

## OPSCHRIFT

Vergadering van 17 januari 2013

Besluit nummer: 2013\_CBS\_00740

Onderwerp:

Artevelde-stadion - Concept tussenkomst TMVW - secundaire diensten - Advies

**Beknpte samenvatting:**

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd positief advies te verlenen aan investering door TMVW in het Artevelde-stadion, zoals voorgesteld in de nota "Artevelde-stadion - Concept tussenkomst TMVW - secundaire diensten, zoals gevoegd in bijlage. Tevens zullen vanaf het budget 2014, dat aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd, de nodige middelen voorzien worden voor een tussenkomst van de Stad aan de TMVW van 1 miljoen euro, jaarlijks geïndexeerd.

Bevoegd: Daniel Termont

## HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

## AANLEEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57, §3, 8°, a

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2,

De statuten van TMVW, artikel 53, laatste lid.

Bijgevoegde bijlage(n):

- ARTEVELDESTADION\_concept TMVW\_10122012
- Fin bijlagen besluit TMVW Conceptnota Arteveldestadion

## MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

De Stad Gent is sedert eind 2005 toegetreten tot de S-divisie van TMVW.

In 2005 heeft de stad Gent een erfpachtovereenkomst afgesloten met CVBA Artevelde-stadion voor een periode van 99 jaar. Deze erfpachtovereenkomst werd meermaals aangepast.

**Beslist het volgende:**

## BESLISSING

### Artikel 1:

Keurt goed positief advies te verlenen aan investering door TMVW in het Artevelde-stadion, zoals voorgesteld in de nota "Artevelde-stadion - Concept tussenkomst TMVW - secundaire diensten, zoals gevoegd in bijlage.

### Artikel 2:

Keurt goed dat in het budget 2014 dat aan gemeenteraad zal worden voorgelegd, een krediet van 1 miljoen euro zal worden ingeschreven onder begrotingsartikel EJ/76401TM/435-01. In het meerjarenplan zal rekening gehouden worden met een jaarlijkse indexatie van deze tussenkomst aan de TMVW.

## BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

**Diensten van de Stadssecretaris — Juridische Dienst en Kennisbeheer**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** *Uitvoeren van juridische ondersteuning/advisering*

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum nummer 2013100017 werd verleend op 15/01/2013

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

De volgende budgetten zijn nodig:

Artikel	KP/PSP Nummer	KP/PSP Naam	Budget	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP
			2013	2014	2015	2016	2017	2018
EJ/76401TM/435-01				1.000.000	1.020.000	1.040.400	1.061.208	1.082

TMVW zal deze investeringen realiseren en via de afschrijvingen doorrekenen in de werkingstoelage, als onderdeel van de gewone dienst.

Deze werkingstoelage omvat een raming en wordt jaarlijks voorzien op het budget op artikel EJ/76401TM/435-01 'Bijdrage in de werkingskosten gedragen door andere overheidsinstellingen'. De toelage van het jaar x+1 dient ter dekking van het exploitatiesaldo van het jaar x.

Jaarlijks voorziet de Stad Gent een krediet van ongeveer 7 miljoen euro ter dekking van het exploitatiesaldo van de ingebrachte infrastructuur in de S-divisie van TMVW. Bij een volgende herraming van het budget door TMVW zal de hierboven vermelde impact van de investering op het budget meegerekend worden.

TMVW stelt dat het voorliggend concept een specifieke formule omvat, die niet gevaloriseerd wordt via een creatie van bijkomende aandelen in de S-divisie. Hiervoor dienen dan ook geen

kredieten voorzien te worden op de buitengewone dienst.

**Verwachte ontvangsten:**

Artikel	Subsidiecode	KP/PSP Nummer	KP/PSP Naam	Budget	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	Totaal
				JAAR X	JAAR X+1	JAAR X+2	JAAR X+3	JAAR X+4	JAAR X+5	

---

Aangenomen door het college van burgemeester en schepenen in vergadering van 17 januari  
2013

---

Via NV Buffalo, filiaal van het AG SOB, is de Stad Gent betrokken bij de realisatie van het Artevelde-stadion, een multifunctioneel project aan de Ottergemsesteenweg te Gent (aan de voormalige site Groothandelsmarkt).

Dit project omvat onder meer de bouw van een voetbalstadion voor de Koninklijke Atletiek Associatie vzw (K.A.A. Gent).

Gezien het direct en indirect sport-gerelateerde karakter ervan, wenst de Stad Gent, via TMVW, afnames te realiseren van enkele onderdelen van het multifunctioneel project, met name voor een polyvalente zaal met mezzanine, een schietstand (boven- en ondergronds) met 2 ondergrondse parkeerplaatsen, een vierde verdieping, inclusief uitbreiding met 500 m<sup>2</sup> en terrassen, met bijhorende 40 bovengrondse parkeerplaatsen.

TMVW zal enerzijds een gedeelte van de erfpacht op de grond overnemen. Daarnaast zal de TMVW een deel van de gebouwen overnemen van de bouwheer.

De prijs voor het aandeel van TMVW wordt geraamd op 3 miljoen euro voor de polyvalente zaal, 2,38 miljoen euro voor de schietstand en 6,7 miljoen euro voor het 4e verdiep met bijhorende parkeerplaatsen. Prijzen exclusief registratiekosten en BTW.

Daarnaast voorziet de TMVW een budget van ca. 2,5 miljoen euro (excl. BTW) voor de uitbreiding van de parkeerfaciliteiten.

De gebouwen worden ten minste "casco" opgeleverd; de 4e verdieping wordt ten dele afgewerkt voor kantoorfunctie.

Voor de afwerking van het geheel voorziet de TMVW een budget van 1,2 miljoen euro, excl. BTW.

Er wordt rekening gehouden met de nodige vervangingsinvesteringen en met een opvolgingskost van 50.000 euro per jaar. De jaarlijkse onderhouds- en energiekosten worden geraamd op 2,5% van de totale investeringskost.

Verder wordt rekening gehouden met een financieringskost van 5%.

Deze kosten zullen, samen met de afschrijvingskost en de exploitatiekosten en onder aftrek van de inkomsten, aangerekend worden aan de Stad Gent via de afrekening van de S-divisie. De jaarlijkse tussenkomst van de stad Gent wordt geraamd op 1 miljoen euro per jaar, geïndexeerd.

Aan inkomstenzijde worden huurinkomsten verwacht voor de ter beschikkingstelling van de polyvalente zaal, kantoorruimten, parkeerplaatsen...

Voor de schietstand wordt een samenwerking met de politiezones onderzocht; een deel van de ruimtes zou ter beschikking gesteld worden van K.A.A. Gent.

In haar analyse hield TMVW rekening met 3 scenario's:

- een defensief scenario waarbij er geen BTW wordt gerecupereerd;
- een optimaal scenario waarbij gedeeltelijk BTW kan worden gerecupereerd door terbeschikkingstelling onder BTW van de polyvalente zaal, de schietstand, en parkeerplaatsen;
- een offensief scenario, waarbij er maximale BTW-optimalisatie is en een restwaarde-benadering (met valorisatie op het einde van de projectdoorlooptijd).

Het voorgestelde project heeft geen uitbreiding van de toetreding van de S-divisie tot gevolg: er worden geen bijkomende gebruiksrechten ingebracht in de TMVW. Er zullen evenmin bijkomende S-aandelen gecreëerd worden n.a.v. deze investering.

**Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

Alvorens TMVW investeringen in de S-divisie uitvoert is een voorafgaande advies van de betrokken vennoot vereist.

- De te verwerven infrastructuur wordt tenminste 'casco' opgeleverd, ten dele afgewerkt voor 'kantoorfunctie' (vierde verdieping). Teneinde de afwerking van het geheel van de afnames te verrekenen, wordt een stelpost van voorzien (1,2 miljoen euro, excl. BTW).
- De investeringen worden aangerekend via jaarlijkse *afschrijvingen*, waarvoor onderliggend de termijn bepaald wordt door de verwachte technische levensduur.  
De nodige *vervangingsinvesteringen* voor de technische uitrusting werden voorzien.
- Er wordt in de *financiering* voorzien, concreet met een veronderstelde rentevoet van 5%.
- Er is rekening gehouden met:
  - een *opvolgingskost*, forfaitair bepaald op € 50 000 per jaar
  - de kost van *maintenance en energie*, begroot op 2,50% van de totale investeringskost (exclusief afwerking)
  - een *indexatie* van 2% per jaar voor de vervangingsinvesteringen, de kost van maintenance en onderhoud, en de opvolgingskost.
- De degressieve *tussenkomst* van de S-vennoot wordt omgezet tot een *vaste 'annuïteit'* met verrekening R/C, die als sluitpost voor het project fungeert.

### 3.2. Inkomsten

Alle inkomsten worden geïndexeerd benaderd.

- *Polyvalente zaal*
- *Schietstand*
  - Met de politie wordt bezetting afgesproken. Indien aan de orde wordt nagegaan op welke wijze andere politiezones kunnen aan bod komen, zo mogelijk op basis van directe samenwerkingsovereenkomsten (2).
  - De resterende ruimte wordt met respect voor het gelijkheidsbeginsel vermarkt.
  - De inrichtingsbehoeften worden gebundeld gerealiseerd via marktconsultatie.
- *Vierde verdiep*
  - Partieel ter beschikking van K.A.A. Gent
  - Verhuur van resterende nuttige kantoorruimte (1.665 m<sup>2</sup>).
- *Parkingsilo*
  - De parkingsilo wordt ingezet binnen een 'park and ride'-concept ten behoeve van bedrijven, in combinatie met de mogelijkheid tot het plaatsen van publicitaire voorzieningen (in samenspraak met K.A.A. Gent)
- *Optioneel*
  - De potentiële inkomsten uit de windturbine worden niet verrekend.

### 3.3. BTW-optimalisatie

- De uitbating van de polyvalente zaal, de schietstand en de parking kan mogelijks geheel of gedeeltelijk onder de BTW-context gebeuren.
- Het is noodzakelijk dat de uitbating in dat geval passend opgezet wordt. Hiervoor dient zowel juridisch als fiscaal afgestemd (zie ook punt 2, laatste stip).

### 3.4. Restwaarde-benadering

- De infrastructuur zal op het einde van de projectlooptijd een restwaarde vertegenwoordigen. Er kan overwogen worden deze in rekening te brengen.
- Als uitgangspunt wordt een restwaarde van 20% op de investeringskost (exclusief inrichtingsbudget) toegepast. Deze wordt op het einde van de projectdoorlooptijd gevaloriseerd.

### 3.5. Scenario-analyse

Er werden 3 scenario's doorgerekend:

- Defensief: geen BTW-optimalisatie
- Optimaal: wel BTW-optimalisatie, concreet wat betreft de polyvalente zaal, de schietstand en de parking
- Offensief: wel BTW-optimalisatie en restwaarde-benadering.

## 4. Conclusies

- Indien geen BTW-recuperatie wordt nagestreefd, kan gemakkelijker geopteerd worden voor verhuur en stelt zich logischerwijze geen personeelsproblematiek. Is BTW-recuperatie wel een doelstelling, dat zijn er strikte opzeteisen na te komen. Deze dwingen voor de polyvalente zaal en de schietstand tot een uitbating waarbij *capaciteitsinzet* onvermijdelijk is. Naargelang dit personeel betalend of vrijwillig kan aangetrokken worden en/of via de 'klanten' kan ingeschakeld worden, dient met een extra recurrente kost rekening gehouden te worden.
- Er kan op basis van voorgaande besloten worden dat een tussenkomst van ca. € 1 miljoen, geïndexeerd, een *veilige target* is. De mate waarin de omzet positief kan beïnvloed worden, haalt deze inspanning snel en recurrent naar beneden. Deze tussenkomst valt exclusief ten laste van de stad Gent.
- De realisatie van voorliggend project wordt afhankelijk gesteld van een bindend positief advies van de S-vennoot stad Gent en de goedkeuring door het Directiecomité Secundaire Diensten.