

Rekening houdende met het voorgaande, kan de pensioencommissie positief advies geven.

Geert VERSNICK Voorzitter OCMW	Fatma PEHLIVAN Schepen van Personeelsbeleid, Informatica en Administratieve Vereenvoudiging	Christophe PEETERS Schepen van Financiën, Facility Management en Sport
Jozef VERMAERE OCMW-ontvanger	Doris FOUQUET Dir. Dienst Personeelsbeheer	Daniël VERBEKEN Stadsontvanger
Jean-Pierre BLONDEEL A.C.O.D.	Paul GALLE A.C.V.-openbare diensten	Martine GILLADE V.S.O.A.

*(De pensioenverzekering nr. FP025, de zilverfondsverzekering nr. FP027 Stad en OCMW Gent, het actuariële rapport 2008 wordt als bijlage bij de notulen gevoegd).*

### c) **Cvba Artevelde-stadion.- Verlenen van een stadswaarborg.- Goedkeuring.**

#### **De heer Christophe Peeters, schepen.**

1. Zoals bekend is de cvba Artevelde-stadion, met zetel te 9000 Gent, Koetshuis, Wilderoosstraat 2-4, RPR Gent nr. 0863.176.670 de bouwheer van het nieuwe stadion aan de Ottergemsesteenweg / Akkerhage, dat (naast andere functies) ook de voetbalclub AA Gent zal huisvesten.

Overeenkomstig de door het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, de nv Optima Financial Planners en de cvba Artevelde-stadion op 29 september 2006 goedgekeurde 'gemeenschappelijke intentieverklaring' met daarmede gepaard gaande 'trajectnota 2006-2008' bedraagt het nominaal maatschappelijk kapitaal van deze vennootschap op heden (ingevolge kapitaalsverhoging met 1.500.000 EUR bij akte verleden op 28 september 2007).

2.420.000 EUR, verdeeld over 242.000 aandelen, waarvan er 101.998 worden aangehouden door de nv Buffalo, een filiaal van het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent.

De Stad Gent heeft, bij wege van haar college van burgemeester en schepenen, van voornoemde verklaring kennis genomen voor "nihil obstat" op 28 september 2006; de vzw K.A.A. Gent heeft deze verklaring goedgekeurd in haar raad van bestuur van 17 november 2006.

De raad van bestuur van de cvba Artevelde-stadion is samengesteld uit zeven (7) leden, zijnde op voordracht van de nv Optima Financial Planners, de heren Jeroen Piqueur, Jan De Paepe en Marc De Baets en op voordracht van de nv Buffalo, de heren prof. Marc De Clercq, Yannick De Clercq en de bvba ID4 Consult, met als vaste vertegenwoordiger de heer Roger De Croock, terwijl die raad wordt voorgezeten door de heer Luc Van den Bossche, onafhankelijk bestuurder.

2. Ingevolge besluit van het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent heeft de cvba Artevelde-stadion op 17 januari 2008 een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor de bouw van het nieuwe voetbalstadion, inbegrepen de aanleg van een parking, de aansluiting van de zgn. Sluisweg na afbraak van enkele loodsen en het rooien van enkele bomen. Deze stedenbouwkundige vergunning is thans definitief.

3. In de 'trajectnota 2006-2008' heeft de nv Optima Financial Planners de intentie onderschreven ervoor te zorgen dat het 'deel voetbal' in het nieuw te bouwen stadion, conform de verplichting door de cvba Artevelde-stadion aangegaan in de akte erfpacht van 28 november 2005 -gewijzigd qua termijnen bij akte van 28 februari 2007- (d.i. de bouw van een voetbalstadion dat plaats biedt aan tussen de 17.500 en de 22.500 toeschouwers en dat voldoet aan de Belgische wetgeving terzake de veiligheid bij voetbalwedstrijden (Wet van 21 december 1998, haar uitvoeringsbesluiten en omzendbrieven), aan de regelgeving van de K.B.V.B. en aan de meest strenge standaards van de F.I.F.A. en de U.E.F.A.), ten titel van bruto bouwkost, te bouwen is tegen het vaste en onveranderlijke bedrag van 26.950.000 EUR.

Overeenkomstig de 'trajectnota 2006-2008' zal, na voorlopige oplevering van het totale stadion (deze datum situeert zich ten laatste op 31 december 2010), d.i. het 'deel voetbal' en het 'deel commercieel', de cvba Artevelde-stadion gesplitst worden op zodanige wijze dat, via een notariële basisakte en een dito aanpassing van de akte erfpacht van 28 november 2005, zoals gewijzigd, deze beide delen van het totale stadion, in afzonderlijke vennootschappen (werknamen: 'SPV Voetbal' en 'SPV Commercieel') worden ondergebracht, terwijl het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, via de nv Buffalo, de hoofdaandeelhouder zal zijn van de afgesplitste vennootschap waarin zich het 'deel voetbal' van het stadion zal bevinden (de 'SPV Voetbal').

Nog overeenkomstig de 'trajectnota 2006-2008' zal de bouwkost van het 'deel voetbal' van het stadion (die circa 1/3 bedraagt van de bouwkost van het totale stadion), behoudens uit bestaande eigen middelen van de cvba Artevelde-stadion, mede worden gefinancierd:

- middels een converteerbare obligatielening, bestaande uit twee delen, samen 13.775.000 EUR, zijnde (i) de aan de Stad Gent door de cvba Artevelde-stadion te betalen gekapitaliseerde canon van de erfpacht, die, langs het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent en de nv Buffalo om, wordt geherinvesteerd (12.300.000 EUR), (ii) middels een bedrag van 1.475.000 EUR afkomstig van de nv Buffalo (die zelf daartoe gefinancierd wordt door het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent en de nv Optima Financial Planners, haar aandeelhouders);
- middels een bedrag van 2.250.000 EUR als geldschieting afkomstig van de nv Optima Financial Planners;
- via een externe lening van 9.425.000 EUR.

4. Onder de daar genoemde voorwaarden is de nv ETHIAS BANK, blijkens haar kredietbrief van 13 mei 2008, bereid zowel het bedrag van 12.300.000 EUR (meer de kosten van de erfpachtakte, d.i. in totaal tot beloop van 12.500.000 EUR) als het bedrag van 9.425.000 EUR aan gunstige voorwaarden te financieren bij wege van twee (2) kredietlijnen volgens het stelsel 'straight loans', met handhaving van de in de erfpachtakte van 28 november 2005 ten voordele van de Stad Gent bedongen bankwaarborgen (van 3.100.000 EUR en van 369.000 EUR).

Deze kredietlijnen zijn aan te houden voor de duur van de bouw van het stadion en hebben derhalve een maximale looptijd tot 31 december 2010.

Ze zijn vervolgens om te zetten in een langdurig (30 jaar) hypothecair krediet.

Volgens de 'trajectnota 2006-2008' komt, wat deze twee (2) voorgestelde kredietlijnen betreft, alleen de externe lening van 9.425.000 EUR, na splitsing van de cvba Artevelde-stadion, terecht bij de 'SPV Voetbal' (de andere lening, van 12.500.000 EUR, waarvoor geen stadswaargborg zal gelden, komt in de 'SPV Commercieel').

Deze lening is, conform dezelfde 'trajectnota 2006-2008', te delgen bij wege van een in gelijke tijd te spreiden en te betalen canon, door de inmiddels als dochtervennootschap van de vzw K.A.A. Gent, per 17 april 2008 opgerichte bvba Horeca Foot, aan wie de (toekomstige) 'SPV Voetbal' haar erfpachtrechten en -plichten op het 'deel voetbal' van het stadion zal doorgeven en die het 'deel voetbal' van het stadion zal exploiteren.

Bij die overdracht zal van de bvba Horeca Foot een bankwaarborg of equivalent worden geëist in de orde grootte van één jaar canon / afkorting van de bedoelde lening.

5. Opdat de voorwaarden van de ETHIAS-kredietbrief van 13 mei 2008 zouden kunnen verwezenlijkt worden is (mede om van de beste ETHIAS-voorwaarden te kunnen genieten) vanwege de Stad Gent vereist:

- dat ze haar uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke instemming verleent tot het hypothekeren en/of het verlenen van een hypothecair mandaat van en op de erfpachtrechten van de cvba

ZITTING 24 JUNI 2008

Artevelde-stadion, zoals die blijken uit de akten erfpacht van 28 november 2005 en 28 februari 2007, en dit overeenkomstig de voorwaarden zoals gesteld in de kredietbrief van 13 mei 2008 van nv ETHIAS BANK

- dat ze een solidaire borgstelling verleent voor de terugbetaling, door de cvba Artevelde-stadion, van een bedrag van, in hoofdsom, 9.425.000 EUR, ten voordele van de nv ETHIAS BANK (het betreft, voor het mindere bedrag, een dekking die gelijk loopt met de voornoemde).

Aan de eerste voorwaarde kan ingevolge artikel 6 van de erfpachtovereenkomst worden voldaan mits een uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toestemming vanwege de Stad Gent voorligt. In zitting van 12 juni 2008 heeft het college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van voornoemd artikel; toestemming verleend tot hypotheekvestiging.

De meerwaarde van een stadswaarborg, gezien tegenover een door het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent te verschaffen dito waarborg (zoals dat in de 'trajectnota 2006-2008' is bepaald), is erin gelegen dat de nv ETHIAS BANK in het eerste geval een lagere intrestvoet (te weten Euribor meer 1,00% in de plaats van meer 1,25 %) toepast.

Al naargelang de periode waarin de voorschotten worden opgenomen is er sprake van een voordeel van (minimum) circa 23.500 EUR tot (maximum) circa 58.900 EUR.

6. Luidens haar kredietbrief maakt de nv ETHIAS BANK het toestaan van de twee (2) kredietlijnen voornoemd, behoudens van het stellen van de gewenste zekerheden / waarborgen, afhankelijk van o.m. de volgende zgn. bijzondere voorwaarden:

- “U verbindt zich ertoe om ons voorafgaand aan de definitieve beslissing inzake uw kredietaanvraag door het directiecomité van Ethias Bank volgende documenten te bezorgen:
- (a) een business-plan dat duidelijk aanduidt dat voldoende terugbetalingscapaciteit aanwezig is en zal zijn met betrekking tot de terugbetaling van hoger vermelde kredietlijnen
  - (b) een definitief structurerings- en financieringsplan
  - (c) een mobiliteitsplan, uitgaande van de openbare overheden, waarin de bereikbaarheid van het nieuwe stadion duidelijk aangetoond wordt
  - (d) het akkoord van alle betrokken partijen en instanties met de definitieve 'Trajectnota' en de definitief uit te werken structuur.”

7. Voorgesteld wordt dat de Stad de in de ETHIAS-kredietbrief van 13 mei 2008 bedoelde solidaire borgstelling voor de tweede kredietlijn, ten belope van 9.425.000 EUR, verleent, mits de nv ETHIAS BANK aan de Stad bevestigt dat aan de bijzondere voorwaarden, waarvan sprake in randnummer 6 hier voren, wat haar betreft, is voldaan.

Daarop neemt de raad volgend besluit:

de gemeenteraad,

Gelet op het Gemeentedecreet;

Gelet op de erfpachtovereenkomst van 28 november 2005, zoals gewijzigd bij akte van 28 februari 2007, waarbij aan de cvba Artevelde-stadion een erfpachtrecht werd verleend op gronden gelegen aan de Ottergemsesteenweg/Akkerhage, waarbij voornoemde cvba de verbintenis heeft aangegaan op te treden als bouwheer van het nieuwe stadion dat, naast andere functies, ook de voetbalclub AA Gent zal huisvesten;

Overwegende dat de cvba Artevelde-stadion bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 17 januari 2008 een stedenbouwkundige vergunning heeft bekomen voor de bouw van

voornoemd stadion;

Overwegende dat ingevolge de "trajectnota 2006-2008", bijlage bij de intentieovereenkomst goedgekeurd op 29 september 2006 door het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, de nv Optima Financial Planners en de cvba Artevelde-stadion, na de voorlopige oplevering van het totale stadion (deel voetbal en deel commercieel) de cvba Artvelde zal gesplitst worden, zodanig dat het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, via haar filiaal nv Buffalo, de hoofdaandeelhouder zal zijn van de afgesplitste vennootschap waarin zich het "deel voetbal" van het stadion zal bevinden;

Overwegende dat het deel voetbal van het stadion (dat ongeveer 1/3 bedraagt van de totale bouwkost van het stadion) behoudens uit eigen middelen van de cvba Artvelde mede wordt gefinancierd door o.a. een externe lening ten bedrage van 9.425.000 EUR;

Dat voor voornoemd bedrag een kredietlijn zal toegestaan worden door nv Ethias Bank, mits voldaan is aan de voorwaarden zoals gesteld in haar kredietbrief van 13 mei 2008;

Gelet op de inhoud van voornoemde kredietbrief van nv Ethias Bank;

Overwegende dat nv Ethias Bank vanwege de Stad Gent een solidaire borgstelling vraagt;

Dat op deze vraag kan ingegaan worden, evenwel onder de opschortende voorwaarde dat aan de voorwaarden zoals gesteld door Ethias volledig zal voldaan zijn;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen,

#### besluit:

Art. 1.- Om een solidaire borgstelling te verlenen voor de terugbetaling, door de cvba Artevelde-stadion, van een bedrag van (in hoofdsom) 9.425.000 EUR, ten voordele van de nv ETHIAS BANK, dit evenwel onder de opschortende voorwaarde dat laatstgenoemde aan de Gent schriftelijk bevestigt dat aan de volgende bijzondere voorwaarden is voldaan:

- (a) het bestaan van een business-plan dat duidelijk aanduidt dat voldoende terugbetalingscapaciteit aanwezig is en zal zijn met betrekking tot de terugbetaling van hoger vermelde kredietlijnen, dit in hoofde van de cvba Artevelde-stadion én in hoofde van de bvba Horeca Foot
- (b) het bestaan van een definitief structurings- en financieringsplan
- (c) het bestaan van een mobiliteitsplan, uitgaande van de openbare overheden, waarin de bereikbaarheid van het nieuwe stadion duidelijk aangetoond wordt
- (d) het bestaan van het akkoord van alle betrokken partijen en instanties met betrekking tot de definitieve 'Trajectnota' en de definitief uit te werken structuur."

Art. 2.- Het college van burgemeester en schepenen mandaat te geven voor de uitvoering van voornoemde beslissing.

**De heer Daniël Termont, burgemeester-voorzitter.** De heer Dierckx, alstublieft.

**De heer Matthieu Dierckx.** Mijnheer de burgemeester, collega's, mijnheer de schepen, laat het duidelijk zijn dat wij verheugd zijn dat er een nieuw stadion komt voor AA Gent, namelijk het Arteveldestadion. We zitten nu volop - vóór de eerste steen wordt gelegd en hopelijk gebeurt dit inderdaad eind augustus - in die cruciale fase van de financiering van het project.

Er zijn al een aantal mechanismen in gang geschoten binnen het SOB en binnen het dochterbedrijf, de nv Buffalo. Vandaag worden we geconfronteerd met een waarborgstelling van ongeveer 9,5 miljoen euro. Dat is niet niks. Ik wil de zorg uitdrukken dat er nog een aantal voorwaarden - ik ga niet in detail treden omdat ik vind dat dit niet hoort in openbare zitting - zijn die moeten worden vervuld, een aantal belangrijke voorwaarden, financiële consequenties die er zijn. Ik dank u voor het

toesturen van de mail met de nota van meester Devers, maar zij bevestigen ook mijn vraagstellingen die ik in de Raad van Bestuur van de nv Buffalo heb gesteld. Ik wil deze bekommernis toch wel even uiten. Ik zou het betreuren, samen met de collega's, mocht de AA Gent-supporter, het sportieve, de dupe worden van een minder geslaagde financiële constructie.

- De heer **Ortwin Depoortere** neemt plaats ter zitting.

**De heer Daniël Termont, burgemeester-voorzitter.** Dank u wel. Schepen Peeters.

**De heer Christophe Peeters, schepen.** Dank u wel, burgemeester. Collega Dierckx, ik denk dat we die laatste bezorgdheid allemaal delen. Het stadion is niet alleen bedoeld om de club een nieuw elan te geven, maar ook om het supportersgebeuren, het voetbalgebeuren in deze stad op nieuwe hoogten te brengen, om de club in staat te stellen haar budget te verhogen om op die manier een hogere kwaliteit aan te trekken, een hoger sportief niveau te halen en in feite te gaan meespelen met wat we gemeenzaam noemen de 'G5', de 5 grote clubs waar AA Gent een beetje achterhing qua budgetten, moeten wij dat budget gaan verhogen tot 15 miljoen euro om te kunnen meestappen met Genk, Club Brugge, Standard. Anderlecht zit nog een beetje verder, die zit rond de 40 miljoen euro als budget.

Het stadion is bedoeld om de club die groeimogelijkheden te geven. Ik ben ervan overtuigd als je het enthousiasme ziet en de volkstoeloop die de laatste maanden en het laatste seizoen zeker een feit is dat wij een veel grotere bezetting gaan krijgen en dat wij bij gelegenheden, zoals die topmatches, zeker en vast die 20.000 zitplaatsen zullen zien vollopen.

Wat de financiering betreft, moet ik toch wel zeggen dat – we zijn daar allemaal al heel lang mee bezig, de burgemeester in de eerste plaats – een van de bezorgdheden altijd is geweest om ervoor te zorgen dat de club financieel een stuk gevrijwaard werd en dat het niet ten koste zou gaan van het sportieve verhaal. Vandaar ook die samenwerking met die private investeerders en de mogelijkheid voor die commerciële ontwikkeling. Wij hebben daar als Stad meer dan ons deel in gedaan en ruim onze verantwoordelijkheid opgenomen. Ook niet extensiever dan wij doen voor andere sportclubs, zeker niet op topniveau. Ik denk dat de club daar weinig risico's in neemt.

Ondertussen zijn al die contracten en financieringsmechanismen ingedekt. De laatste zullen nog volgende week komen, waar nog een aantal beslissingen zullen moeten worden genomen in nv Buffalo. Ik heb er een bijzonder goed oog in, iedereen zit op die lijn. Het zijn ernstige investeerders met wie we aan het werken zijn. De club zit daar zoveel mogelijk uit, zeker in de bouw. De club zal uiteraard bezig zijn met de exploitatie.

Waar de club wel een rol zal in spelen, is in de afwerking. Uiteraard zal het niveau van afwerking voor een groot deel worden bepaald door de uitstraling die de club aan dat nieuwe stadion wil geven. Ook daar zit de financiering rond. Wat dat betreft denk ik dat de krantenberichten die zijn meegegeven op basis van louter boekhoudkundige schuldposities de werkelijkheid niet altijd reflecteren.

Het college en de mensen die er intensief mee bezig zijn delen uw bezorgdheid, collega Dierckx. Het is daarom dat we ons laten omringen door specialisten allerhande om dit in orde te krijgen. Ik kan u met volle vertrouwen zeggen dat het dossier rond is en wij na het bouwverlof op 21 augustus zullen kunnen starten met de bouwwerken voor het nieuwe stadion, waar AA Gent in het seizoen 2010-2011 zijn eerste wedstrijden zal spelen.

**De heer Daniël Termont, burgemeester-voorzitter.** Dank u wel. Volstaat dit, mijnheer Dierckx?

**De heer Matthieu Dierckx.** Ik vraag de stemming, burgemeester.

**De heer Daniël Termont, burgemeester-voorzitter.** Absoluut.

- De conclusies van het verslag worden daarop aangenomen met 35 stemmen bij 14 onthoudingen.

**Stemmen ja:** Sas van Rouveroij, Karin Temmerman, Christophe Peeters, Martine De Regge, Mathias De Clercq, Lieven Decaluwé, Rita Uyttendaele, Rudy Coddens, Tom Balthazar, Fatma Pehlivan, Geert Versnick, Francis Van den Eynde, Omer Denis, Johan Deckmyn, Sabine Claeysens, Kristina Colen, Freya Van den Bossche, Catharina Segers, Geert De Jaeger, Wis Versyp, Ortwin Depoortere, Gabriëlle De Boever, Resul Tapmaz, Saban Gök, Lien Braeckeveldt, Sofie Bracke, Sami Souguir, Bruno Matthys, Ilknur Cengiz, Annelies Storms, Anne Van Lancker, Anne Schiettekatte, Stefaan Noreilde, Mireille Van Bellegem en Daniël Termont.

**Onthouden zich:** Tony Van Parys, Isabelle De Clercq, Matthieu Dierckx, Filip Watteeuw, Monica Van Kerrebroeck, Paul Goossens, Tine Heyse, Vera Dua, Filip Van Laecke, Meryem Kaçar, Anne Martens, Helga Stevens, Elke Decruynaere en Bram Vandekerckhove.

#### **16. Departement Stafdiensten.- Programma Strategische Communicatie.- Beleidsnota Communicatie & Inspraak 2007-2012.- Vaststelling.**

**De heer Daniël Termont, burgemeester.** Het is gebruikelijk dat de leden van het college hun beleidsintenties kenbaar maken in een beleidsnota.

De ontwerp-beleidsnota werd opgesteld in samenspraak met de communicatiediensten, en besproken in de werkgroep communicatie. Hij is opgebouwd volgens de strategische planning, uitgaand van de missie en de hoofdstrategische doelstellingen.

Een eerste conceptnota werd opgesteld tot op het niveau van de strategische doelstellingen. Die werd ter bespreking aan de gemeenteraad voorgelegd in december 2007, en ook goedgekeurd.

De conceptnota werd nadien aangevuld met operationele doelstellingen en concrete acties. Deze versie van de nota werd ter bespreking aan de gemeenteraad voorgelegd in maart 2008, en eveneens goedgekeurd.

Na die bespreking werd de nota publiek ter beschikking gesteld voor commentaar en suggesties, tot en met 30 april 2008. Diverse suggesties werden ook effectief opgenomen in het voorstel van definitieve nota.

Dit definitieve voorstel van "Beleidsnota Communicatie & Inspraak 2007-2012" werd opnieuw aan het managementteam en het college voorgelegd. Het wordt nu aan de (gemeenteraads)commissie Algemene Zaken en de gemeenteraad (juni 2008) voorgelegd.

De acties in de definitieve beleidsnota zullen worden gebudgetteerd en ingepland volgens hun prioriteit.

Daarop neemt de raad volgend besluit:

de gemeenteraad,

Gelet op het Gemeentedecreet;

Gelet op de strategische nota (goedgekeurd in gemeenteraadszitting van december 2007);

Gelet op de goedgekeurde conceptnota (goedgekeurd in gemeenteraadszittingen van december 2007 en maart 2008);

Gelet op de uitwerking van het Programma Communicatie en Inspraak, goedgekeurd in het college op 19 september 2007;