

OPSCHRIFT

Vergadering van 24 september 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00676

Onderwerp:

Bijakte 2 bij de overeenkomst samengaand met de overdracht van vastgoedobjecten aan sogent - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bijakte 2 bij de overeenkomst samengaand met de overdracht van vastgoedobjecten door de Stad Gent aan sogent, met het oog op het aanpassen van de indexeringsclausule van de huursubsidies in de beheersovereenkomst met sogent.

Daarnaast wordt in overeenstemming met artikel 3 van het addendum bij de beheersovereenkomst tussen de Stad en sogent d.d. 22 februari 2016, aan de gemeenteraad gevraagd goedkeuring te verlenen aan het toekennen van een nieuwe huursubsidie, een verhoging van een huursubsidie en kennis te nemen van een gewijzigde contractpartij.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 6°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De overeenkomst d.d. 25 oktober 2012 tussen de Stad Gent en sogent samengaand met de overdracht van vastgoedobjecten door de Stad Gent aan het AG SOB, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 juni 2012.
- De beheersovereenkomst tussen Stad Gent en sogent 2014-2019, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 januari 2014 en door de raad van bestuur van sogent van 29 januari 2014, artikel 11.2.

- Het addendum bij de overeenkomst samengaan met de overdracht van vastgoedobjecten aan sogent, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 22 februari 2016 en door de raad van bestuur van sogent van 26 februari 2016.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijakte 2
- Bijlage 1 aan bijakte 2
- Financiële gegevens (informatief)

MOTIVERING

De gemeenteraad heeft in zitting van 26 juni 2012 de overeenkomst met sogent samengaan met de overdracht van vastgoedobjecten door de Stad Gent aan sogent goedgekeurd. De overeenkomst werd ondertekend op 25 oktober 2012.

De overeenkomst werd gesloten voor een periode ingaan op 1 september 2012 en van rechtswege eindigend op 31 december 2015.

Naast het normale administratieve en technische beheer, kreeg sogent de opdracht om een analyse en optimalisatieplan op te maken met betrekking tot deze overgedragen vastgoedportefeuille.

Sogent had in het eerste semester van 2015 een ontwerp van optimalisatieplan opgemaakt. Op basis van dit optimalisatieplan diende een nieuwe overeenkomst met sogent gesloten te worden met betrekking tot het beheer van deze vastgoedportefeuille met ingang van 1 januari 2016.

Inmiddels had de Stad Gent beslist ook voor haar eigen patrimonium een optimalisatieplan door te voeren: het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 21 februari 2013 zijn goedkeuring verleend aan de projectfiche "*Strategisch Integraal Portefeuillebeheer: macroscan beleidsgebouwen en aanzet tot wijkgerichte aanpak*". In de projectfiche werden de beleidsgebouwen van sogent (en het OCMW Gent) mee opgenomen in de wijkgerichte aanpak teneinde optimalisaties in kaart te brengen. Het college heeft in zitting van 11 december 2014 de projectfiche geactualiseerd, de zgn. 'macroscan fase 2'.

Teneinde de macroscan, die nog lopende is, te kunnen realiseren voor de beleidsgebouwen van sogent, werd de beheersovereenkomst door middel van een addendum, goedgekeurd door de gemeenteraad op 22 februari 2016 en door de raad van bestuur van sogent op 26 februari 2016 en hierna 'Bijakte 1' genoemd, met vier jaar verlengd, zijnde tot 31 december 2019.

Intussen is het echter duidelijk geworden dat er bij de opmaak van de beheersovereenkomst en bijakte 1 enerzijds de indexeringsclausule met betrekking tot subsidies ter dekking van de huurprijs niet afgestemd was op de indexeringsclausules van de betreffende huurovereenkomsten (gezondheidsindex vs. consumptieindex) en anderzijds bij de berekening van de formule een materiële fout is gebeurd (basisjaar indexering huursubsidies vs. basisjaar indexering huurprijzen), waardoor er een discrepantie is ontstaan tussen de geïndexeerde huurprijzen en het geïndexeerde bedrag aan subsidies dat aan sogent wordt uitbetaald.

Om dit te regulariseren naar de toekomst toe komen beide partijen overeen om, door middel van een bijakte 2, artikel 11.3. "Financiering – subsidie van gedeerde huurinkomsten" van de beheersovereenkomst en artikel 5.2. "Financiering - subsidie voor gedeerde huurinkomsten" van bijakte 1, te wijzigen (toepassing gezondheidsindex en vermelding van basisjaar).

Daarnaast zal sogent, in het kader van zijn beheersopdracht, enkele wijzigingen aan de huurovereenkomsten doorvoeren met in twee gevallen een implicatie op het uit te keren huursubsidiebedrag door de Stad aan sogent.

Concreet betreft het navolgende overeenkomsten:

- **Abrahamstraat 9-13, 9000 Gent:**
In casu gaat het om een huurovereenkomst waarbij een leegstaand lokaal in het gebouw een invulling heeft gekregen. De overeenkomst is ingegaan op 12/07/2017 en loopt tot en met 31/12/2019.
De overeenkomst werd gesloten met de vzw Europees FigurentheaterCentrum (EFTC) met een huurwaarde van 2.165,75 euro per jaar, waarvoor wordt gevraagd om 100 % huursubsidie toe te kennen, dit met akkoord van de beleidsbevoegde dienst.
- **Voorhavenlaan 11, 9000 Gent:**
Betreft een huurovereenkomst waarbij het gebouw niet langer verhuurd wordt aan de vzw Rocsa maar voortaan aan de vzw OXOt als atelierruimte. De overeenkomst werd gesloten voor een termijn lopende van 01/05/2018 tot en met 31/12/2019. De vzw krijgt eenzelfde huursubsidie toegekend als de vorige huurder, en bedraagt 3.612,34 euro per jaar, dit in akkoord met de beleidsbevoegde dienst.
Voor dit contract wijzigt dus enkel de contractpartij.
- **Banierstraat 32-34, 9000 Gent:**
Dit gebouw werd voorheen verhuurd aan de vzw CDF met een gedeeltelijke subsidie van 13.344,13 euro per jaar.
Voor dit gebouw werd een nieuwe invulling gezocht, waartoe een open oproep werd gelanceerd. De huurovereenkomst zal gesloten worden met de vzw Al minara.
De totale huurprijs van dit pand bedraagt 24.541,17 euro per jaar. De beleidsbevoegde dienst is hierbij bereid om een extra huursubsidie van 3.000,00 euro per jaar toe te kennen, waardoor de totale uit te keren subsidie zou komen op 16.344,13 euro per jaar.

Door de wijziging aan de indexeringsclausule en de bijkomende huursubsidies - zoals hierboven toegelicht - zal het totaal uit te keren huursubsidiebedrag - dat vanaf dit jaar uit te keren is - verhoogd worden door de indexatie van de berekening en door bijkomende huursubsidies.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de bijakte 2 bij de overeenkomst samengaand met de overdracht van vastgoedobjecten aan sogent, zoals gevoegd in bijlage die integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

Artikel 2:

Keurt goed de huursubsidie voor een bedrag van 2.165,75 euro per jaar, zijnde 100 % van de huurprijs, bij de huurovereenkomst aangegaan met de vzw Europees FigurentheaterCentrum voor het gebouw gelegen te 9000 Gent, Abrahamstraat 9-13.

Artikel 3:

Neemt kennis van de nieuwe contractpartij, meer bepaald de vzw OXOt, met betrekking tot de huurovereenkomst voor het gebouw gelegen te 9000 Gent, Voorhavenlaan 11, alsmede van de ongewijzigde huursubsidie van 3.612,34 euro per jaar.

Artikel 4:

Keurt goed de verhoging van de bestaande huursubsidie met het bedrag van 3.000 euro per jaar voor de huurovereenkomst met de vzw Al Minara voor het gebouw gelegen te 9000 Gent, Banierstraat 32-34.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer**

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 5616000003, 5616000002 en 5616000007.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	2019	Totaal
34114000	6491400	Niet_relevant	5 778,09	5 778,09	11 556,18
35142ID00	6491400	Niet_relevant	9 534,07	16 344,13	25 878,20

Verwachte ontvangsten:

N.v.t.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijakte 2

BIJAKTE 2 BIJ DE OVEREENKOMST STAD GENT – STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT (SOAGENT) SAMENGAAND MET DE OVERDRACHT VAN VASTGOEDOBJECTEN DOOR DE STAD GENT AAN SOAGENT

Tussen de ondergetekenden:

1. **Het stadsbestuur Gent**, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de heer Daniël Termont, burgemeester en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur,

In uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van

Hierna “**de Stad Gent**” genoemd,

2. **Stadsontwikkeling Gent, kortweg “sogent”**, autonoom gemeentebedrijf, BTW BE 0367.300.594, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, opgericht door gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 en goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003, hier vertegenwoordigd door zijn voorzitter van het directiecomité, de heer Van Goethem Frank, waarnemend algemeen directeur, en door de voorzitter van de Raad van Bestuur, de heer Sven Taeldeman.

In uitvoering van de beslissing van de raad van bestuur van

Hierna ook “**sogent**” genoemd,

Wordt het volgende overeengekomen:

Voorafgaandelijk

In zitting van de Gemeenteraad van de Stad Gent dd. 26 juni 2012 en van de Raad van Bestuur van sogent van 27 juni 2012 werd de beheersovereenkomst tussen Stad Gent en sogent “Overeenkomst samengaand met de overdracht van vastgoedobjecten door de Stad Gent aan het AG SOB”, hierna genoemd ‘de beheersovereenkomst’, goedgekeurd. Deze overeenkomst werd ondertekend op 25 oktober 2012 en omvat de beheersopdracht die door de Stad Gent aan sogent wordt gegeven met betrekking tot de overgedragen vastgoedportefeuille.

De beheersovereenkomst werd afgesloten voor een periode ingaand op **1 september 2012** en van rechtswege eindigend op **31 december 2015**.

Naast de toewijzing van het administratief en technisch beheer van de overgedragen goederen, voorziet de beheersovereenkomst dat sogent een optimalisatieplan opmaakt met betrekking tot deze goederen.

Inmiddels voert de Stad Gent voor haar eigen patrimonium tevens een optimalisatieplan door. Het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent heeft in zitting van 21 februari 2013 haar goedkeuring verleend aan de projectfiche "Strategisch Integraal Portefeuillebeheer: macroscan beleidsgebouwen en aanzet tot wijkgerichte aanpak", hierna 'Macroscan' genoemd. In deze projectfiche werden de beleidsgebouwen van sogent (en het OCMW Gent) mee opgenomen in de wijkgerichte aanpak. Het college heeft in zitting van 11 december 2014 de projectfiche geactualiseerd en deze 'Macroscan fase 2' genoemd.

Teneinde de macroscan, die nog een aantal jaren lopende is, te kunnen realiseren voor de beleidsgebouwen van sogent, werd de beheersovereenkomst door middel van een addendum, goedgekeurd door de Gemeenteraad van de Stad Gent op 4 februari 2016 en door de Raad van Bestuur van sogent op 26 februari 2016 en hierna 'Bijakte 1' genoemd, met vier jaar verlengd, zijnde tot 31 december 2019. Sindsdien is echter duidelijk geworden dat er bij de opmaak van de beheersovereenkomst en Bijakte 1 een materiële fout gemaakt is, met name inzake de berekening van de indexatie van huursubsidies .

Om deze fout recht te zetten komen beide partijen overeen om, door middel van onderhavige Bijakte 2, artikel 11.3. "Financiering – subsidie van gedeerde huurinkomsten" van de beheersovereenkomst en artikel 5.2. "Financiering - subsidie voor gedeerde huurinkomsten" van Bijakte 1, te wijzigen.

OVEREENKOMST

Artikel 1 FINANCIERING

Partijen komen overeen om artikel 11.3 van de beheersovereenkomst en artikel 5.2. van Bijakte 1 als volgt te wijzigen:

"Veel van de vastgoedobjecten worden verhuurd aan door de Stad Gent erkende vzw's op basis van een huurovereenkomst waarbij aan de huurprijs een huursubsidie in het voordeel van de gebruiker gekoppeld is.

De Stad Gent zal met betrekking tot de gesubsidieerde huurovereenkomsten, de volgens de gezondheidsindex jaarlijks te indexeren huursubsidies ten gunste van de gesubsidieerde vzw's uitbetalen aan sogent in de loop van de maand februari na opvraging door sogent bij de Stad Gent.

Gedaan te Gent, op

Opgemaakt in tweevoud, waarvan de partijen verklaren ieder een exemplaar ontvangen te hebben.

Voor Stad Gent,	
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur	De heer Daniël Termont, burgemeester

Voor sogent,	
De heer Frank Van Goethem, Waarnemend algemeen directeur sogent	De heer Sven Taeldeman voorzitter sogent

BIJLAGEN

bijlage 1: 'berekening jaarlijkse huursubsidies 2018'

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 24 september 2018:

- 37 stem(men) voor: Zeneb Bensafia; Sofie Bracke; Ilknur Cengiz; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Camille Daman; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Martine De Regge; Elke Decruynaere; Paul Goossens; Tine Heyse; Dirk Holemans; Mehmet Sadik Karanfil; Chris Maryns-Van Autreve; Sara Matthieu; Bruno Matthys; Christophe Peeters; Fatma Pehlivan; Karla Persyn; Guy Reynebeau; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Resul Tapmaz; Karin Temmerman; Daniel Termont; Bram Van Braeckevelt; Filip Van Laecke; Jef Van Pee; Caroline Van Peteghem; Freya Van den Bossche; Filip Watteeuw; Veli Yüksel; Sas van Rouverojj
 - 0 stem(men) tegen:
 - 11 onthouding(en): Siegfried Bracke; Gabi De Boever; Robin De Wulf; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Ömer Faruk Demircioglu; Guido Meersschaut; Gert Robert; Elke Sleurs; Sandra Van Renterghem; Wis Versyp
-