

Beheersovereenkomst 2014-2019

tussen

STAD GENT

En

Stadsontwikkeling Gent

Inhoud

I. Algemene bepalingen

Artikel 1 Ondertekenende partijen
Artikel 2 Voorafgaande uiteenzetting
Artikel 3 Duur
Artikel 4 Begripsomschrijving

II. Doelstellingen

Artikel 5 Doelstellingen van sogent

III Gedragsregels dienstverlening

Artikel 6 Algemene principes en gedragsregels inzake dienstverlening en personeelsbeleid
Artikel 7 Klachtenmanagement

IV Werking organen

Artikel 8 Werking Organen van sogent
Artikel 9 Stadsontwikkelingscomité

V. Hoofdactiviteiten sogent

Artikel 10 Algemene principes
Artikel 11 Projectontwikkeling
Artikel 12 Patrimoniumbeheer

VI Ondersteunende diensten en instanties

Artikel 13 Ondersteuning Stad Gent
Artikel 14 Externe communicatie

VII Financiële bepalingen

Artikel 15 Renteloze lening als werkingsbijdrage
Artikel 16 Werkingstoelage in kader van taken door sogent voor OCMW Gent
Artikel 17 Renteloze lening in kader van de financiering van een project in opdracht van de Stad
Artikel 18 Subsidies aan sogent – aangevraagd door de Stad Gent bij een andere overheid
Artikel 19 Borgstellingen van de Stad Gent ten voordele van sogent
Artikel 20 Financiële afhandeling van projecten in opdracht van de Stad
Artikel 21 Financiële rapportering door sogent aan de Stad
Artikel 22 Revisor

VIII Personeel

Artikel 23 Algemene bepalingen inzake personeel

IX Interne controle – audit

Artikel 24 Interne controle en audit

X Diverse bepalingen

Artikel 25 Regelgeving

Artikel 26 Participaties

Artikel 27 Presentiegelden en vergoedingen

Artikel 28 Tarieven

Artikel 29 Opvolging en rapportering

Artikel 30 Evaluatie beheersovereenkomst

Artikel 31 Inzage stukken

Artikel 32 Geschillenregeling

Artikel 33 Schorsing en ontbinding

Artikel 34 Overname personeel – rechten en verplichtingen bij ontbinding

Artikel 35 Beheers- en samenwerkingsovereenkomsten

I. Algemene bepalingen

Artikel 1 Ondertekenende partijen

Tussen de Stad Gent, met zetel te 9000 Gent, Stadhuis, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie hier ondertekenen de heer Daniël Termont, burgemeester, en de heer Paul Teerlinck, Stadssecretaris, in toepassing van art. 235 van het Gemeentedecreet en in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van, hierna *de Stad* genoemd;

En

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 de Raad van Bestuur, de heer Tom Balthazar, en zijn voorzitter van het directiecomité, de heer Didier Nachtergaele, handelend overeenkomstig artikel 17 van de statuten, hierna *sogent* genoemd;

Artikel 2 Voorafgaande uiteenzetting

Bij gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 werd door de gemeenteraad van de Stad Gent besloten tot de oprichting van sogent, autonoom gemeentebedrijf. Deze oprichting werd goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003.

De statuten van sogent, vastgesteld bij voormeld gemeenteraadsbesluit, werden nadien een aantal keren gewijzigd. De recentste wijziging van de statuten gebeurde bij besluit van de gemeenteraad van 23 september 2013.

Overeenkomstig artikel 235 van het Gemeentedecreet dient tussen de Stad en sogent na onderhandeling een beheersovereenkomst afgesloten te worden.

Partijen zijn aldus het volgende overeengekomen.

Artikel 3 Duur

Deze overeenkomst neemt een aanvang op 1 januari 2014, dit met retroactieve werking.

Onder voorbehoud van de mogelijkheid tot verlenging, wijziging, schorsing en ontbinding van de beheersovereenkomst, wordt die gesloten voor een periode die eindigt uiterlijk zes maanden na de volledige vernieuwing van de gemeenteraad, zijnde 30 juni 2019.

De beheersovereenkomst en de uitvoering ervan worden jaarlijks geëvalueerd door de gemeenteraad.

Als bij het verstrijken van de beheersovereenkomst geen nieuwe beheersovereenkomst in werking is getreden, wordt de bestaande overeenkomst van rechtswege verlengd.

Als geen nieuwe beheersovereenkomst in werking is getreden binnen één jaar na de in het derde lid bedoelde verlenging, of als een beheersovereenkomst werd ontbonden of geschorst, kan de

gemeenteraad na overleg met het autonoom gemeentebedrijf voorlopige regels vaststellen met betrekking tot de in de beheersovereenkomst bedoelde aangelegenheden. Die voorlopige regels zullen als beheersovereenkomst gelden tot op het ogenblik dat een nieuwe beheersovereenkomst in werking treedt.

Artikel 4 Begripsomschrijving

4.1. Project of deelproject

Met een ‘project’ wordt in deze beheersovereenkomst bedoeld:

Een geografisch en in de tijd afgebakend geheel van acties van sogent ter realisatie van het Gentse stadsontwikkelingsbeleid.

Met een ‘deelproject’ wordt in deze beheersovereenkomst bedoeld:

Een onderdeel van een groter project, dat als onderdeel eveneens een geografisch en in de tijd afgebakend geheel van onroerend goed acties vormt, zodat het deelproject op een eenvoudige wijze van de rest van het project kan onderscheiden worden.

4.2. Afhandelingswaarde

De afhandelingswaarde van een project of een deelproject is de som van alle directe en indirecte projectkosten die kunnen toegewezen worden aan het project of het deelproject min alle directe en indirecte projectopbrengsten die aan het project of het deelproject kunnen toegewezen worden. De afhandelingswaarde van een onroerend goed is het proportionele aandeel van het onroerend goed in verhouding tot het geheel van de onroerende goederen die behoren tot het project of het deelproject.

De afhandelingswaarde heeft steeds betrekking op projecten of deelprojecten die worden geïnitieerd door de Stad Gent.

De afhandelingswaarde is een analytisch bijgehouden waarde per project of deelproject.

4.3. Transactieprijs

De transactieprijs van een onroerend goed is de prijs die in onderling overleg opgenomen wordt in de verkoopakte van een onroerend goed van de Stad Gent aan sogent of van sogent aan de Stad Gent. Er wordt gestreefd naar het afstemmen van de transactieprijs op de marktwaarde van het onroerend goed.

4.4. Marktwaarde

De marktwaarde van een onroerend goed is de waarde van het onroerend goed die men bekomt door het hanteren van ijkings- en vergelijkingspunten van verkopen van gelijkaardige onroerende goederen tussen onafhankelijke partijen in gelijkaardige omstandigheden en onder gelijkaardige voorwaarden.

4.5. Directe projectkosten

Directe projectkosten zijn kosten voor de verwerving, instandhouding, bouw, sloop of verbetering van onroerende goederen die deel uitmaken van eenzelfde project of deelproject en die zonder de toepassing van een verdeelsleutel kunnen toegewezen worden aan het project of het deelproject.

Zijn eveneens als directe projectkosten te beschouwen: de waarde van de onroerende goederen, zoals ze zijn opgenomen in de beginbalans van sogent.

Directe projectkosten kunnen rechtstreeks en éénduidig toegewezen worden aan een project of een deelproject. Voorbeelden van directe projectkosten – niet limitatief - zijn aankoopkosten van onroerende goederen, onteigeningsvergoedingen, sloopkosten, renovatiewerken, aktekosten, kosten

van attesten en getuigschriften, onroerende voorheffing, onderhoud- en herstellingswerken, haalbaarheidsstudies, erelonen en kosten van schattingsverslagen.

4.6. Indirecte projectkosten

Indirecte projectkosten zijn personeelskosten, namelijk van de (senior) projectverantwoordelijke(n) en de financieel expert, die aan een project of een deelproject worden toegewezen onder de vorm van tijdschrijven.

4.7. Directe projectopbrengsten

Directe projectopbrengsten zijn opbrengsten die verworven worden door sogent en éénduidig kunnen toegewezen worden aan een project of aan een deelproject.

Voorbeelden van directe projectopbrengsten zijn rechtstreekse subsidies (werkingssubsidies of investeringsubsidies) van derden of van de Stad Gent aan sogent voor het project of het deelproject, inkomsten uit verkopen aan derden en schadevergoedingen betreffende het project of het deelproject.

4.8. Indirecte projectopbrengsten

Indirecte projectopbrengsten zijn indirecte opbrengsten die aan een project of een deelproject worden toegewezen met toepassing van een verdeelsleutel (in functie van procentueel aandeel in de opbrengst).

Voorbeelden van indirecte projectopbrengsten die bij wijze van verdeelsleutel kunnen worden toegewezen zijn subsidies die voor een aantal projecten of deelprojecten werden toegekend.

4.9. Projectkosten

Projectkosten zijn hetzij directe, hetzij indirecte projectkosten.

4.10. Projectopbrengsten

Projectopbrengsten zijn hetzij directe, hetzij indirecte projectopbrengsten.

4.11. Algemene kosten

Algemene kosten zijn kosten die niet als projectkosten worden beschouwd. Ze maken geen deel uit van de afhandelingswaarde.

Voorbeelden van algemene kosten zijn: de kosten van de algemene werking van sogent, (zoals de kosten van huisvesting, administratie, onthaal en bestuur), financieringskosten (ook al zijn ze projectgebonden), de personeelskosten van algemeen leidinggevende en algemeen ondersteunende personeelsleden.

4.12. Algemene opbrengsten

Algemene opbrengsten zijn alle opbrengsten die niet als projectopbrengsten worden beschouwd. Ze maken geen deel uit van de afhandelingswaarde.

Voorbeelden van algemene opbrengsten zijn: financiële opbrengsten, inkomsten uit verhuring of terbeschikkingstelling van onroerende goederen die behoren tot het project of het deelproject, algemene werkingssubsidies, personeelssubsidies (bijvoorbeeld sociale maribel) en algemene

ristorno's (bijvoorbeeld een hoeveelheidskorting op de globale aankopen van een jaar), niet projectgebonden schadevergoedingen.

4.13. Projectwinst

Projectwinst is:

- bij verkoop van financiële vaste activa aan derden in het kader van een project: de gerealiseerde meerwaarde desgevallend verminderd met de belasting op de meerwaarde;
- bij verkoop van onroerende goederen uit materieel vast actief of voorraad: het positief saldo van projectopbrengsten min de projectkosten min de financieringskosten van het project;
- bij een ontvangst van dividenden: het bruto dividend indien de roerende voorheffing recupereerbaar is, zoniet wordt de roerende voorheffing in mindering gebracht van het bruto-dividend.

II. Doelstellingen

Artikel 5 Doelstellingen van sogent

De missie van de Stad Gent luidt als volgt:

“Gent is een open, solidaire, wijze en kindvriendelijke stad.

Zij verbindt alle krachten om de stad uit te bouwen tot een blijvend leefbaar geheel en zo de toekomst verder vorm te geven.

Gent wil op een creatieve wijze voorloper zijn in de transitie naar een klimaatneutrale stad.

We bouwen verder aan een milieuvriendelijke en gediversifieerde economie die welvaart brengt voor iedereen.

Zo ontwikkelen we ons tot een gemeenschap van verantwoordelijke burgers die zich vrij kunnen ontplooiën en op de nodige ondersteuning kunnen rekenen.”

Sogent engageert zich om bij te dragen tot het realiseren van voornoemde missie en zal zich steeds alignerend op de (hoofd)strategische doelstellingen van de Stad. Indien deze doelstellingen zouden wijzigen of aangepast worden, zal op vraag van de Stad een addendum bij deze beheersovereenkomst worden opgesteld.

Sogent wordt gesitueerd binnen volgende strategische cascade:

- HSD 3: Gent kiest voor duurzame vervoerswijzen in functie van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid
 - SD 32: we garanderen de bereikbaarheid in en naar de Stad en verbeteren de doorstroming van het verkeer
- HSD 4: Gent is een aangename en betaalbare woonstad voor alle Gentenaars met een aantrekkelijke publieke en groene ruimte die uitnodigt tot ontmoeten
 - SD 41: we verbeteren de woon- en leefkwaliteit van het bestaande stadsweefsel door bij stadsvernieuwingsoperaties op een duurzame wijze om te gaan met de ruimte in samenwerking met de Gentenaars
 - SD 42: onze nieuwe stadsontwikkelingsprojecten ontwikkelen we als voorbeeldwijken voor de 21^e eeuw inzake vernieuwende stedelijke woontypologieën, publieke ruimte, mobiliteit en energie
 - SD 44: we beschermen de natuur en breiden het aantal en de oppervlakte van de parken en de groenpolen uit
 - SD 45: we verruimen het aanbod aan sociale, bescheiden en private wooneenheden in zowel de huur- als koopmarkt

- HSD 5: Gent wendt de aanwezige creativiteit en de ruimte optimaal aan voor een gediversifieerde en duurzame economie en industrie waarin talent, ondernemingszin, arbeid en tewerkstelling worden gestimuleerd
 - SD 51: we versterken, verduurzamen en vernieuwen het bestaand industrieel weefsel en scheppen tevens ruimte en voorwaarden voor een weloverwogen en duurzame groei van innovatieve sectoren, ook in de haven
 - SD 54: we bouwen Gent uit tot dé regionale werkgelegenheidspool met bijzondere aandacht voor sociale werkgelegenheid en het verkleinen van de arbeidsmarktparadox
- HSD 9: Gent stelt zich actief op in een breed en gelaagd netwerk en organiseert haar diensten op een performante wijze
 - SD 92: we willen voor elke rol die de stad heeft een efficiënt, effectief en klantvriendelijk model uitwerken om de rechten en gelijke behandeling van eenieder te waarborgen
 - SD 94: we zetten in op optimaal onderhoud, ontwikkeling en beheer van onze systemen en patrimonium.

Sogent engageert zich om haar opdrachten, zoals ze in de statuten en deze overeenkomst werden opgenomen, te realiseren.

De raad van bestuur van sogent is verantwoordelijk voor de algemene beleidsuitvoering van sogent en volgt hierbij de beleidslijnen uitgetekend door de Stad.

Sogent voert de in de statuten en in deze beheersovereenkomst omschreven opdrachten autonoom uit, binnen de gestelde contouren.

De taakvervulling dient in overeenstemming te zijn met het Gemeentedecreet en met het door de Stad gevoerde beleid.

Partijen kunnen, in onderling overleg, afspraken maken om de werking bij te sturen, dit met het oog op een betere realisatie van de beleidsdoelstellingen en het beter vervullen van de opdrachten.

III. Gedragsregels dienstverlening

Artikel 6 Algemene Principes en gedragsregels inzake dienstverlening en personeelsbeleid

Sogent zal inzake dienstverlening rekening houden met de algemene principes die richting geven aan het beleid en de uitvoering ervan zoals het gelijkheidsbeginsel, de continuïteit van dienstverlening, vertrouwelijkheid van informatie, informatieplicht, transparantie...enz.

Non-discriminatie

Sogent verbindt er zich toe:

- Geen enkele vorm van discriminatie op grond van het geslacht, nationaliteit, ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst te dulden;
- Toegankelijk te zijn voor iedereen;
- Elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en te bestraffen;
- De wetten en reglementen, die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen, na te leven;
- Indien men beroep doet op derden onderhavige code aan hen ter kennis te brengen en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in het kader van het toepasselijke reglement/de overeenkomst.

Tegen de achtergrond van voornoemde principes zal sogent een integraal diversiteitsbeleid uitzetten in de organisatie.

Artikel 7 Klachtenmanagement

Sogent engageert zich tot het implementeren van een eerstelijns en tweedelijns klachtenbehandelingssysteem. Basis van dit klachtenbehandelingssysteem is een door de raad van bestuur goedgekeurde procedure. Sogent stelt een kwaliteitscoördinator aan die meldingen, suggesties en klachten registreert en opvolgt voor antwoord. Deze persoon staat in voor het globale registratie- en klachtenbehandelingssysteem van sogent.

De aanstelling van de kwaliteitscoördinator wordt gemeld aan Gentinfo en de Ombudsvrouw.

7.1. Eerstelijns klachtenbehandeling

Voor sogent treedt de kwaliteitscoördinator op als ‘contactpersoon klachten’. De burger kan zijn klachten uiten bij de kwaliteitscoördinator van sogent of bij Gentinfo. De kwaliteitscoördinator van sogent staat in voor de registratie en opvolging van meldingen, suggesties en klachten die rechtstreeks bij sogent binnenkomen. Klachten met betrekking tot sogent, die via Gentinfo binnenkomen, zullen via het digitale klachtenmanagementsysteem aan de kwaliteitscoördinator van sogent worden doorgestuurd.

De kwaliteitscoördinator van sogent is verantwoordelijk voor het goede verloop van het behandelingsproces en volgt op of alle stappen volgens afspraak en tijdig worden doorlopen. De kwaliteitscoördinator van sogent gaat de ontvankelijkheid na, duidt per dossier een klachtenbehandelaar aan binnen sogent en verzekert de registratie en tijdige verzending van het antwoord.

Bij de eerstelijns klachtenbehandeling verwijst sogent systematisch naar de beroepsinstantie, de dienst van de Ombudsvrouw.

7.2. Tweedelijns klachtenbehandeling

Sogent stelt de dienst van de Ombudsvrouw aan als beroepsinstantie.

Overeenkomstig het gemeentelijk reglement van 17 september 1996 zal de Ombudsvrouw tussenkomen in de tweedelijns klachtenbehandeling van sogent.

Indien zij klachten ontvangt die nog niet ontvangen werden door sogent, zal zij in eerste instantie de burger met zijn klacht doorverwijzen naar sogent zelf en met name naar de kwaliteitscoördinator..

IV. Werking organen

Artikel 8 Werking organen van sogent

Sogent wordt bestuurd door een Raad van Bestuur en een directiecomité. Er zijn geen andere organen met beslissingsbevoegdheid binnen sogent.

De werking van de organen van sogent geschiedt in overeenstemming met hetgeen dienaangaande in de statuten van sogent is bepaald.

Artikel 9 Stadsontwikkelingscomité

Ter coördinatie en afstemming van de diverse projecten richten de Stad en sogent een Stadsontwikkelingscomité op. De samenstelling van het Stadsontwikkelingscomité zal goedgekeurd worden door het college van burgemeester en schepenen en het directiecomité van sogent. Dit comité brengt advies uit aan het college van burgemeester en schepenen en aan de voorzitter van sogent met betrekking tot de afstemming tussen het beleid en de uitvoering van projecten en het patrimoniumbeheer.

V. Hoofdactiviteiten sogent

Artikel 10 Algemeen principe

Het stadsvernieuwings-, stadsontwikkelings- en grond- en pandenbeleid valt onder de bevoegdheid van de Stad Gent.

Sogent staat, conform diens statuten, enkel in voor de uitvoering van dit beleidsdomein. Sogent heeft twee types hoofdactiviteiten : projectontwikkeling en patrimoniumbeheer.

Artikel 11 Projectontwikkeling

11.1. Algemeen

Sogent werkt in overleg en samenwerking met de Stad aan het opstarten en uitvoeren van stadsvernieuwings- en stadsontwikkelingsprojecten in Gent.

In principe voert sogent projecten uit in opdracht van de Stad. Daarnaast kan sogent, als autonoom gemeentebedrijf, ook projecten op eigen initiatief starten die passen binnen het beleid en de missie van de Stad. Dergelijke projecten voert sogent uit op eigen financieel risico.

De uitvoering van een project begint bij de aanvang van het studiewerk en/of de verwerving van de nodige onroerende goederen en eindigt bij de voorlopige oplevering van een bouwwerk en/of de uitgifte van gronden of constructies aan de Stad of derden.

11.2. Projecten in opdracht van de Stad

Bij projecten in opdracht van de Stad, is er een financiering en/of borgstelling van de Stad .

De projecten in opdracht van de Stad worden “*in house*” uitgevoerd en kunnen op twee (2) wijzen worden opgestart:

1. er wordt niet afgeweken van de principes beschreven in de artikel 17 tot en met 20 van onderhavige beheersovereenkomst én de nodige kredieten zijn goedgekeurd binnen de Stad: voor zover deze opdrachten onder het begrip “dagelijks bestuur” vallen (zoals goedgekeurd in het delegatiebesluit GR 2013_GR_01212 dd. 25 november 2013) is een goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen vereist;
2. in de andere gevallen dient voorafgaand aan de effectieve opstart van het project een bijzondere samenwerkingsovereenkomst (hierna genoemd ‘BSO’) te worden afgesloten tussen de Stad en sogent.

In het geval waarin een BSO dient te worden afgesloten tussen de Stad en sogent, dient deze BSO steeds ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de Gemeenteraad van de Stad en de Raad van Bestuur van sogent.

In een BSO komen minstens volgende elementen aan bod:

- a. Algemeen:
 - de geografische afbakening van het project (door opsomming van kadastrale percelen, of door opsomming van de grenzen van project)
 - de concrete doelstellingen van het project
 - de te behalen resultaten op het einde van het project
 - de termijnraming van het project
 - voorleggen aan de GR om een stadswaarborg te verlenen voor financiering door sogent
- b. In hoofde van sogent
 - de naam van de projectleider en/of van de projectmedewerker(s);
 - een overzicht van de door sogent te verwerven onroerende goederen, met – indien van toepassing - de mogelijkheid om deze goederen te verwerven via een onteigeningsprocedure ten algemene nutte;

- een overzicht van de onroerende goederen die reeds door de Stad Gent zijn ingebracht in sogent;
 - een opsomming per terrein van de door sogent uit te voeren werken;
 - een overzicht van de onroerende goederen die van sogent naar de Stad Gent worden overgedragen na realisatie van het project, met vermelding van de functie/bestemming;
 - een opsomming van onroerende goederen welke sogent aan derden zal overdragen, dan wel zal bezwaren met onroerende zakelijke rechten, alsook de functie of bestemming van deze onroerende goederen;
 - een financiële raming;
- c. In hoofde van de Stad Gent
- de naam van de contactpersoon bij de Stad Gent met bijhorende taken (zowel tijdens als na het project);
 - de betrokken stadsdiensten, met bijhorende taken (zowel tijdens als na het project);
 - afspraken m.b.t. de dienstverlening van stadsdiensten aan sogent;
 - de wijze waarop de stad de kwaliteitscontrole tijdens de uitvoeringsfase van het project organiseert, met aanduiding van de verantwoordelijke binnen de stad
 - de wijze waarop de stad de budgetbewaking van het project organiseert, met aanduiding van de verantwoordelijke binnen de stad

In de mate dat bij de aanvang van het project geen (of een onvoldoende) gedetailleerde bijzondere samenwerkingsovereenkomst kan afgesloten worden, dienen meerdere opeenvolgende bijzondere overeenkomsten afgesloten te worden, welke - naarmate het project vorm krijgt - meer en meer gedetailleerde verbintenissen dienen te vermelden.

Sogent kan in principe geen concrete uitvoeringsdaden stellen voor een bepaald project waarvoor nog geen concrete collegebeslissing is genomen in uitvoering van het delegatiebesluit GR 2013_GR_01212 of waarvoor nog geen BSO is afgesloten. Sogent kan evenmin uitvoeringsdaden stellen die niet zijn bedoeld in het delegatiebesluit GR 2013_GR_01212 of die niet uitdrukkelijk zijn vermeld in de BSO.

Het stellen van concrete uitvoeringsdaden door sogent (met financiële consequenties voor de Stad Gent) in het kader van projecten die (nog) niet concreet werden toegewezen via een beslissing van het college van burgemeester en schepenen in uitvoering van het delegatiebesluit GR 2013_GR_01212 of in een BSO werden vermeld, kan aanleiding geven tot een weigering tot financiering van die uitvoeringsdaden vanwege de Stad Gent, tenzij hieraan een voorafgaandelijke beslissing van het college van burgemeester en schepenen ten grondslag ligt.

11.3. Projecten op eigen risico

Indien sogent een project op eigen risico uitvoert, zal er geen bijzondere samenwerkingsovereenkomst opgesteld worden noch een collegebeslissing in uitvoering van het delegatiebesluit GR 2013_GR_01212 worden genomen. In dergelijk geval beslist sogent autonoom over de opstart van het project en over alle nodige uitvoeringsdaden ter realisatie van het project. Dergelijke projecten op eigen risico dienen evenwel gekend te zijn bij de Stad en dienen alvorens het project wordt opgestart, gemeld te worden op het Stadsontwikkelingscomité.

11.4. Specifieke opdrachten aan sogent buiten de projecten om

In uitzonderlijke gevallen kan de Stad Gent op sogent een beroep doen voor specifieke opdrachten die niet vallen onder de definitie van project zoals in onderhavige beheersovereenkomst opgenomen. Dit kan voor:

- het opmaken van een conceptnota/projectfiche/haalbaarheidsstudie of ander voorbereidend werk voor een project
- de verwerving van een onroerend goed dat niet is gelegen binnen de geografische afbakening van een bestaand project.

In dit geval is een voorafgaandelijke beslissing van het college van burgemeester en schepenen vereist. De Stad Gent kan de financiering weigeren voor door sogent uitgevoerde opdrachten, die niet kaderen in een bijzondere overeenkomst noch in een collegebeslissing in uitvoering van het delegatiebesluit GR 2013_GR_01212, en die bovendien niet goedgekeurd zijn door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 12 Patrimoniumbeheer

12.1. Algemeen

Sogent werkt, conform diens statuten, in overleg en samenwerking met de Stad aan het beheren, onderhouden en vernieuwen van onroerende goederen die toebehoren aan de Stad Gent, OCMW Gent, Sogent of andere Gentse publieke instanties.

12.2. Bijkomende inbreng vastgoedobjecten

In de Gemeenteraad van 25 juni 2012 (2012_GR_00696) en in de Raad van Bestuur van sogent van juni 2012 werd een inbreng in natura in kapitaal goedgekeurd bij sogent door de Stad tegen schattingswaarde van de vastgoedobjecten zoals limitatief opgesomd in de definitieve lijst opgenomen in bijlage 1 bij het besluit van de Raad van Bestuur van sogent in zitting van 27 juni 2012 (besluit nr. 2012/06-15).

In kader van deze inbreng werd tussen de Stad en sogent, zoals goedgekeurd in diezelfde zitting van de Gemeenteraad en Raad van Bestuur, een “Overeenkomst Stad Gent – AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent samengaand met de overdracht van vastgoedobjecten door de Stad Gent aan sogent” afgesloten (2012_GR_00696) (opgenomen als bijlage 7 bij het besluit van de Raad van Bestuur van sogent in zitting van 27 juni 2006 met nr. 2012/06-15). In deze overeenkomst wordt de beheersopdracht vastgelegd die door de Stad aan sogent werd toevertrouwd met betrekking tot bedoelde vastgoedobjecten.

Zowel de hogerbedoelde limitatieve lijst als de genoemde overeenkomst worden bij onderhavige beheersovereenkomst als bijlage opgenomen om er integraal deel van uit te maken.

Bij de financiële bepalingen rond de besluitvorming met betrekking tot de ‘bijkomende inbreng vastgoedobjecten’, is bepaald dat sogent gedurende de eerste drie jaren een jaarlijkse afrekening zal opmaken op basis van de reële opbrengsten en kosten. Dit bedrag zou in mindering gebracht worden van de kapitaalsverhoging. Door de nieuwe berekening van de werkingsbijdrage van de Stad voor sogent (cfr. art. 15 van onderhavige beheersovereenkomst) vervalt deze jaarlijkse afrekening vanaf exploitatiejaar 2013 (afrekening 2014).

VI Ondersteunende diensten en instanties

Artikel 13 Ondersteuning Stad Gent

De Stad verbindt er zich toe haar beste inspanningen te leveren om haar diensten open te stellen voor sogent. Sogent heeft het recht beroep te doen op de diensten van de Stad, maar is hier geenszins toe verplicht. Sogent zal, teneinde te beslissen of het al dan niet beroep doet op de diensten van de Stad, telkens rekening houden met de meerwaarde (efficiëntie, kostenbesparing) die dit al dan niet met zich meebrengt.

Het gaat hierbij om onder andere volgende diensten die op vraag van sogent kunnen aangeboden worden (niet-limitatief):

- juridische advisering;
- vormingen aangeboden door de Stad;

- milieutechnische advisering
- gebruik van de stedelijke communicatie-en participatiemiddelen;
- gebruik van de stadsgebouwen.

Artikel 14 Externe communicatie

14.1. Samenwerking Dienst Communicatie – sogent

§ 1. Afstemming communicatie

Voor de projecten waarvoor sogent de projectleiding heeft, kan het sogent een beroep doen op de Dienst Communicatie voor de communicatie over die projecten via de gebruikelijke stadsmedia (zoals stadsmagazine, stadstelevisie, nieuwsbrieven, persmomenten, infokiosken, website, stadsfotograaf, enz.).

Omtrent de projecten, waarvoor sogent een (gedeeltelijke) uitvoering doet en de projectleiding bij de Stad Gent ligt, voert sogent geen externe communicatie. De uitvoering van sogent wordt in dit geval ingepast en vermeld in de globale communicatie van de Stad Gent. De Stad Gent zal instaan voor opmaak en druk van deze publicaties. Sogent zal indien nodig tekst en beeld aanleveren over haar bijdrage aan het project.

In functie van een goede afstemming van de externe communicatie en voldoende informatiedoorstroming over de projecten, zal sogent deel uitmaken van de redactieraden van de stadsmedia en de globale werkgroep Communicatie.

Sogent zal een communicatieverantwoordelijke aanduiden als contactpersoon voor de redactieraden, voor het aanleveren van teksten en beelden, voor de opmaak en distributie van de publicaties, voor de voorbereiding van hoorzittingen, e.d.

§2. Opmaak publicaties

De Stad Gent zal een vast sjabloon uitwerken voor infofiches. Bij de publicatie van projecten, waarvoor sogent de projectleiding heeft, zal sogent een gelijkaardig sjabloon toepassen zodat dit drukwerk in de reeks van publicaties past. Sogent staat in voor opmaak en druk van deze publicaties. De uitwerking van deze fiches zal in overleg met de Stad Gent verlopen.

§3. Distributie publicaties

Sogent wordt opgenomen in het verdelingscircuit van de stadspublicaties (Dienst Onthaal) zodat deze informatie voor bezoekers ook ter beschikking is aan het onthaal van het sogent. Sogent stelt ook haar publicaties voor verdeling ter beschikking aan de Dienst Protocol en Logistiek en zal de aanlevering ervan vooraf met de Dienst Communicatie afstemmen.

§4. Hoorzittingen

Indien voor projecten waarvoor sogent de projectleiding heeft, hoorzittingen nodig zijn, zal het sogent beroep doen op de Dienst Communicatie, die de gebruikelijke ondersteuning zal bieden onder de vorm van: de opmaak en verspreiding van de uitnodigingen, de aankondiging in andere stadsmedia, de terbeschikkingstelling van een ruimte, de geluidsinstallatie, een voorzitter, enz.

14.2. Samenwerking Dienst Onthaal – sogent

Gentinfo

Met het oog op het voldoende informeren van de bevolking, zal sogent op regelmatige basis informatiefiches aanleveren aan het servicecenter 'Gentinfo' opdat ook via deze weg gerichte en correcte informatie en doorverwijzing kan gegeven worden aan inwoners omtrent projecten waarvan de projectleiding bij sogent rust.

Sogent kan occasioneel ook een beroep doen op Gentinfo voor het registreren van aanmeldingen en inschrijvingen voor evenementen.

Sogent zal het algemene infonummer van Gentinfo systematisch vermelden in haar publicaties.

14.3. Samenwerking Strategie en Coördinatie - Afdeling Stedelijke Vernieuwing – sogent

Voor elk project, van een zekere schaal en complexiteit en waarvoor sogent de projectleiding heeft, zal sogent overleggen met Strategie en Coördinatie - Afdeling Stedelijke Vernieuwing of de opmaak van een communicatieplan aangewezen is. Indien dit wel het geval is, dan zal Strategie en Coördinatie - Afdeling Stedelijke Vernieuwing aan de hand van dit plan:

- de wijze van communicatie uitwerken;
- in functie van de mijlpalen van het project de bijhorende communicatie- en participatiemomenten uitzetten in de tijd en beschrijven;
- de taakverdeling per onderdeel bepalen;
- het communicatiebudget ramen;
- dit budget per onderdeel toewijzen aan de betrokken stadsdienst(en) en/ of sogent.

Sogent kan Strategie en Coördinatie - Afdeling Stedelijke Vernieuwing verzoeken tot opmaak van een communicatieplan vanaf de fase van opmaak van een conceptnota voor het project.

Voor de Stad Gent zal de programmacommunicator optreden als contactpersoon voor de opmaak en uitwerking van het communicatieplan. In de projectfiche en/of de bijzondere samenwerkingsovereenkomst van het project zal deze persoon als contactpersoon opmaak communicatie aangeduid worden.

Voor sogent zal de projectverantwoordelijke optreden als contactpersoon voor de opvolging en begeleiding van het communicatieplan. In de projectfiche en/of de bijzondere samenwerkingsovereenkomst van het project zal deze persoon als contactpersoon opvolging communicatie aangeduid worden.

Bij opmaak van publicaties zal sogent indien nodig tekst en beeld aanleveren over haar bijdrage aan het project.

14.4..Samenwerking Strategie en Coördinatie - Afdeling Internationaal – sogent

Voor projecten die in het buitenland gepresenteerd worden en waarvoor sogent de projectleiding heeft, zal sogent een beroep doen op Strategie en Coördinatie - Afdeling Internationaal met het oog op ondersteuning en begeleiding. Strategie en Coördinatie - Afdeling Internationaal begeleidt in dat geval sogent met algemene ondersteuning voor beurzen en presentaties betreffende de Stad Gent, ze legt de contacten met buitenlandse partners, e.d.

Strategie en Coördinatie - Afdeling Internationaal verzorgt ook de contacten voor het stedelijk samenwerkingsverband Eurocities en andere netwerken en nodigt sogent mee uit tot deelname aan de programma's omtrent stedenbouwkundige ontwikkeling, publiek- private samenwerking, projectontwikkeling en bouw.

Bij buitenlandse deelnames, waar het sogent alleen aan participeert, zal het sogent eveneens algemene of specifieke publicaties over de Stad Gent verdelen.

VII Financiële bepalingen

Artikel 15 Renteloze lening als werkingsbijdrage

De Stad voorziet een jaarlijkse werkingsbijdrage voor sogent, die onder de vorm van een renteloze lening zal worden betaald aan sogent. Deze werkingsbijdrage is een forfaitair overeengekomen jaartotaal, telkens gebaseerd op de benodigde werkingsmiddelen van het hieraan voorafgaande jaar. Voor de volgende jaren is deze werkingsbijdrage als volgt gebudgetteerd:

2014	2015	2016	2017	2018	2019
€ 1.078.872,00	€ 1.266.747,28	€ 1.491.386,16	€ 1.022.312,22	€ 1.203.667,85	€ 1.629.461,80

In bovenstaande bedragen is reeds rekening gehouden met een algemene besparing opgelegd door de Stad Gent.

Daarenboven voorziet sogent een doorstorting van 50% van zijn projectwinsten aan de Stad. Op basis van projecten die zich in een voldoende ver stadium bevinden om een relevante inschatting te maken, is dit op heden begroot als volgt, in deze bedragen is reeds een bijkomende bijdrage van sogent, afkomstig uit de geraamde projectwinst verrekend:

2014	2015	2016	2017	2018	2019
€ 169.932	€ 669.966	€ 2.008.355	€ 1.319.991	€ 238.057	€ 1.121.579

De jaarlijkse werkingsbijdrage wordt uiterlijk tegen 31 januari van het jaar waarop ze betrekking heeft, door de Stad onder de vorm van een renteloze lening aan sogent uitgekeerd. Uiterlijk tegen 31 december van het desbetreffende jaar, zal het verschil tussen de werkingsbijdrage onder de vorm van een renteloze lening en de terugbetaling ervan op basis van 50% van de projectwinst, worden omgezet in een werkingssubsidie. Om deze omzetting te realiseren, wordt een afrekening opgemaakt waarbij de uitgekeerde werkingsbijdrage (de zogenaamde renteloze lening) wordt verminderd met 50% van de projectwinsten van sogent. Indien de doorstorting van 50% van de projectwinsten meer bedraagt dan de openstaande renteloze lening van de Stad, dan wordt een deel van de projectwinst gestort na toekenning van een nieuwe renteloze lening.

De doorstorting van 50% van de projectwinsten (onder de vorm van terugbetaling van de renteloze lening) gebeurt volgens de hierna geformuleerde modaliteiten:

1. projecten in opdracht van de Stad: de met de Stad gemaakte afspraken gelden; deze projecten komen niet in aanmerking voor de doorstorting van projectwinsten;
2. uitkering van dividend aan sogent: 50% van de uitkering van het dividend wordt doorgestort aan de Stad;
3. meerwaarde op verkoop van aandelen door sogent: de gerealiseerde meerwaarde, desgevallend verminderd met de belasting op de meerwaarde, wordt voor 50% doorgestort aan de Stad;
4. projecten op eigen risico:
 - a) PPS-projecten waarbij eenmalig een bedrag wordt uitgekeerd aan sogent: 50% van de projectwinst wordt doorgestort aan de Stad. Mogelijks moeten er nog kosten en risico's voor de toekomst ingecalculereerd worden, waardoor de eindafrekening pas op het einde van het project kan gebeuren. In dat geval zal er in onderling overleg een tussentijdse winstbepaling geraamd worden, en een eindafrekening binnen de maand na het afsluiten van het project;
 - b) PPS-projecten waarbij het grondaandeel van sogent periodiek wordt betaald door de eindklant aan sogent: deze projecten worden in principe op het einde van het project afgerekend. De projectwinst wordt immers bepaald door de laatste eenheden die verkocht worden. In bepaalde gevallen kan het zijn dat er reeds winst geboekt wordt op de historische kosten, zonder dat alle eenheden verkocht zijn. In dat geval kan onderling overeengekomen worden dat zodra het project voor de resterende looptijd

positief is, toch een tussentijdse afrekening te maken en eventueel een tussentijdse doorstorting van 50% van de projectwinst te doen. In voorkomend geval zullen bij deze voorlopige berekening van de projectwinst ook de toekomstige kosten, inkomsten en risico's ingeschat worden, alvorens tot een raming van het tussentijds resultaat te komen.

- c) Projecten waarbij sogent zelf bouwheer is en verkoopt: idem als 4.b) hierboven;
- d) projecten waarbij sogent zelf bouwheer is en verhuurt: deze projecten komen niet in aanmerking voor doorstorten van eventuele projectwinst, aangezien het hier over investeringen met mogelijk rendement op zeer lange termijn gaat;
- e) projecten waarbij een zakelijk recht wordt verleend:
 - in geval van een jaarlijkse canon: idem als 4.d);
 - in geval van een éénmalige canon: idem als 4.b), tenzij anders overeengekomen tussen partijen.
- f) gemengde projecten waarbij er uiteindelijk overgegaan zal worden tot een combinatie van verkoop, verhuring en verlening van zakelijke rechten: hierbij wordt het project opgesplitst in de verschillende deelprojecten die elk volgens hun aard afgerekend worden, volgens bovenstaande principes.

De doorstorting van 50% van de projectwinsten gebeurt twee (2) maal per jaar: uiterlijk tegen 30 juni van het desbetreffende jaar wordt een tussentijdse doorstorting uitgevoerd door sogent en uiterlijk 30 november van het desbetreffende jaar gebeurt de definitieve doorstorting voor dat jaar.

Artikel 16 Werkingstoelage in kader van taken door sogent voor OCMW Gent

Sogent voert een aantal taken uit ten behoeve van het OCMW Gent. Hiervoor zal de Stad Gent een bijkomende financiering voorzien van 592.500,00 euro (basis 2014), onder de vorm van een jaarlijkse werkingstoelage. Jaarlijks wordt in de loop van de maanden januari en september 50% van dit bedrag gestort. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens volgende formule: *'592.500,00 euro vermenigvuldigd met de algemene index van de consumptieprijzen van de maand december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarop de werkingssubsidie betrekking heeft en gedeeld door de algemene index van de consumptieprijzen van de maand december 2013'*.

Artikel 17 Renteloze lening in kader van de financiering van een project in opdracht van de Stad

In het kader van de financiering van een project (of een deelproject) zal de Stad Gent als basisprincipe een renteloze lening toestaan aan sogent. Een dergelijke lening zal in hoofde van sogent een achtergestelde renteloze lening zijn, hetgeen een invloed heeft op de rangorde van terugbetaling van schulden bij een eventuele vereffening van sogent, maar geen invloed heeft op het tijdstip waarop de lening door sogent zal terugbetaald worden aan de Stad Gent.

Indien onroerende goederen door de Stad Gent aan sogent worden verkocht zal de financiering van deze verkoop als basisprincipe gebeuren onder de vorm van een renteloze lening verstrekt door de Stad Gent.

Het ter beschikking stellen van de renteloze lening zal gebeuren in schijven, in functie van de voortgang van het project (of het deelproject) en op basis van het voorleggen door sogent van de verantwoordingsstukken betreffende het project (of het deelproject).

In principe geschiedt de betaling van een toegestane renteloze lening op basis van verantwoordingsstukken, binnen een termijn van 60 dagen te lopen vanaf de ontvangst van de verantwoordingsstukken door de Stad Gent, op voorwaarde dat hiervoor de nodige kredieten werden voorzien in een goedgekeurd budget of budgetwijziging.

De terugbetaling van de renteloze lening zal gebeuren op het moment van de realisatie of een tussentijdse realisatie van het project (of het deelproject). Met realisatie of tussentijdse realisatie wordt de verkoop bedoeld van onroerende goederen van het project (of het deelproject) aan de Stad Gent.

Artikel 18 Subsidies aan sogent – aangevraagd door de Stad Gent bij een andere overheid

Voor projecten waarvoor de Stad Gent subsidies kan aanvragen met betrekking tot projecten die binnen de doelstellingen van sogent vallen, zal de Stad Gent de subsidies aanvragen bij de subsidiërende overheid. De Stad Gent verbindt zich ertoe de geïnde subsidies door te storten aan sogent binnen een termijn van 60 dagen nadat alle voorwaarden om subsidies te bekomen door sogent zelf werden vervuld en op voorwaarde dat de doorstorting van deze subsidies is ingeschreven in de door de gemeenteraad goedgekeurd budget of budgetwijziging. Indien de subsidiërende overheid eist dat verantwoordingsstukken worden voorgelegd alvorens betaling geschiedt, begint de termijn van 60 dagen te lopen vanaf de ontvangst van de verantwoordingsstukken door de Stad Gent. De stad verbindt zich ertoe om de door sogent overgemaakte verantwoordingsstukken binnen een termijn van 3 kalenderweken na te zien. Voor nazicht van verantwoordingsstukken van een eindafrekening wordt voormelde termijn verlengd met twee weken.

Op voorwaarde dat dit geen afbreuk doet aan te toekenningsvoorwaarde voor een subsidie en op voorwaarde dat dit voorzien is in een bijzondere samenwerkingsovereenkomst behoudt de Stad Gent zich evenwel het recht voor om de door de Stad Gent geïnde subsidies onder de vorm van een renteloze lening toe te staan aan sogent.

Indien de subsidiërende overheid de Stad Gent in gebreke stelt met het oog op de terugvordering van aan sogent doorgestorte subsidies, zal de Stad Gent sogent hiervan zo vlug mogelijk op de hoogte brengen. Sogent verbindt er zich toe om de Stad Gent zo snel mogelijk al de door de subsidiërende overheid opgevraagde gegevens en verantwoordingsstukken te bezorgen.

Sogent verbindt er zich toe om de subsidies die als zodanig werden ontvangen door sogent en die worden teruggevorderd door de subsidiërende overheid om redenen te wijten aan sogent, op het eerste verzoek van de Stad Gent terug te betalen.

Indien de subsidiërende overheid in dat geval subsidies terugvordert van de Stad Gent, verbindt sogent zich ertoe om vrijwillig tussen te komen in de gerechtelijke procedure, en de Stad Gent volledig te vrijwaren in hoofdsom, intresten en kosten.

Artikel 19 Borgstellingen van de Stad Gent ten voordele van sogent

Het verlenen van een stadswaarborg is de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Indien opportuun geacht kan er aan de gemeenteraad gevraagd worden om een borgstelling te verlenen in het kader van de financiering van een bepaald project. Hierbij wordt de procedure gevolgd die voorzien is in het toetsingskader voor borgstellingen dat door de gemeenteraad is goedgekeurd.

Artikel 20 Financiële afhandeling van projecten in opdracht van de Stad

Dit artikel is louter en alleen van toepassing op projecten in opdracht van de Stad. Dit kunnen projecten zijn die worden toegewezen aan sogent via het principe van het delegatiebesluit GR 2013_GR_01212, dan wel projecten die via BSO worden uitgevoerd.

20.1. Raming per project

Bij de initiatie van een project of een deelproject zal sogent een budgettering voorleggen van de afhandelingswaarde, dit is de gebudgetteerde afhandelingswaarde. Op basis van de gebudgetteerde afhandelingswaarde wordt in de bijzondere samenwerkingsovereenkomst/het collegebesluit in uitvoering van het delegatiebesluit GR 2013_GR_01212 in het kader van de financiering van het project of het deelproject vastgelegd ofwel dat een kapitaalsverhoging wordt doorgevoerd voor een deel of het geheel van de afhandelingswaarde ofwel dat een renteloze lening voor een deel of het geheel van de afhandelingswaarde zal worden toegekend ofwel dat een subsidie voor het project of deelproject zal worden toegekend ofwel dat een combinatie zal worden gemaakt.

Per project kan in een bijzondere samenwerkingsovereenkomst/het collegebesluit in uitvoering van het delegatiebesluit GR 2013_GR_01212 de gebudgetteerde afhandelingswaarde opgesplitst worden in categorieën volgens een door de Dienst Financiële Planning – samen met sogent - uitgewerkt model. Het totaal van de directe projectkosten en indirecte projectkosten mag in ieder geval niet overschreden worden, tenzij die overschrijding voorzien is in (een addendum bij) de bijzondere samenwerkingsovereenkomst/het collegebesluit in uitvoering van het delegatiebesluit GR 2013_GR_01212.

Een overschrijding per categorie is in beginsel mogelijk, tenzij anders vermeld in de bijzondere samenwerkingsovereenkomst/het collegebesluit in uitvoering van het delegatiebesluit GR 2013_GR_01212.

De stad behoudt zich het recht voor om alle nodige inlichtingen of verantwoordingsstukken op te vragen teneinde de gegrondheid van de in rekening gebrachte kosten te controleren.

20.2. Toewijzing van personeelskosten aan projecten of deelprojecten

Voor de personeelskosten van de projectmedewerkers zal de toewijzing gebeuren op basis van tijdschrijven met het hanteren van een vast tarief per dag/uur. Het uurtarief voor een projectverantwoordelijke bedroeg in 2013 63 euro; voor een senior-projectverantwoordelijke bedroeg dit 91 euro. Deze tarieven worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex. De gezondheidsindex van januari 2013 geldt hierbij als basisindex. Bovenop deze algemene indexering wordt een indexering van 60 basispunten ingerekend voor de anciënniteiten en de baremieke verhogingen.

20.3. Afrekening van een project

De afhandelingswaarde berekent het verschil tussen enerzijds de werkelijke directe en indirecte projectkosten die kunnen toegewezen worden aan het project of het deelproject en anderzijds alle directe en indirecte projectopbrengsten die aan het project of het deelproject kunnen toegewezen worden. Deze berekening gebeurt op het moment van de voltooiing van het project of het deelproject of op het moment van de vervreemding van onroerende goederen die behoren tot het project of het deelproject.

In de bijzondere samenwerkingsovereenkomsten/het collegebesluit in uitvoering van het delegatiebesluit GR 2013_GR_01212 van een project of een deelproject kan afgeweken worden van voormelde berekening van de afhandelingswaarde. In de bijzondere samenwerkingsovereenkomst/het collegebesluit in uitvoering van het delegatiebesluit GR 2013_GR_01212 zal desgevallend uitdrukkelijk bepaald worden op welke elementen en op welke wijze de afhandelingswaarde zal berekend worden.

Bij het verlijden van de authentieke akte zal de Stad Gent de overeengekomen transactieprijs voldoen door, van deze prijs, de renteloze leningen die zij voor dit project heeft verstrekt in mindering te brengen.

In de mate dat de transactieprijs lager is dan de afhandelingswaarde, zal de Stad de renteloze lening bij het verlijden van de akte(s), ten belope van het verschil omzetten in een subsidie.

20.4. Verantwoordingstukken

Per project of deelproject wordt door sogent een overzicht bijgehouden van alle directe en indirecte projectkosten en van alle directe en indirecte projectopbrengsten die elementen zijn voor de bepaling van de afhandelingswaarde.

Directe en indirecte projectkosten, met uitzondering van de personeelskosten, worden verantwoord op basis van facturen of vergelijkbare bewijskrachtige stukken.

Personeelskosten worden verantwoord door het tijdschrijven en de berekening van de kost in overeenstemming met de vastgestelde tarieven conform art 20.2. Van elke projectmedewerker wordt een staat bijgehouden die moet toelaten na te gaan wat de tijdsbesteding is geweest per project met een overzicht per jaar.

20.5. Betaling

In principe geschiedt de betaling van het verschil tussen de afhandelingswaarde en de uitbetaalde renteloze lening naar aanleiding van het verlijden van de authentieke akte.

Artikel 21 Financiële rapportering door sogent aan de Stad

Sogent zal tijdig de nodige rapporten leveren om de Stad in staat te stellen om

- de nodige kredieten in het budget en meerjarenplan te voorzien voor projecten in opdracht van de Stad;
- inzicht te hebben in de financiële risico's die de Stad loopt zowel voor projecten in opdracht van de Stad als voor projecten geïnitieerd door sogent;
- de risico's op uitwinning van de verleende borgstellingen door de Stad te kunnen opvolgen.

Artikel 22 Revisor

De door de gemeenteraad op voorstel van sogent aangestelde commissaris-revisor zal jaarlijks de financiële toestand, de rekening en balans en de regelmatigheid van de financiële operaties van sogent controleren, er een verslag van opmaken en dit verslag ter goedkeuring voorleggen aan de raad van bestuur.

De kosten voor de door de commissaris-revisor uitgevoerde taken worden betaald door sogent.

VIII Personeel

Artikel 23 Algemene bepalingen inzake personeel

- a. Om haar opdrachten te kunnen uitvoeren, beslist sogent autonoom over haar personeelsbeleid, rekening houdend met het geldend juridisch kader.

Sogent kan personeel aanstellen in contractueel en statutair verband.

- b. De overeenstemmende rechtspositieregeling van het gemeentepersoneel van de Stad Gent is van toepassing op het personeel van sogent. De raad van bestuur van sogent zal de afwijkingen op deze rechtspositieregeling in overleg met de Stad Gent vaststellen voor zover het specifieke karakter van sogent dat verantwoordt. Sogent bepaalt de rechtspositieregeling van de betrekkingen die niet bestaan binnen de Stad Gent.

IX Interne controle - audit

Artikel 24 Interne controle en audit

- a. Zoals bepaald in artikel 235,§2, 10° van het Gemeentedecreet wordt er door sogent een intern controlesysteem uitgezet op twee niveaus: het strategische, organisatiebrede niveau en het operationele, procesniveau. Op organisatieniveau wordt een model opgesteld bestaande uit verschillende strategische thema's. Dit vormt het kader waarbinnen de organisatie op een gestructureerde manier een evaluatie van de organisatie uitvoert met het oog op het borgen van de sterktes en het optimaliseren van de minder sterke punten.
- Parallel wordt ook op procesniveau aan risicobeheersing gedaan. Voor prioritaire processen worden op procesniveau de risico's en verbeterpunten geïdentificeerd en met behulp van een actielijst de vereiste verbeterpunten geïmplementeerd.
- De implementatie van een interne controleproces is een cyclisch proces dat continu zal worden doorlopen met als betrachting een permanente verbeterdynamiek op gang te brengen. Hierbij wordt gewerkt via een uniforme aanpak (voor beide niveaus):
- i. fase 1: opstarten interne controleproces;
 - ii. fase 2: identificeren van de processen;
 - iii. fase 3: analyseren en beoordelen van de processen;
 - iv. fase 4: implementeren/optimaliseren van beheersmaatregelen;
 - v. fase 5: monitoren en rapporteren.
 - vi. fase 6: cyclus opnieuw doorlopen vanaf fase 2
- b. De Stad kan een audit van het bedrijf organiseren.
- Deze audit kan georganiseerd worden op vraag van het college van burgemeester en schepenen, een gemeenteraadslid via de bevoegde schepenen of de stadssecretaris.
- Conform de in het Auditcharter omschreven procedure voor niet geplande activiteiten (= ad hoc audits) zal hiertoe een aanvraag ingediend worden bij het Auditcomité of bij de Dienst Interne Audit. De verantwoordelijke van Dienst Interne Audit beslist in samenspraak met (de voorzitter van) het Auditcomité en eventueel na advies van het college over het al dan niet (onmiddellijk) uitvoeren van deze audit.
- c. Sogent geeft hierbij zijn instemming met de toekenning aan de Dienst Interne Audit van de Stad van audittaken in het bedrijf zelf. De auditor(en) zijn ertoe gemachtigd alle processen en activiteiten te onderzoeken. Zij hebben toegang tot de lokalen die sogent gebruikt, alsmede tot alle (digitale) bestanden, waar deze zich ook bevinden.
- In het kader van een auditopdracht zijn de personeelsleden evenals de deskundigen en de leden van bestuursorganen verplicht hun medewerking te verlenen, alle relevante informatie en documenten ter beschikking te stellen, alsmede alle paswoorden of sleutels tot lokalen/kasten te overhandigen.
- d. Sogent kan zelf ook een aanvraag doen bij het Auditcomité of bij de Dienst Interne Audit voor ad hoc audits.
- De aanvraag hiervoor wordt door het Directiecomité gericht naar de stadssecretaris.
- De verantwoordelijke van Dienst Interne Audit beslist in samenspraak met het Auditcomité en eventueel na advies van het college over het al dan niet (onmiddellijk) uitvoeren van deze audit.
- e. Sogent geeft hierbij ook zijn instemming met de toekenning aan de externe auditcommissie van audittaken overeenkomstig artikel 265 van het Gemeentedecreet.

X Diverse bepalingen

Artikel 25 Regelgeving

Sogent verbindt er zich toe te waken over de strikte naleving van de regelgeving, in het bijzonder de regelgeving die toepasselijk is op openbare besturen en hun bedrijven..

Dit betreft onder andere: de wetgeving op de overheidsopdrachten, deze inzake openbaarheid van bestuur, de taalwetgeving, de formele motiveringsplicht.....enz.

Artikel 26 Participaties

Sogent kan andere rechtspersonen oprichten, erin deelnemen of zich erin laten vertegenwoordigen (hierna ook “participatie” genoemd), voor zover dit gebeurt in overeenstemming met de statuten van sogent.

Iedere nieuwe participatie zal worden gemeld aan het Stadsontwikkelingscomité.

Artikel 27 Presentiegelden en vergoedingen

In het kader van de bestuurlijke werking van sogent worden presentiegelden/vergoedingen toegekend. Deze worden vastgesteld conform de toepasselijke regelgeving daaromtrent; op heden is dit het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 houdende de bezoldigingsregeling van de lokale en provinciale mandataris.

Artikel 28 Tarieven

Tarief (a) voor personeelskosten ten behoeve van de aan de Stad Gent verbonden instellingen

Personeelskosten van de projectmedewerkers en ondersteunende medewerkers die toegewezen moeten worden aan de met de Stad Gent verbonden instellingen worden in onderling overleg bepaald. Het tarief situeert zich tussen het in artikel 20.2 bedoelde tarief ten behoeve van de Stad Gent en het hierna vermelde tarief (b) ten behoeve van derden.

Tarief (b) voor prestaties ten behoeve derden met commercieel oogmerk

Voor de prestaties die door projectmedewerkers en ondersteunende medewerkers worden verricht ten behoeve van derden met commercieel oogmerk, worden commerciële tarieven gebruikt. Deze tarieven zijn marktconform en worden per niveau van deskundigheid vastgelegd. In deze tarieven wordt ook een deel overheadkost opgenomen.

Artikel 29 Overleg

Afgevaardigden van beide partijen zullen op periodieke basis een overleg hebben m.b.t. de opvolging van deze overeenkomst, in het bijzonder voor wat betreft de praktische problemen, gemeenschappelijke projecten, de coördinatie en de wederzijdse ondersteuning van hun werking.

Ook met de ondersteunende diensten van de Stad zal sogent periodiek overleg plegen.

Artikel 30 Evaluatie beheersovereenkomst

Op basis van hoger vernoemde rapporteringen kunnen partijen steeds beslissen om de overeenkomst tussentijds te evalueren.

Overeenkomstig art. 227, 2° lid van het Gemeentedecreet legt sogent in de loop van het eerste jaar na de volledige hernieuwing van de gemeenteraad (in casu 2019) een evaluatieverslag voor aan de gemeenteraad over de uitvoering van de beheersovereenkomst sinds de inwerkingtreding ervan.

Dit verslag omvat ook een evaluatie van de verzelfstandiging, waarover de gemeenteraad zich binnen de drie maanden uitspreekt.

Artikel 31 Inzage stukken

De oprichtingsbeslissing, de statuten en de notulen van de van de raad van bestuur en het Directiecomité worden ter inzage neergelegd op het secretariaat van de Stad.

Artikel 32 Geschillenregeling

De partijen verbinden er zich toe om betwistingen over de toepassing van deze beheersovereenkomst in eerste instantie via overleg op te lossen.

Wanneer het conflict niet is opgelost zullen in gezamenlijk overleg één of meer bemiddelaars worden aangesteld.

Indien het geschil na bemiddeling blijft bestaan zal dit het voorwerp uitmaken van een arbitrageprocedure.

Artikel 33 Schorsing en ontbinding

Deze overeenkomst kan enkel worden geschorst indien beide partijen dit uitdrukkelijk overeenkomen. Hierbij wordt duidelijk bepaald welke de reden van schorsing is en hoe lang deze schorsing zal duren.

Indien een van de partijen in gebreke blijft de hem bij huidige overeenkomst opgelegde verplichtingen na te leven, kan de andere partij hem in gebreke stellen bij een met redenen omklede aangetekende brief. Blijft de partij dan nog in gebreke zijn verplichtingen na te komen binnen de termijn, bepaald in voornoemde brief, dan kan de andere partij de overeenkomst ontbinden mits de inachtneming van de nodige redelijkheid en proportionaliteit, onverminderd het recht van de andere partij op schadevergoeding.

Artikel 34 Overname personeel – rechten en verplichtingen bij ontbinding.

De rechten en verplichtingen van het ontbonden bedrijf worden overgenomen door de Stad. In afwijking van het hiervoor vermelde kan de gemeenteraad in het ontbindingsbesluit de personeelsleden, die daarmee moeten instemmen, en de rechten en verplichtingen aanwijzen die overgenomen worden door de overnemer of de overnemers van de activiteiten van sogent.

Artikel 35 Beheers- en samenwerkingsovereenkomsten

Versie dd. 3 januari 2014

Deze beheersovereenkomst vervangt integraal de Beheersovereenkomst Stad Gent - AG SOB / 2007 – 2012.

Aldus opgemaakt te Gent in tweevoud, waarvan beide partijen erkennen een exemplaar ontvangen te hebben.

Voor de Stad Gent

Paul Teerlinck
Stadssecretaris

Daniël Termont
Burgemeester

Voor sogent

Didier Nachtergaele
Voorzitter van het directiecomité

Tom Balthazar
Voorzitter van de Raad van Bestuur