
OPSCHRIFT

Vergadering van 22 februari 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00182

Onderwerp:

Addendum bij de overeenkomst samengaannd met de overdracht van vastgoedobjecten aan sogent (nieuwe versie) - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om het addendum bij de overeenkomst samengaannd met de overdracht van vastgoedobjecten aan sogent goed te keuren

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 samengaannd 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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Akkoord Financieel Beheerder
- Bijlage bij addendum.pdf
- Addendum.pdf

MOTIVERING

De gemeenteraad heeft in zitting van 26 juni 2012 de overeenkomst tussen de Stad Gent en 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 ingaand op 1 september 2012 en van rechtswege eindigend op 31 december 2015.

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

Sogent heeft in het eerste semester van 2015 een ontwerp van optimalisatieplan opgemaakt. Dit werd inmiddels besproken door diverse stadsdiensten. Op basis van dit optimalisatieplan diende een nieuwe overeenkomst tussen de Stad Gent en sogent gesloten te worden met betrekking tot het beheer van deze vastgoedportefeuille met ingang vanaf 1 januari 2016.

Inmiddels beslist de Stad Gent ook voor haar eigen patrimonium een optimalisatieplan door te voeren: het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent heeft in zitting van 21 februari 2013 zijn goedkeuring verleend aan de projectfiche "*Strategisch Integraal Portefeuillebeheer : macroscaan 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. 'macroscaan fase 2'.

Teneinde de door de Stad beoogde macroscaan te realiseren is het aangewezen dat sogent de principes van de macroscaan onderschrijft. Gezien de macroscaan nog een aantal jaar lopende is, wordt voorgesteld om de overeenkomst met sogent met 4 jaar te verlengen: van 1 januari 2016 tot 31 december 2019.

Het addendum voorziet volgende aanpassingen t.o.v. de oorspronkelijke overeenkomst van 25 oktober 2012, goedgekeurd in gemeenteraadszitting van 26 juni 2012:

- de verplichting voor sogent om haar eigen vastgoedportefeuille te optimaliseren wordt vervangen door het engagement van sogent om de principes van de macroscaan te onderschrijven teneinde de door de Stad Gent geformuleerde doelstellingen te bereiken;
- wat de gesubsidieerde huurovereenkomsten betreft: de bestaande huurovereenkomsten kunnen worden verlengd door sogent, met behoud van de huursubsidie. Wanneer sogent nieuwe huurovereenkomsten wil aangaan met een huursubsidie van de Stad Gent is een gemeenteraadsbeslissing voor de toekenning van een huursubsidie vereist (op voorstel van het beleidsbevoegde lid van het college van burgemeester en schepenen). De huursubsidies ten voordele van de begunstigde gebruikers (doorgaans vzw's) wordt uitbetaald aan sogent, zoals dit overigens sedert de overdracht van de vastgoedportefeuille gebeurde;

- de overeengekomen tussenkomst van de Stad Gent ten bedrage van 248.571 euro als bijdrage van de Stad Gent in de personeelskost en exploitatiekosten voor het beheer van de overgedragen gebouwen wordt verder geïndexeerd, maar wordt voortaan een forfaitaire tussenkomst. Een kwartaalafrekening van de gemaakte kosten is niet langer vereist;

- het overlegcomité komt niet meer maandelijks, maar op 'ad hoc' basis samen, met een minimum van 2x per jaar.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed het addendum bij de overeenkomst samengaan met de overdracht van vastgoedobjecten aan sogent, zoals gevoegd in bijlage die integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Bedrijfsvoering - Juridische Dienst en Kennisbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34563 STOP 2.2.2. - Uitvoeren van juridische ondersteuning/advisering en juridische audits (JDK)

Visum van de financieel beheerder:

Het visum nummer 2016500015 werd op 3 februari 2016 verleend.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Het visum nummer 2016500015 werd verleend

De volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

	Positie		2016	2017	2018	2019
347250012	6491400	NR	256.090,93	257.627,48	259.173,24	260.728,28
Subtotaal			256.090,93	257.627,48	259.173,24	260.728,28
340040000	6491400	NR	21.028,78	21.164,66	21.291,65	21.419,40
340620000	6491400	NR	324.759,82	326.858,22	328.819,37	330.792,29
341140000	6491400	NR	102.880,64	103.545,39	104.166,66	104.791,66
342510000	6491400	NR	20.078,61	20.208,36	20.329,61	20.451,59
348190000	6491400	NR	16.600,18	16.707,44	16.807,68	16.908,53

35142GK00	6491400	NR	10.587,05	10.650,57	10.714,47	10.778,76
35142ID00	6491400	NR	28.246,83	28.416,31	28.586,81	28.758,33
35154SO00	6491400	NR	10.903,55	10.968,97	11.034,78	11.100,99
Subtotaal			535.085,46	538.519,92	541.751,03	545.001,55
TOTAAL			791.176,39	796.147,40	800.924,27	805.729,83

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

De kredieten voor de eerste lijn, nl. de beheersvergoeding werden reeds structureel in het MJP voorzien. Door de verlenging van de overeenkomst krijgen ze nu ook een bestemming en konden ze worden vastgelegd. Elk jaar wordt slechts aangerekend en uitbetaald wat er volgens de indexatiebepalingen in de overeenkomst is verschuldigd. Dat bedrag kan dan ook licht afwijken van het voorziene krediet, in meer of in min, omdat het krediet uitgaat van een vaste jaarlijkse groeivoet.

De kredieten m.b.t. de huursubsidies (de resterende lijnen) sommen tot 535.085,46 voor 2016. Ze werden volledig vastgelegd. Elk jaar wordt slechts aangerekend en uitbetaald wat er volgens de indexatiebepalingen in de overeenkomst is verschuldigd. Dat bedrag kan dan ook licht afwijken van het voorziene krediet, hetgeen van een vaste groeivoet vertrekt.

Wanneer bij een budgetronde blijkt dat o.w.v. indexatie een van deze kredieten moet worden verhoogd, dan zal dat gebeuren. (nl. wanneer de basis voor indexatie, de CPI, hoger is dan de groeivoet voor overdrachten in het MJP)

De huursubsidies worden doorgaans rechtstreeks aangerekend op het ogenblik van de opvraging, en niet vooraf vastgelegd. In dit geval was het aangewezen wel vast te leggen, gezien ze hier een effectieve geldstroom inhouden naar sogent, als onderdeel van de overeenkomst.

Verwachte ontvangsten:

nvt

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Addendum.pdf

ADDENDUM BIJ DE OVEREENKOMST STAD GENT – AG 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 de heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,

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 Didier Nachtergaele, algemeen directeur, wonende te 9950 Waarschoot, Veldeken 7, en door een lid van het directiecomité, de heer Frank Van Goethem, directeur financiën en patrimonium, wonende te 9000 Gent, Hofstraat 32.

In uitvoering van de beslissing van de raad van bestuur van

Hierna ook “**sogent**” genoemd,

Overwegende dat

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 een overeenkomst tussen Stad Gent en sogent “samengaand met de overdracht van vastgoedobjecten door de stad gent aan het AG SOB” goedgekeurd, hierna ‘de overeenkomst’ genoemd. De overeenkomst werd ondertekend op 25 oktober 2012. De overeenkomst omvat de beheersopdracht die door de stad Gent aan sogent wordt gegeven met betrekking tot deze vastgoedportefeuille.

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

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

Op basis van dit optimalisatieplan, diende een nieuwe overeenkomst tussen de stad Gent en sogent afgesloten te worden met betrekking tot het beheer van deze vastgoedportefeuille met ingang vanaf 1 januari 2016.

Sogent heeft een ontwerp van optimalisatieplan opgemaakt en voorgesteld. Inmiddels voert de Stad Gent voor haar eigen patrimonium 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 de 'macroscan' genoemd. 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, hierna de 'macroscan fase 2' genoemd.

Teneinde de door de Stad beoogde macroscan te realiseren is het aangewezen dat sogent de principes van de macroscan onderschrijft. Gezien de macroscan nog een aantal jaar lopende is, stellen beide partijen voor om de voormelde overeenkomst met 4 jaar te verlengen.

Met uitzondering van de hierna vermelde onroerende goederen, werden alle vastgoedobjecten bij authentieke akte overgedragen aan sogent, hierna de "overgedragen vastgoedportefeuille" genoemd. Enkel de onroerende goederen gelegen te Meulesteedsesteenweg 23-27 en Wasstraat 118+ werden, omwille van werken die nog door de Stad Gent dienden uitgevoerd te worden, nog niet bij akte overgedragen aan sogent.

wordt het volgende overeengekomen:

Artikel 1 VOORWERP

Onderhavige overeenkomst vormt een addendum bij de de overeenkomst stad Gent – AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent samengaand met de overdracht van vastgoedobjecten door de stad Gent aan het AG SOB dd. 25 oktober 2012 die tot doel heeft om de duur van de overeenkomst te verlengen voor een periode ingaand op 1 januari 2016 tot en met 31 december 2019 en dit onder dezelfde voorwaarden van de overeenkomst, behoudens hetgeen hierna wordt uiteengezet.

Artikel 2 OPTIMALISATIEPLAN

De oorspronkelijke beheersopdracht die door de Stad Gent aan sogent werd toevertrouwd omvat zowel taken betreffende het beheer (in strikte zin) als taken betreffende een optimalisatie van de betrokken vastgoedportefeuille (Artikel 8.2.1 van de overeenkomst). De opdracht aan sogent om een optimalisatieplan op te stellen vervalt op basis van onderhavig addendum. Ter vervanging van dit optimalisatieplan zal sogent deelnemen met de betrokken vastgoedobjecten aan de macroscan van de Stad Gent. Uiterlijk op 31 december 2019 dient er, rekening houdend met de resultaten van de macroscan voor het betrokken patrimonium van sogent, een nieuwe overeenkomst tussen de Stad Gent en sogent afgesloten te worden met betrekking tot het beheer van de vastgoedportefeuille met ingang vanaf 1 januari 2020.

Artikel 3 BESTAANDE, NIEUWE OF GEWIJZIGDE GESUBSIDIEERDE (HUUR)OVEREENKOMSTEN

Wanneer een lopende (huur)overeenkomst m.b.t. één van de panden uit de overgedragen vastgoedportefeuille van rechtswege eindigt tijdens de duur van onderhavig addendum bij de overeenkomst en zowel sogent als het beleidsbevoegde lid van het college van burgemeester en schepenen akkoord zijn om de (huur)overeenkomst onder dezelfde subsidievoorwaarden te verlengen, zal sogent de (huur)overeenkomst verlengen tot uiterlijk 31 december 2019, tegen dezelfde contractuele voorwaarden met eventuele uitzondering van de duurtijd en de opzegmogelijkheden.

Wanneer sogent een nieuwe huurovereenkomst wenst aan te gaan met derden of de voorwaarden van een lopende huurovereenkomst wenst te wijzigen, is een akkoord van het beleidsbevoegde lid van het college van burgemeester en schepenen nodig. Indien dit eveneens een nieuwe huursubsidie of een verhoging van de bestaande huursubsidie inhoudt, zal het beleidsbevoegde lid van het college van burgemeester en schepenen hiervoor een goedkeuring aan de Gemeenteraad vragen. Op basis van dergelijke gemeenteraadsbeslissing zal de huursubsidie niet aan de betrokken begunstigde-derde uitbetaald worden, maar rechtstreeks aan sogent.

Sogent zal de beleidsbevoegde dienst in kennis stellen van de beëindiging van elke gesubsidieerde huurovereenkomst.

Artikel 4 OVERLEGCOMITÉ

Ter aanvulling van Artikel 10. Overlegcomité in de Overeenkomst, wordt het volgende bepaald:

Het overlegcomité blijft in zijn huidige samenstelling bestaan maar zal ad hoc worden samengeroepen doch minstens 2x per jaar.

Het voorbereidend overlegcomité, dat bijkomend in het leven werd geroepen, bestaat uit de dossierbeheerders van de beleidsbevoegde diensten en betrokken kabinetten, en zal 1 keer per kwartaal samenkomen op een nader te bepalen tijdstip en plaats.

Sogent zal daarenboven deelnemen aan de werkgroep en de stuurgroep van de macroscan.

Artikel 5 FINANCIERING

De stad Gent verbindt er zich toe de nodige kredieten ter uitvoering van deze overeenkomst te voorzien, zoals hierna in detail beschreven.

De kredieten zullen uitbetaald worden na de opvraging ervan door sogent bij de stad Gent.

5.1 Beheersvergoeding

De beheersvergoeding van 248.571,00 € waarvan sprake in artikel 11.1 van de Overeenkomst, ter dekking van de kost van de personeelsleden die ingezet worden voor de uitvoering van de beheersopdracht en voor de exploitatiekost van de vastgoedportefeuille wordt forfaitair vastgesteld en als subsidie uitgekeerd aan sogent. De verplichting voor sogent per kwartaal een afrekening te maken valt weg. Voormeld bedrag zal jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de consumptie-index waarbij als aanvangsindex mei 2012 (basis 2004): 120,89 en als nieuwe index de consumptie-index van de maand mei van het voorgaande jaar wordt gebruikt. De volstorting zal jaarlijks in de maand februari gebeuren na opvraging door sogent bij de stad.

Voor de betaling in februari 2016 betekent dit een geïndexeerde beheersvergoeding van 253.834,81€ (= 248.571,00 € * 123,45 (mei 2015 (basis 2004)) / 120,89 (mei 2012 (basis 2004))).

5.2 Subsidie voor gedeerde huurinkomsten

Veel van de vastgoedobjecten worden verhuurd aan VZW's erkend door de Stad Gent 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, zoals bedoeld in artikel 3 van onderhavig addendum, de jaarlijks te indexerende huursubsidies ten gunste van de gesubsidieerde VZW' uitbetalen aan sogent in de loop van de maand februari na opvraging door sogent bij de stad.

De subsidie zal geïndexeerd worden op basis van de consumptie-index van de maand mei van het voorgaande jaar.

Voor de betaling in februari 2016 resulteert dit in een uitbetaling aan sogent van een bedrag van 535.085,46 € aan huursubsidies.

Bijlage: overzicht van huurders van de overgedragen vastgoedobjecten, aan wie een nieuwe huursubsidie werd toegekend of de bestaande huursubsidie werd verhoogd

Opgemaakt te Gent op in 2 exemplaren, waarvan elke partij verklaart het te hebben gelezen en goedgekeurd en ervan een exemplaar te hebben ontvangen,

Voor Stad Gent,	
De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris	De heer Daniël Termont, burgemeester

Voor sogent,	
De heer Didier Nachtergaele, algemeen directeur sogent	De heer Tom Balthazar voorzitter sogent

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 22 februari 2016:

- Met unanimititeit
-