gent, 8ste afdeling, sectie H, deel van het perceel nummer 1g32, gelegen te Gent, Citadelpark, met een totale oppervlakte van 10.745m².

2. Bij subsidiebesluit van 22 december 2016 werd door Toerisme Vlaanderen aan het Autonoom Gemeentebedrijf StadsontwikkelingsGent (hierna 'sogent') / de nv Citadel Finance een investeringssubsidie van 9.588.873 euro toegekend voor het toeristisch hefboomproject 'Gent ICC in de Citadelsite', waarvan 30% intussen werd uitbetaald.

Het toeristisch hefboomproject 'Gent ICC in de citadelsite' betreft de renovatie en verbouwing van de gebouwen 'Gent International Convention Center' (afgekort ICC), inclusief het creëren

van een vernieuwde gevel met zicht op en openingen naar de 'Floralienhal', tot een state-of-the-art congres- en meetingslocatie zoals aangemeld bij en gekwalificeerd door Toerisme Vlaanderen als Toeristisch Hefboomproject.

Sogent/ de nv Citadel Finance verbonden zich er ten aanzien van Toerisme Vlaanderen toe om het beoogde renovatieproject van het ICC te realiseren tussen 1 december 2015 en 31 december 2023.

Deze timing werd aangepast bij gewijzigde subsidieovereenkomst van 29 september 2020, en nogmaals bij addendum aan deze laatste overeenkomst van 4 februari 2021.

Intussen is duidelijk dat door de besparingsoefening binnen Groep Gent en de daarbij horende oriënteringsoefening, de vooropgestelde timing bij dit laatste addendum, namelijk realisatie van het hefboomproject uiterlijk tegen 11 september 2024, evenmin haalbaar is geworden.

Er werd door sogent een nieuwe projectplanning opgemaakt, zoals toegevoegd in bijlage en toegelicht aan Toerisme Vlaanderen en de besprekingen rond een nieuwe aanpassing van de subsidieovereenkomst zijn lopende.

Komende mijlpalen voor Toerisme Vlaanderen zijn:

- Het indienen van de nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag => december 2024
- Publicatie van het bestek der werken => juni 2025
- Start der werken => januari 2026
- Voorlopige oplevering der werken => maart 2028

3. Gelet op de structurele verbouwingen die Citadel Finance nv plant, heeft Citadel Finance een zakelijk recht op langere termijn nodig dan de huidige lopende opstal.

Voor de beoogde realisatie van het project, werd door het Stadsontwikkelingscomité, op zitting van 15 december 2023, als preferentiële piste gekozen voor een inbreng van het gebouwencomplex door de Stad in het kapitaal van sogent, die op haar beurt het gebouwencomplex in volle eigendom zal inbrengen in het kapitaal van de nv 'Citadel Finance'. Deze laatste zal rechtstreeks de congresfaciliteiten uitbaten.

In uitvoering hiervan wordt er gevraagd dat de gemeenteraad, onder een aantal opschortende voorwaarden, principiële goedkeuring geeft aan de overdracht in volle eigendom van het gebouwencomplex ICC, volgens nader te bepalen contouren, in sogent bij wijze van kapitaalsverhoging door inbreng in natura ter waarde van 35.000.000 €, zoals bepaald in het schattingsverslag in bijlage, opgemaakt op datum van 27 maart 2024 door onafhankelijk landmeter-expert Michel Daeninck van kantoor Daeninck-Audenaert.

De opschortende voorwaarden, zoals hieronder omschreven dienen uiterlijk tegen 31 december 2026 vervuld te zijn.

De opschortende voorwaarden waaraan de principiële goedkeuring tot inbreng van het ICC wordt gekoppeld zijn de volgende:

- Officiële herbevestiging van het engagement van Toerisme Vlaanderen tot het geven van een investeringssubsidie van 9.588.873 euro aan sogent / nv Citadel Finance voor de realisatie van het hefboomproject 'Gent ICC in de Citadelsite'. Deze voorwaarde zal geacht worden vervuld te

zijn van zodra er een vernieuwde subsidieovereenkomst of addendum aan de subsidieovereenkomst van 22 december 2016, (zoals gewijzigd bij addenda van 29 september 2020 en 4 februari 2021) ondertekend zal worden zowel door Toerisme Vlaanderen als door sogent/ nv Citadel Finance, waarin de mijlpalen en realisatiedatum van het project aangepast worden aan de huidige planning, zoals hoger vermeld.

- Het sluiten van een bindend akkoord tot minnelijke ontbinding van de onroerende leasing voor de exploitatie van het ICC tussen nv SDMF (op heden nv Citadel Finance) en nv Congress Valley (op heden nv ICC Ghent) van 28.12.2000.

- Een akkoord van sogent door middel van een besluit van haar raad van bestuur, om het ICC-gebouw niet in te brengen in nv Citadel Finance alvorens het verlijden van de notariële akte tot minnelijke ontbinding van de onroerende leasing voor de exploitatie van het ICC tussen nv SDMF (op heden nv Citadel Finance) en nv Congress Valley (op heden nv ICC Ghent) van 28.12.2000.

- Het sluiten van een aandeelhoudersovereenkomst tussen de nv 'Citadel Finance' (als vennootschap), sogent en de partij die een bijkomende inbreng van privaat kapitaal voorziet (als aandeelhouders), hetgeen nodig is voor de vereiste financiering in functie van de realisatie van het hefboomproject ICC, waarin bepaald wordt dat:

- Het verboden is de aandelen van Citadel Finance te bezwaren met een pandrecht, vruchtgebruik of enig ander beperkt of persoonlijk recht, tenzij na voorafgaandelijke goedkeuring door de raad van bestuur van sogent als A-aandeelhouder van nv Citadel Finance.
- Aan sogent een voorkeurrecht tot aankoop van de aandelen wordt toegekend bij **overdracht*** van de aandelen door de overige aandeelhouder(s). Het voorkeurrecht tot aankoop kan in dat geval door sogent uitgeoefend worden tegen een prijs, bepaald volgens de eigenvermogenswaarde van de aandelen.

Eenmaal aan de opschortende voorwaarden is voldaan, zal de gemeenteraad de realisatie van de opschortende voorwaarden vaststellen, en in hetzelfde besluit het ontwerp van akte tot overdracht van het gebouwencomplex goedkeuren, waarna de kapitaalsverhoging van sogent effectief zal plaatsvinden.

De inbreng van de gebouwen gebeurt met het oog op de realisatie van het hefboomproject 'Gent ICC in de citadelsite', zoals bepaald in de overeenkomst tussen sogent/nv Citadel Finance en Toerisme Vlaanderen.

** elke transactie m.b.t. de aandelen van Citadel Finance nv met als doel of resultaat, de overdracht van een zakelijk recht op zulke aandelen, voor een waardeerbare vergoeding of kosteloos, zelfs wanneer deze geschiedt door middel van openbare verkoop, vrijwillig of ingevolge een rechterlijke beslissing, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, inbrengen, ruiltransacties, overdrachten van algemeenheden, overdrachten van bedrijfstakken, fusies, splitsingen, opslorpingen, vereffeningen of gelijkaardige transacties*

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:
Status visum: Visum verleend mits voorwaarden

Voorgestelde uitgaven: € 35.000.000,00
Gebudgetteerd: Neen

geen budget voorzien, zal budgetneutraal worden ingeschreven bij BO 2025

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	FVR
Budgetplaats	347750000
Categorie*	2801000
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2026	35.000.000,00
Totaal	35.000.000,00

Verwachte ontvangsten: € 35.000.000,00
Gebudgetteerd: Neen

Door de inbreng in het kapitaal van sogent verhogen de aandelen van de Stad. geen budget voorzien, zal budgetneutraal worden ingeschreven bij BO25.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	FVR
Budgetplaats	347750000
Categorie*	2611000
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2026	35.000.000,00
Totaal	35000.000,00 .

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt principieel goed onder opschortende voorwaarden: de overdracht in eigendom aan het

Autonom Gemeentebedrijf Stadsontwikkelingsbedrijf Gent (sogent), van de grond en er op staand gebouwencomplex ICC, gelegen in de Familie Van Rysselberghedreef te Gent, volgens nader te bepalen contouren, bij wijze van kapitaalsverhoging door inbreng in natura ter waarde van 35.000.000 €, zoals bepaald in het schattingsverslag in bijlage, opgemaakt op datum van 27 maart 2024 door onafhankelijk landmeter-expert Michel Daeninck van kantoor Daeninck-Audenaert.

De opschortende voorwaarden, zoals hieronder omschreven dienen uiterlijk tegen 31 december 2026 vervuld te zijn.

De opschortende voorwaarden waaraan de principiële goedkeuring tot inbreng van het ICC wordt gekoppeld zijn de volgende:

- Officiële herbevestiging van het engagement van Toerisme Vlaanderen tot het geven van een investeringssubsidie van 9.588.873 euro aan sogent / nv Citadel Finance voor de realisatie van het hefboomproject 'Gent ICC in de Citadelsite'. Deze voorwaarde zal geacht worden vervuld te zijn van zodra er een vernieuwde subsidieovereenkomst of addendum aan de subsidieovereenkomst van 22 december 2016, (zoals gewijzigd bij addenda van 29 september 2020 en 4 februari 2021) ondertekend zal worden zowel door Toerisme Vlaanderen als door sogent/ nv Citadel Finance, waarin de mijlpalen en realisatiedatum van het project aangepast worden aan de huidige planning, zoals hoger vermeld.

- Het sluiten van een bindend akkoord tot minnelijke ontbinding van de onroerende leasing voor de exploitatie van het ICC tussen nv SDMF (op heden nv Citadel Finance) en nv Congress Valley (op heden nv ICC Ghent) van 28.12.2000.

- Een akkoord van sogent door middel van een besluit van haar raad van bestuur, om het ICC-gebouw niet in te brengen in nv Citadel Finance alvorens het verlijden van de notariële akte tot minnelijke ontbinding van de onroerende leasing voor de exploitatie van het ICC tussen nv SDMF (op heden nv Citadel Finance) en nv Congress Valley (op heden nv ICC Ghent) van 28.12.2000.

- Het sluiten van een aandeelhoudersovereenkomst tussen de nv 'Citadel Finance' (als vennootschap), sogent en de partij die een bijkomende inbreng van privaat kapitaal voorziet (als aandeelhouders), hetgeen nodig is voor de vereiste financiering in functie van de realisatie van het hefboomproject ICC, waarin bepaald wordt dat:

- Het verboden is de aandelen van Citadel Finance te bezwaren met een pandrecht, vruchtgebruik of enig ander beperkt of persoonlijk recht, tenzij na voorafgaandelijke goedkeuring door de raad van bestuur van sogent als A-aandeelhouder van nv Citadel Finance.
- Aan sogent een voorkeurrecht tot aankoop van de aandelen wordt toegekend bij **overdracht*** van de aandelen door de overige aandeelhouder(s). Het voorkeurrecht tot aankoop kan in dat geval door sogent uitgeoefend worden tegen een prijs, bepaald volgens de eigenvermogenswaarde van de aandelen.

Eenmaal aan de opschortende voorwaarden is voldaan, zal de gemeenteraad de realisatie van de opschortende voorwaarden vaststellen, en in hetzelfde besluit het ontwerp van akte tot overdracht van het gebouwencomplex goedkeuren, waarna de kapitaalsverhoging van sogent effectief zal plaatsvinden.

De inbreng van de gebouwen gebeurt met het oog op de realisatie van het hefboomproject 'Gent ICC in de citadelsite', zoals bepaald in de overeenkomst tussen sogent/nv Citadel Finance en Toerisme Vlaanderen.

** elke transactie m.b.t. de aandelen van Citadel Finance nv met als doel of resultaat, de overdracht van een zakelijk recht op zulke aandelen, voor een waardeerbare vergoeding of kosteloos, zelfs wanneer deze geschiedt door middel van openbare verkoop, vrijwillig of ingevolge een rechterlijke beslissing, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, inbrengen, ruiltransacties, overdrachten van gemeenschappen, overdrachten van bedrijfstakken, fusies, splitsingen, opslorpingen, vereffeningen of gelijkaardige transacties*