

Cvba (Waalse)Krook

Historiek en stand van zaken van de provinciale participatie – augustus 2018

1. Historiek – mijlpalen

- Beslissing van 13.11.2008 van de provincieraad om 10 miljoen euro in te brengen. In ruil ontvangt de provincie een proportioneel aandeel in het gebouw maar de provincie zal niet deelnemen aan de exploitatie. De aandeelhoudersstructuur en de respectievelijke aanbrengsten zien er uit als volgt :

Stad Gent/SOB	: 14 537 894 EUR
Provincie	: 10 000 000 EUR
UGent/IBBT	: 14 919 847 EUR
	39 457 741 EUR

- De inbreng van de provincie gebeurde in concreto via een deelname in het vast en variabel kapitaal voor een bedrag van 3 982 700 euro en via de toekenning van een renteloze lening voor een bedrag van 6 017 300 euro.

Voor de gedeeltelijke inbreng via renteloze lening werd gekozen om BTW-technische redenen (zie verder).

- Teneinde het proportioneel aandeel van de partijen te regelen, met daarbij inbegrepen de investeringstoelage van de Vlaamse Overheid (ten bedrage van 25 miljoen), zou later nog een bij-akte worden afgesloten.
- De statuten voorzien in 11 bestuurders waaronder 3 afgevaardigd door de provincie. Op vandaag zijn dat de gedeputeerden Martine Verhoeve en Jozef Dauwe en raadslid Kalifa Diaby.
- Ingevolge de beslissing van de Vlaamse regering die voorziet in de afslanking van de provinciale taakstelling zal de provincie na 1 januari 2018 geen persoonsgebonden initiatieven meer mogen nemen.
Als gevolg daarvan beslist de provincieraad op 17 december 2014 om geen activiteiten meer uit te oefenen in de Waalse Krook maar wel zijn oorspronkelijk engagement te behouden en aandeelhouder te blijven.
- Deze beslissing zorgt voor een probleem in relatie met de regeling met de BTW-administratie die er in bestaat dat de gebruikers van het gebouw een marktconforme vergoeding betalen voor enerzijds de “bezetting” van het gebouw en anderzijds voor de toegevoegde diensten (onderhoud, nutsvoorzieningen, gezamenlijke diensten zoals onthaal,...) maar waarbij de vergoeding voor de “bezetting” overeen zou komen met de terug te betalen lening die de vennoten (waaronder de provincie) hebben toegestaan. Beide heffen elkaar dan op.
Evenwel: omdat de provincie geen gebruik maakt van het gebouw zou zij wel haar lening terugbetaald moeten krijgen waardoor het financieringsmodel in het

gedrang komt. De cvba beschikt immers niet over de middelen om die lening terug te betalen als er geen inkomsten tegenover staan.

2. Voorstel van oplossing.

Een oplossing kon bereikt worden als er tegenover de terugbetaling van de provinciale lening toch inkomsten staan.

Dit zou kunnen bekomen worden door de provinciale lening aan de cvba , te cederen aan een andere vennoot, die wel actief deelneemt aan de exploitatie, **maar zonder dat dit een nadelig effect heeft op de provinciale rechten en aanspraken zowel in de vertegenwoordiging en de daaraan gekoppelde stemrechten maar vooral wat betreft het proportioneel aandeel van de provincie.**

In concreto zal op basis van een nieuw algemeen addendum de provincie haar inbreng , respectievelijk vordering van 6 miljoen t.a.v. de cvba , cederen aan de stad die daarvoor de vergoeding wegens bezetting betaalt aan de cvba en de gecedeerde vordering over 20 jaar terugbetaald krijgt.

Om de rechten van de provincie te vrijwaren wordt in de bijakte (algemeen addendum) het proportioneel aandeel van elke vennoot vastgesteld en wordt het provinciaal aandeel (+/- 25 %) gewaarborgd. Er wordt daarvoor ook een berekeningswijze vastgelegd die ook zal gelden voor toekomstige investeringen.

Resultaat : Zonder de hogervermelde berekeningswijze zou de provincie geactualiseerd 21,17 % of +/- 13 miljoen als aandeel in de eigendom hebben. Op basis van de nieuwe berekening wordt dat evenwel 24 % of ruim 15 miljoen.

De provinciale aanbreng wordt teruggebracht op 4 miljoen maar het proportioneel aandeel bedraagt ruim 15 miljoen en de bestuursmandaten en de stemrechten blijven ongewijzigd !

Deze principes (Algemeen addendum) werden goedgekeurd in de provincieraad van 20 juni 2018. Ook de andere aandeelhouders hebben dit algemeen addendum ondertussen goedgekeurd en de tekst zal nu worden voorgelegd aan de Buitengewone Algemene Vergadering van de cvba op 1 oktober.

Aanvullende informatie : de provincie zal over een beperkt gebruiksrecht beschikken op de vergaderlocaties (een aantal dagen op jaarbasis): dit wordt nog vastgelegd in een afzonderlijke overeenkomst met de stad.

Biilage 2: Simulatie voor de bepaling van het proportioneel aandeel per partner

1. Oorspronkelijke berekening van het proportioneel aandeel per partner, volgens de zuivere specifieke bijlage van 3 september 2009.

		A = %B	B	C	D	E	F = B+C+D+E	G = %F	H	I = F+H	J = %I	K
		Initieel Aandeelhouders % Addendum I	Vast + variabel kapitaal	Bijkomende aanbrengst LOT 3	Bijkomende aanbrengst OD	Renteloze leningen	Totaal aanbrengsten VOOR verdeling FOCI	Voorlopig aandeelhouders % VOOR FOCI	Verdeling FOCI	Totaal Artikel 7	Voorlopige verdelende mede eigendom artikel 7	Verdeling toegepast op totale (voorlopige) bouw
Stad Gent	A aandelen	36,84%	5.790.247	1.868.400	8.210.500	8.747.647	24.616.794	49,69%	14.222.457	38.839.252	52,11%	31.038.309 €
Provincie O VI	B aandelen	25,34%	3.982.728	-	-	6.017.272	10.000.000	20,19%	5.777.543	15.777.543	21,17%	13.419.438 €
UGent	C aandelen	18,91%	2.971.501	-	-	4.489.211	7.460.712	15,06%	2.500.276	9.960.988	13,36%	8.472.211 €
Imec	D aandelen	18,90%	2.970.800	-	-	4.488.262	7.459.062	15,06%	2.499.724	9.958.786	13,36%	8.470.337 €
		100,00%	15.715.276	1.868.400	8.210.500	23.742.392	49.536.568	100,00%	25.000.000	74.536.568	100,00%	63.396.269 €

2. Nieuwe berekening van het proportioneel aandeel per partner, op basis van de huidige stand van van zaken voor definitieve oplevering met verschuiving van de RL van Provincie naar Stad Gent

		A = %B	B	C	D = B+C	E = %D	F	G	H	I	J = G+H+I	K = %J	L	M = F+L	N = %M
		Eerste verdeling					Tweede verdeling							Totale verdeling	
		Initieel Aandeelhouders % Addendum I	Vast + variabel kapitaal	Verdeling FOCI	Kapitaal + Foci	Eerste verdeling in %	Eerste verdeling toegepast op (voorlopige) bouwcost Lot0 + Lot1 + Lot2	Bijkomende aanbrengst LOT 3 ramling	Bijkomende aanbrengst OD	Renteloze leningen (na overdracht Provincie aan Stad Gent)	Totaal bijkomende aanbrengsten	Totaal bijkomende aanbrengsten in %	Tweede verdeling toegepast op (voorlopige) bouwcost Lot3 vast + OD + Kaal	Totaal verdeling mede eigendom	Proportioneel aandeel per partner in %
Stad Gent	A aandelen	36,84%	5.790.247	11.849.485	17.639.732	43,32%	22.135.007	1.868.400	8.210.500	14.764.919	24.843.819	73,46%	9.038.853	31.173.860	49,17%
Provincie O VI	B aandelen	25,34%	3.982.728	8.150.515	12.133.243	29,80%	15.225.255	-	-	-	-	0,00%	-	15.225.255	24,02%
UGent	C aandelen	18,91%	2.971.501	2.500.264	5.471.765	13,44%	6.866.179	-	-	4.489.211	4.489.211	13,27%	1.633.296	8.499.475	13,41%
Imec	D aandelen	18,90%	2.970.873	2.499.736	5.470.609	13,44%	6.864.728	-	-	4.488.262	4.488.262	13,27%	1.632.951	8.497.679	13,40%
		100,00%	15.715.349	25.000.000	40.715.349	100,00%	51.091.169	1.868.400	8.210.500	23.742.392	33.821.292	100,00%	12.305.100	63.396.269 €	100,00%

Bijlage 2 Methodiek

De nieuwe berekening houdt rekening met twee (2) verdelingen van de waarde van het gebouw, op moment van definitieve oplevering.

Hierbij worden de investeringen opgesplitst in enerzijds de Basisopdracht met Lot 0 sanering, Lot 1 ruwbouw en Lot 2 de technieken en anderzijds de Bijkomende opdrachten met Lot 3 waarvan enkel de investeringen in / aan het Gebouw die onroerend zijn door incorporatie, de kaai en de zone met publiek karakter in aanmerking komen. Op het moment van de definitieve oplevering zullen de cijfers geactualiseerd worden aan de finaal werkelijk gerealiseerde investeringskost.

1e Verdeling:

Voor de bepaling van het percentage voor de eerste verdeling wordt rekening gehouden met de aanbrengsten via vast kapitaal, variabel kapitaal en de toegewezen FOCI middelen (verdeeld volgens de bepaling in de specifieke bijlage van 3 september 2009) zoals deze op het moment van de definitieve oplevering in de vennootschap werden ingebracht. Deze verhouding wordt toegepast op de Basisopdracht.

2e Verdeling:

Voor de bepaling van het percentage voor de tweede verdeling wordt rekening gehouden met de aanbrengsten voor Lot 3 (enkel voor het deel in / aan het Gebouw dat onroerend is door incorporatie), de kaai, de zone met publiek karakter en de renteloze leningen volgens de cijfers zoals opgenomen in het Algemeen Addendum. Deze verhouding wordt toegepast op de Bijkomende opdrachten.

Bepaling proportioneel aandeel per aandeelhouder bij definitieve oplevering:

De waarden die bekomen worden door de twee (2) verdelingen worden vervolgens opgeteld per partner en deze verhouding wordt het proportioneel percentage dat bij een eventuele latere splitsing of via een andere juridisch aanvaardbare techniek toegepast zal worden.

Structurele en vervangingsinvesteringen in de toekomst:

Wanneer er in de toekomst nieuwe structurele en/of vervangingsinvesteringen moeten gebeuren waarvoor de vennootschap niet of over onvoldoende eigen middelen beschikt en/of waarvoor de kosten niet of slechts deels ten laste kunnen gelegd worden van de gebruikers, kan de vennootschap vragen dat de aandeelhouders tussen komen in de financiering, of het overblijvende deel ervan. Zulke aanbrengsten onder de vorm van kapitaal, renteloze leningen of subsidies worden opgenomen in de 2e verdeling. Het nieuwe proportionele aandeel dat hierdoor per aandeelhouder ontstaat zal dan het voorgaande percentage vervangen. Elke aanpassing dient door de raad van bestuur goed gekeurd te worden.

