



2019_GRMW_01374 Beheersovereenkomst 2020-2025 tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 17 december 2019

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Mispion; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandembroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Steve Stevens; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; de heer Ronny Rysermans
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Sami Souguir

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 , artikel 41, 2de lid, 5°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 234.

Motivering

De afspraken tussen Stad Gent en sogent werden de voorbije jaren geregeld door de beheersovereenkomst 2014-2019 (en addendum).

Het evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst 2014-2019 (en addendum) en over de verzelfstandiging werd opgenomen in het 'Evaluatierapport verbonden

rechtspersonen', dat werd voorgelegd aan de gemeenteraadsleden op 29 april 2019 (commissie verzelfstandiging).

Tussen Stad Gent en sogent dient nu conform de bepalingen van artikel 234 van het Decreet over het lokaal bestuur een nieuwe beheersovereenkomst, ditmaal voor periode 2020-2025, afgesloten te worden,.

Tussen OCMW en sogent werd in het verleden ook een beheersovereenkomst afgesloten met betrekking tot het beheer en de ontwikkeling van het onroerend OCMW patrimonium dat gelegen is in België en dat niet in gebruik is (permanent of tijdelijk) door het OCMW zelf.

Door de integratie van Stad en OCMW op ambtelijk en politiek vlak en om efficiëntieredenen verkieszen Stad, OCMW en sogent in dit dossier voortaan met één geïntegreerde beheersovereenkomst te werken.

De redactie en onderhandeling van de nieuwe beheersovereenkomst maakte deel uit van een intensief traject met de stakeholders.

De beheersovereenkomst bevat in hoofdzaak bepalingen omtrent:

- Doelstellingen
- Gedragsregels dienstverlening
- Klachtenmanagement
- Werking van de organen voor wat betreft raad van bestuur en directiecomité
- De hoofdactiviteiten sogent (algemene principes - projectontwikkeling - patrimoniumbeheer)
- De samenwerking met de ondersteunende diensten van de Stad en met Digipolis
- bepalingen in verband met personeel
- de financiële bepalingen met o.m. de vordering op sogent als werkingsbijdrage, de werkingstoelage in het kader van taken door sogent voor OCMW en de vordering op sogent in kader van de financiering van een project in opdracht van de Stad
- Ook omtrent organisatiebeheersing en audit worden nadere bepalingen opgenomen.
- De diverse bepalingen omvatten onder meer bepalingen over overleg en rapportering, participaties, een geschillenregeling

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend mits voorwaarden

Vastleggingnummer(s):

Voorgestelde uitgaven: € 20.995.356,00

Gebudgetteerd: Neen

Alle budgetten zijn voorzien in het meerjarenplan 2020-2025. Het krediet zal beschikbaar zijn na goedkeuring door de GRMW van de volgende budgetronde, MJP 20-25.

Dienst*	PAT	SBB	SBB	Diverse diensten
	347250012		347750001 en 3477500S1	340040000
	(ovebin)		(bijdrage OCMW)	340620000
				3406200SO
				348190000
Budgetplaats		347750000 (algemene tussenkost)		35011BW00
				34142GK00
				34142ID00 (huursubsidies)
Categorie*	E (6491400)	E(6491400)(*)	E (6491400)	E(6491400)
Subsidiecode	NIET_RELEVANT	NIET_RELEVANT	NIET_RELEVANT	NIET_RELEVANT
2019	-	-	-	-
2020	271.352	1.718.465	645.729	630.045
2021	273.981	2.015.427	569.782	633.402
2022	276.639	1.972.783	569.137	641.434
2023	279.329	1.922.739	568.486	645.703
2024	281.704	2.204.884	567.829	650.008
Later	284.098	2.204.884	567.167	654.349
Totaal	1.613.103	12.039.182	3.488.130	3.854.941

(*) budget wordt voor dezelfde bedragen voorzien op 2903000 (renteloze lening), 2903100 (terugvordering renteloze lening) en 6491400 (subsidie).

Bij doorstorting wordt de renteloze lening geboekt. Op het eind van het jaar wordt de definitieve subsidie bepaald, rekening houdend met bepaling beheersovereenkomst mbt projectwinsten – op dat moment gebeurt een correcte afrekening en boeking op de subsidie en evlt ook van projectwinsten. Deze manier van inschrijven is er om technische redenen.

Voorgestelde uitgaven

Verwachte ontvangsten: € 2.248.786,00

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*	Dienst*	Dienst*	Dienst*
Budgetplaats	347750000		
Categorie*		E	
Subsidiecode	NIET_RELEVANT		
2019		-	
2020		773430	
2021		0	
2022		410868	
2023		857156	
2024		207332	
Later		0	
Totaal		2.248.786	

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20191118_DO_beheersovereenkomst AGB sogent Stad Gent en OCMW_DEF.docx (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen/vast bureau

Beslist het volgende:

- 37 stem(men) voor: Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tine De Moor; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Elke Decruynaere; Hafsa El -Bazioui; Yeliz Güner; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Bert Mispion; Manuel Mugica Gonzalez; Christophe Peeters; Karla Persyn; Sami Souguir; Steve Stevens; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckevelt; Mieke Van Hecke; Jef Van Pee; Joris Vandenbroucke; Filip Watteeuw; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 2 stem(men) tegen: Tom De Meester; Sonja Welvaert
- 8 onthouding(en): Adeline Blancquaert; Gabi De Boever; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Gert Robert; Ronny Rysermans; Elke Sleurs; Anneleen Van Bossuyt

Artikel 1:

Keurt goed de beheersovereenkomst 2020-2025 tussen Stad Gent, OCMW Gent en Stadsontwikkeling Gent.

Artikel 2:

Keurt goed dat de nodige kredieten worden voorzien in het meerjarenplan 2020-2025 voor een totaalbedrag van 20.995.356,00 euro over de periode 2020-2025.

Beheersovereenkomst 2020-2025

tussen

Stad Gent – OCMW Gent

en

Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Gent (sogent)

Inhoud

DEEL I. Algemene bepalingen

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

DEEL II. Doelstellingen

- Artikel 5 Doelstellingen van sogent

DEEL III Werking organen

- Artikel 6 Werking organen van sogent
- Artikel 7 Stadsontwikkelingscomité

DEEL IV. Hoofdactiviteiten sogent

Hoofdstuk 1 Algemene principes

- Artikel 8 Algemeen principe

Hoofdstuk 2 Projectontwikkeling

- Artikel 9 Projectontwikkeling algemeen
- Artikel 10 Nieuw samenwerkingsmodel stadsontwikkeling
- Artikel 11 Projecten in opdracht van de Stad
- Artikel 12 Projecten op eigen risico
- Artikel 13 Specifieke opdrachten aan sogent buiten de projecten om

Hoofdstuk 3 Patrimoniumbeheer

- Artikel 14 Patrimoniumbeheer

DEEL V Gedragsregels dienstverlening

- Artikel 15 Non-discriminatie bepaling
- Artikel 16 Klachtenmanagement

DEEL VI Ondersteunende diensten en instanties

- Artikel 17 Ondersteunende dienstverlening Stad Gent

DEEL VII Financiële bepalingen

- Artikel 18 Werkingsbijdrage

Artikel 19 Vordering op sogent in kader van de financiering van een project in opdracht van de Stad

Artikel 20 Subsidies aan sogent – aangevraagd door de Stad/OCMW

Artikel 21 Borgstellingen van de Stad ten voordele van sogent

Artikel 22 Financiële afhandeling van projecten in opdracht van de Stad

Artikel 23 financiering OCMW goederen – betalingsstromen

Artikel 24 Verzekeringen en schadegevallen m.b.t. OCMW goederen

Artikel 25 Financiële rapportering door sogent aan de Stad

Artikel 26 Revisor

Artikel 27 Afwijking voorwaarde financieel evenwicht

Artikel 28 Risicobepaling en risicobeheersing

DEEL VIII Personeel

Artikel 29 Algemene bepalingen inzake personeel

DEEL IX Organisatiebeheersing – audit

Artikel 30 Organisatiebeheersing en audit

DEEL X Diverse bepalingen

Artikel 31 Regelgeving

Artikel 32 Participaties

Artikel 33 Presentiegelden en vergoedingen

Artikel 34 Overleg

Artikel 35 Evaluatie beheersovereenkomst

Artikel 36 Bekendmaking

Artikel 37 Geschillenregeling

Artikel 38 Schorsing en ontbinding

Artikel 39 Overname personeel – rechten en verplichtingen bij ontbinding

Artikel 40 Beheers- en samenwerkingsovereenkomsten

DEEL I. Algemene bepalingen

Artikel 1 Ondertekenende partijen

Tussen de Stad Gent, met zetel te 9000 Gent, Stadhuis, Botermarkt 1, voor wie optreedt de gemeenteraad, hier vertegenwoordigd door mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter van de gemeenteraad en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, in toepassing van art. 234 van het Decreet Lokaal Bestuur en in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van2019,

hierna *de Stad* genoemd;

Het OCMW Gent, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, voor wie optreedt de raad voor maatschappelijk welzijn, hier vertegenwoordigd door mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, in uitvoering van het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van, hierna het OCMW 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 Sami Souguir, en zijn voorzitter van het directiecomité, de heer Frank Van Goethem, handelend overeenkomstig artikel 17 van de statuten,

hierna *sogent* genoemd;

Artikel 2 Voorafgaande uiteenzetting

De statuten van sogent, vastgesteld bij voormeld gemeenteraadsbesluit in artikel 1, werden nadien een aantal keren gewijzigd. De recentste wijziging van de statuten gebeurde bij besluit van de gemeenteraad van 22 september 2014.

Overeenkomstig artikel 234 van het Decreet Lokaal Bestuur dient tussen de Stad en sogent na onderhandeling een beheersovereenkomst afgesloten te worden.

Tussen OCMW en sogent werd in het verleden ook een beheersovereenkomst afgesloten met betrekking tot het beheer en de ontwikkeling van het onroerend OCMW patrimonium dat gelegen is in België en dat niet in gebruik is (permanent of tijdelijk) door het OCMW zelf.

Tussen Stad Gent en sogent werd in het verleden een aparte overeenkomst met addenda opgemaakt betreffende de inbreng van vastgoedobjecten en de beheersopdracht van deze vastgoedobjecten (Beslissing overeenkomst in gemeenteraad van 25 juni 2012 (2012_GR_00696), beslissing addenda in gemeenteraad van 22 februari 2016 (2016_GR_00182) en 24 september 2018 (2018_GR_00676)).

Door de integratie van Stad en OCMW op ambtelijk en politiek vlak en om efficiëntieredenen verkiezen de partijen voortaan met één geïntegreerde beheersovereenkomst te werken.

Partijen zijn aldus het volgende overeengekomen.

Artikel 3 Duur

Deze overeenkomst neemt een aanvang op 1 januari 2020.

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 2025.

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 sogent 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

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.

4.2 Afhandelingswaarde

De afhandelingswaarde van een project is de som van alle directe en indirecte projectkosten die kunnen toegewezen worden aan het project min alle directe en indirecte projectopbrengsten die aan het project kunnen toegewezen worden. De inbrengwaarde van een vastgoedobject wordt hierbij gezien als directe projectkost.

De afhandelingswaarde heeft steeds betrekking op projecten die worden geïnitieerd door de Stad. 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 Stad/OCMW aan sogent of van sogent aan Stad/OCMW. 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, financiering, 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), projectassistent 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.

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

4.8. Indirecte projectopbrengsten

Indirecte projectopbrengsten zijn indirecte opbrengsten die aan een project 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 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 (als ze niet projectgebonden zijn of indien ze niet opgenomen zijn in een BSO), 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 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. De voorraadwaarde/inbrengwaarde van een grond maakt deel uit van de projectkost;

- 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.

4.14 OCMW patrimonium

Het OCMW patrimonium bestaat uit de onroerende goederen van het OCMW die niet in gebruik zijn - permanent of tijdelijk - door het OCMW zelf en de zakelijke rechten op die onroerende goederen.

DEEL II. Doelstellingen

Artikel 5 Doelstellingen van sogent

De missie van de Stad luidt als volgt:

Gent is een fiere stad

waar mensen graag wonen, werken en genieten.

Een stad die ademt en laat ademen.

Iedereen is er even veel anders en even veel Gentenaar.

Kinderen krijgen hier ruimte om te groeien.

Mensen krijgen de kans om hun talenten te ontplooien.

In Gent ondernemen en experimenteren we. Met de blik gericht op de wereld.

Wij creëren de stad samen.

En maken voor de volgende generaties de omslag naar een nog beter Gent.

Sogent engageert zich om bij te dragen tot het realiseren van voornoemde missie en laat haar eigen missie daar op aansluiten:

“We willen ons focussen op stadsontwikkeling met maatschappelijke meerwaarde.

Stadsontwikkeling is teamwerk met verschillende partners die loyaal samenwerken met één doel voor ogen: Gent bouwen tot een stad waar het aangenaam werken, leven, wonen en verblijven is voor iedereen.

We voelen ons fiere professionals, die verbindend zijn en gekenmerkt worden door een experimenteel tintje.

We werken als gemeentebedrijf zowel autonoom als open en transparant.”

Sogent aligneert zich ook 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 onderschrijft volgende vier thema's en de bijhorende strategische doelstellingen:

1. Gent, stad die toekomstgericht ontwikkelt
2. Gent, stad van kansen
3. Gent, stad waar we samenleven
4. Gent, stad voor en door de Gentenaars

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 Stad en OCMW.

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 Decreet Lokaal Bestuur en met het door Stad en OCMW 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.

DEEL III. Werking organen

Artikel 6 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 in de statuten en reglementen van inwendige orde van sogent is bepaald.

Artikel 7 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.

DEEL IV. Hoofdactiviteiten sogent

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 8 Algemeen principe

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

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

Hoofdstuk 2 Projectontwikkeling

Artikel 9 Projectontwikkeling algemeen

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

Ten eerste voert sogent projecten uit in opdracht van de Stad.

Ten tweede voert sogent projecten uit in opdracht van OCMW met betrekking tot ontwikkeling van het OCMW-patrimonium, dit volgens de principes zoals opgenomen in de visienota.

- de lopende verkavelingsdossiers verder opvolgen en begeleiden;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van de onroerende goederen analyseren (via overleg met de lokale overheid, onderzoek van de bestemmings- en andere relevante plannen, e.d.). Hierbij worden verschillende ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht, waaronder het eenvoudig te koop aanbieden van het bestaand onroerend goed en het te gelde maken van het goed na verbetering ervan (bijvoorbeeld door het verrichten van complementaire aankopen en/of door het aanleggen van infrastructuur);
- een voorstel tot plan van aanpak van de ontwikkeling voorbereiden, rekening houdend met de voormelde analyse;
- na goedkeuring van het plan van aanpak door het OCMW, de diverse te ondernemen stappen voorbereiden met het oog op de uitvoering van het plan van aanpak en de besluitvorming daartoe bij het OCMW administratief voorbereiden;

- de door de organen van het OCMW genomen beslissingen aangaande de ontwikkeling van het patrimonium praktisch ten uitvoer brengen.

Ten derde 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.

Artikel 10 Nieuw samenwerkingsmodel stadsontwikkeling

In het najaar van 2018 en voorjaar 2019 liep het project 'Samenwerkingsmodel Stadsontwikkeling' in opdracht van de Stad Gent. De opdracht bestond erin om voor de volledige groep Gent een gedragen visie op stadsontwikkeling uit te werken, een duidelijke rolafbakening en -verdeling te ontwikkelen en een transparant, gedragen en performant samenwerkingsmodel op te zetten. Dit resulteerde in een reeks aanbevelingen waarvoor het college op 6 juni 2019 in een politiek-ambtelijk overleg haar goedkeuring gaf om hier verder mee aan de slag te gaan. Het merendeel van deze aanbevelingen moet nog verder worden uitgewerkt.

Indien hieruit een nieuwe werking, financiering of besluitvorming van sogent noodzakelijk blijkt gedurende de looptijd van deze beheersovereenkomst, dan zal deze beheersovereenkomst hieraan aangepast worden.

Artikel 11 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 19 tot en met 22 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 2018_GR_00073 dd. 22 januari 2018) 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 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 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:

- de naam van de contactpersoon bij de Stad 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 navolging van artikel 10 (in verband met het nieuw samenwerkingsmodel stadsontwikkeling) van deze beheersovereenkomst, zal op het moment van implementatie van de aanbevelingen werk gemaakt worden van een sjabloon dat alle noodzakelijke elementen van (bijzondere) samenwerkingsovereenkomst bevat.

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 2018_GR_00073 of waarvoor nog geen BSO is afgesloten. Sogent kan evenmin uitvoeringsdaden stellen die niet zijn bedoeld in het delegatiebesluit GR 2018_GR_00073 of die niet uitdrukkelijk zijn vermeld in de BSO.

Het stellen van concrete uitvoeringsdaden door sogent (met financiële consequenties voor de Stad) 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 2018_GR_00073 of in een BSO werden vermeld, kan aanleiding geven tot een weigering tot financiering van die uitvoeringsdaden vanwege de Stad, tenzij hieraan een voorafgaandelijke beslissing van het college van burgemeester en schepenen ten grondslag ligt.

Artikel 12 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 2018_GR_00073 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.

Artikel 13 Specifieke opdrachten aan sogent buiten de projecten om

In uitzonderlijke gevallen kan de Stad 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
- opportuniteitsaankopen.

In dit geval is een voorafgaandelijke beslissing van de gemeenteraad vereist.

De Stad 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 2018_GR_00073, en die bovendien niet goedgekeurd zijn door het college van burgemeester en schepenen.

Hoofdstuk 3 Patrimoniumbeheer

Artikel 14 Patrimoniumbeheer

14.1. 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, OCMW Gent en sogent.

14.2 Grondpositie

Stad en OCMW Gent en dus ook sogent trachten hun grondpositie zoveel als mogelijk te behouden. Daarnaast wordt bekeken of een neutraal grondenbeheer over de volledige groep Gent heen, mogelijk is. Sogent werkt samen met Stad en OCMW Gent aan een gezamenlijke nog te valideren nota inzake de principes rond vastgoedbeheer.

14.3 Nog in te brengen vastgoedobjecten

Stad Gent en sogent engageren zich om de vastgoedobjecten, ingebracht in het kapitaal conform het besluit van de gemeenteraad van 25 juni 2012 (2012_GR_00696) die nog niet per authentieke akte verleden werden zo snel als mogelijk te laten verlijden.

14.4 Beheer in sogent ingebracht patrimonium

Voor het bij sogent ingebracht patrimonium stad Gent overlegt sogent met de betrokken beleidsdiensten over de vervreemding, investeringen en invulling van dit vastgoed en ent sogent zich op de noden en beleidslijnen van Stad Gent door structureel overleg en deelname aan macroscaan in het kader van de optimalisatie van het patrimonium van groep Gent.

14.5 Beheer van het OCMW - patrimonium

Sogent heeft de bevoegdheid alle daden van beheer te stellen in verband met de onroerende goederen van het OCMW-patrimonium, behoudens voor zover het daden van beheer betreft waarvoor deze beheersovereenkomst uitdrukkelijk bepaalt dat zij voorbehouden blijven aan het OCMW.

Sogent is tevens bevoegd alle handelingen te stellen, inclusief de besluitvorming daartoe, die nodig zijn om de hieronder vermelde activiteiten, die als zodanig tot de exclusieve bevoegdheid van het OCMW behoren, voor te bereiden en/of aan de bedoelde besluitvorming praktische uitvoering te geven, behoudens wat betreft de verzekeringspolissen.

Wat betreft de onroerende goederen van het patrimonium, behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van het OCMW, de hierna vermelde activiteiten, inclusief de besluitvorming daartoe:

- daden van beschikking;
- investeringen, voor zover de uitgaven groter dan 20.000,00 euro exclusief btw zijn voor herstellings- of aanpassingswerken van onroerend goed die langer dan één (1) jaar genot geven, met andere woorden met een economische levensduur van meer dan één (1) jaar ;
- het optreden in rechte met betrekking tot de rechten en verbintenissen van het OCMW als eigenaar van deze goederen of als houder van een zakelijk recht, alsook het in verband hiermee aanstellen van advocaten;
- het afsluiten van verzekeringspolissen als eigenaar van deze goederen, inclusief het voorbereiden en uitvoeren van de besluitvorming hierover.

Sogent neemt het beheer van het patrimonium integraal op zich. Dit houdt in dat sogent zowel het technisch als het administratief beheer van het patrimonium op zich neemt:

- administratief: beheer van de contracten;
- technisch: beheer op het terrein.

Dit houdt in dat sogent aangaande het patrimonium onder andere volgende taken op zich neemt, zonder dat deze hier op limitatieve wijze opgesomd worden:

- het invorderen, opvolgen van betalingen en het innen van huur- en pachtgelden;
- het invorderen en innen van huurprijsaanpassingen en -indexeringen;
- het opvolgen van huur- en gebruikswaarborgen;
- het aanmanen en in gebreke stellen van huurders, pachters en gebruikers om hun verplichtingen na te komen;
- het voorbereiden en organiseren van openbare aanbestedingen voor het toekennen van jachtrechten;
- het maken van exploitatiekosten (inclusief de besluitvorming daartoe) voor bijvoorbeeld herstellingen;

- het administratief voorbereiden van de besluitvorming bij het OCMW aangaande het beheer van het patrimonium;
- het praktisch ten uitvoer brengen van de door het OCMW genomen beslissingen aangaande het beheer van het patrimonium;
- het administratief opvolgen en, in voorkomend geval, voorbereiden van alle lopende en toekomstige rechtszaken;
- het beheer van de schadegevallen.

Voor de beleidsmatige, strategische en inhoudelijke aspecten van de uitvoering van het beheer van het OCMW-patrimonium wordt een strategisch overlegcomité opgericht. Het strategisch overlegcomité bestaat minimum uit de voorzitter van sogent, de schepen bevoegd voor financiën en de schepen bevoegd voor facility management en komt minstens vier keer per jaar samen. De verdere samenstelling en de werkwijze zal door het comité worden vastgelegd in een afsprakennota.

Voor de periode 2020 tot en met 2025 zal een nieuwe visienota goedgekeurd worden. Tot de goedkeuring van de nieuwe visienota zal de visienota 2014-2019 gehanteerd worden voor de uitvoering van deze beheersovereenkomst. Indien uit de nieuwe visienota een nieuwe werking, financiering of besluitvorming van sogent noodzakelijk blijkt gedurende de looptijd van deze beheersovereenkomst, dan zal deze beheersovereenkomst hieraan aangepast worden.

DEEL V. Gedragsregels dienstverlening

Artikel 15. Non- discriminatie bepaling

Sogent discrimineert niet op grond van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing of seksuele oriëntatie. Het doet dit ook niet onopzettelijk uit onoplettendheid en het neemt de nodige preventiemaatregelen om discriminatie te voorkomen. Daarbij respecteert sogent de vijf basisprincipes van Stad en OCMW voor non-discriminatie en gelijke kansen, zowel voor hun cliënteel als naar hun personeel:

- a. verbod op directe discriminatie
- b. verbod op indirecte discriminatie
- c. verplichting om redelijke aanpassingen op grond van handicap te treffen
- d. verbod op opdracht geven tot discriminatie
- e. verbod op geweld, pesterijen en ongewenst seksueel gedrag op het werk

Artikel 16 Klachtenmanagement

Sogent werkt met een eerstelijns en tweedelijns klachtenbehandelingssysteem. Basis van dit klachtenbehandelingssysteem is een door de raad van bestuur goedgekeurde procedure. De kwaliteitsverantwoordelijke van sogent staat in voor het globale registratie- en klachtenbehandelingssysteem van sogent.

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

16.1. 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.

16.2. Tweedelijns klachtenbehandeling

Sogent stelt de dienst van de Ombudsvrouw aan als beroepsinstantie.

Overeenkomstig het gemeentelijk reglement van 25 april 2016 (art. 1) 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.

DEEL VI Ondersteunende diensten

Artikel 17. Ondersteunende dienstverlening Stad Gent

17.1 Algemeen

Sogent kan beroep doen op raamovereenkomsten uitgeschreven van de Stad Gent en OCMW Gent. Sogent staat daarbij in voor de betaling van de dienstverlener.

17.2 Departement FM

a. Aankoop en logistiek

De afdelingen Aankoop, Drukkerij, Logistiek, Vloot en Services bieden een brede waaier aan dienstverlening aan. Sogent kan beperkt en mits volledige doorrekening beroep doen op de dienstverlening en raamovereenkomsten van de dienst Aankoop en Logistiek.

b. Wachtdienst Stad Gent

Op verzoek van sogent en rekening houdend met de beschikbare tijd en middelen kan de Wachtdienst van Stad Gent ondersteuning bieden bij het beheer van vastgoedobjecten.

17.3 Informatieveiligheid

De Stad treedt niet op als Functionaris voor gegevensbescherming (DPO) voor het sogent. De DPO van de Stad voorziet in een samenwerkingsovereenkomst met de PIVA eGov, voor het inhuren van een DPO, waarop sogent desgevallend kan intekenen, zodat sogent zich in orde kan stellen op vlak van informatieveiligheid binnen het stadsbreed kader. Sogent dient hiervoor zelf de nodige budgettaire middelen te voorzien.

17.4 Juridische Dienst en Kennisbeheer

De ondersteuning van de Juridische Dienst en Kennisbeheer situeert zich op 2 niveaus.

1. Deze dienst staat ten aanzien van sogent in voor elke structureel juridische ondersteuning die verband houdt met het feit dat sogent een extern verzelfstandigde entiteit van de Stad/het OCMW is. Dit houdt o.m. juridische advisering met betrekking tot afwegingskaders en keuze van oprichtingsvorm, redactie van statuten (en latere wijzigingen), omvormingen, fusies en ontbindingen/vereffeningen, de opmaak van samenwerkingsovereenkomsten (en latere wijzigingen), corporate governance, evaluatie, rapportering en de vereiste besluitvormingscycli voor de politieke organen van de Stad/OCMW in.

Deze juridische ondersteuning is kosteloos voor sogent, gelet op het belang van Stad/OCMW in sogent. Bovendien is de ondersteuning ter zelfder tijd relevant voor de bestuurders en of vertegenwoordigers van de Stad Gent/OCMW bij sogent en de betrokken beleidsdienst.

2. De Juridische dienst kan advies en juridische begeleiding verlenen aan sogent. Voornoemde ondersteuning heeft een preventief karakter en beoogt aldus te voorkomen dat betwistingen in een gerechtelijke fase belanden. De Juridische Dienst en Kennisbeheer staat dan ook niet in voor de aanstelling van, noch voorziet de budgetten voor een advocaat die de belangen van sogent zelf verdedigt in gerechtelijke dossiers.

Enkel voor zover deze bijkomende opdrachten kunnen worden ingepast in de reguliere werking van betrokken dienst ten behoeve van de stads- en OCMW-diensten, kan deze juridische ondersteuning kosteloos gebeuren. In de andere gevallen wordt de kostprijs aangerekend.

17.5 Dienst Archief Gent specifiek voor OCMW dossiers

De door sogent afgehandelde dossiers dienen één (1) jaar na de afhandeling aan Archief Gent te worden toevertrouwd, volgens de technische en vormvoorschriften op dat ogenblik van toepassing op de archivering van OCMW-dossiers.

Overdracht van afgehandelde dossiers vindt plaats in overleg met Archief Gent.

Sogent kan dossiers uit het Archief Gent ontlenen voor een periode van één maand, indien dit voor de uitvoering van de beheersopdracht van sogent strikt noodzakelijk is.

17.6 Samenwerking met Digipolis

Met Digipolis, de strategische ICT-partner Stad Gent, zal door sogent verplicht samengewerkt worden voor:

- Aankopen en beheren van hard- en software;
- Toegang tot het Digipolis/stedelijk netwerk en voor de implementatie op dit netwerk van software en applicaties waar noodzakelijk voor de uitvoering van hun opdrachten;
- Adviseren en ondersteuning bij de voorbereiding, en realiseren van IT-projecten of IT-aspecten in andere projecten m.b.t. data en back-up, mail en accounts, netwerkconnectiviteit, telefonie, toepassing en software, werkplek, datacenter, veiligheid (GDPR).

Sogent volgt de policy van de stad op vlak van o.a. accounts, mailboxen, standaard hardware, software, netwerk, veiligheid (incl. GDPR), ... Noodzakelijke aanpassingen n.a.v. wijzigingen van besturingssysteem, Office en centrale netwerk- en servercomponenten, die gebruikt worden door sogent, dienen uitgevoerd te worden. Deze aanpassingen zullen op voorhand gecommuniceerd worden (zowel de technische als de financiële impact).

In functie van hun specifieke werkzaamheden kunnen agentschappen materiaal (hard- software) aankopen, al dan niet uit een raamcontract van Digipolis, die afwijken van de standaard policy. Het gewenste materiaal, software en/of project kan pas na bindend advies van Digipolis aangekocht/geïmplementeerd worden, indien dit geïntegreerd wordt met de infrastructuur van stad, OCMW en/of Digipolis. Dit advies wordt -indien nodig- afgestemd met andere ondersteunende diensten (zoals bv. FM, Dienst Communicatie, ...). Wat de veiligheid (GDPR) betreft verwachten we dat een DPO deze rol opneemt voor sogent.

Indien sogent aankopen of implementaties doet zonder (het) bindend advies van Digipolis (te volgen), zal Digipolis geen verdere ondersteuning bieden voor dit materiaal, software of project en zal dit uiteraard ook niet kunnen gekoppeld en/of geïntegreerd worden in de infrastructuur van stad, OCMW en/of Digipolis.

Specifiek voor projecten van sogent biedt Digipolis ondersteuning op dezelfde manier als voor stadsdiensten: deze worden voldoende vooraf ingepland en slechts aanvaard in functie van de capaciteit en in onderling overleg.

In de beheersovereenkomst tussen Stad en Digipolis zijn overlegorganen voorzien, hierin zal ook sogent vertegenwoordigd zijn.

Om de flexibiliteit in de werking van sogent mogelijk te maken kan in de hoger vernoemde overlegorganen beslist worden waar sogent kan afwijken in de dienstverlening van Digipolis, hetzij door een aangepast aanbod door Digipolis, hetzij door het uitschrijven en gunnen van een overheidsopdracht door sogent zelf. Het afwijken van de standaard dienstverlening van Digipolis mag nooit inhouden dat de samenwerking met of integratie met processen bij de Stad bemoeilijkt wordt.

Desgevallend kunnen aanvullende overeenkomsten tussen sogent en Digipolis afgesloten worden maar enkel wanneer de Stad eveneens ondertekende partij in deze overeenkomst is.

Minstens jaarlijks zal door Digipolis een rapportering voorgelegd worden aan zowel de stad als sogent omtrent de geleverde diensten (in VTE/EUR)

DEEL VII Financiële bepalingen

Artikel 18 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:

2020	2021	2022	2023	2024	2025
€ 1.718.465	€2.015.427	€ 1.972.783	€ 1.922.739	€ 2.204.884	€ 2.204.884

Daarnaast wordt eveneens een werkingsbijdrage onder de vorm van een werkingssubsidie voorzien door de stad voor de financiering van de taken voor het OCMW-patrimonium en de taken voor het ingebrachte patrimonium door de Stad Gent: De omvang van deze subsidie wordt bij iedere budgetronde bepaald, met als basis het bedrag voor 2020, zoals voorzien in het MJP van de stad:

	2020
OCMW-patrimonium	€ 645.729
Stadspatrimonium	€ 271.352

Daarenboven voorziet sogent een doorstorting van 50% van zijn projectwinsten aan de Stad. Iedere budgetronde zal een inschatting van de projectwinsten gemaakt worden. :

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 ingecalculeerd 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:
 - i. in geval van een jaarlijkse canon: idem als 4.d);
 - ii. 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.

Veel van de vastgoedobjecten van sogent 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 deze gesubsidieerde huurovereenkomsten de jaarlijks te indexerende huursubsidies ten gunste van de gesubsidieerde VZW rechtstreeks uitbetalen aan sogent. Voor de indexering van de huursubsidies wordt een aparte indexering gevolgd; de subsidie zal geïndexeerd worden op basis van de gezondheidsindex en volgens volgende berekening:

$$\frac{\text{Basishuursubsidie} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Waarbij:

Basishuursubsidie: de huursubsidie zoals bepaald in de individuele huurovereenkomsten
Nieuw indexcijfer: het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de beheersovereenkomst
Aanvangsindexcijfer: het aanvangsindexcijfer zoals bepaald in de individuele huurovereenkomsten

Voor het nieuw en aanvangsindexcijfer wordt hetzelfde basisjaar gehanteerd als dat bepaald in de individuele huurovereenkomst.

Voor de volgende jaren is deze huursubsidie als volgt gebudgetteerd:

2020	2021	2022	2023	2024	2025
€ 630.045	€ 633.402	€ 641.434	€ 645.703	€650.0058	€ 654.349

Artikel 19 Vordering op sogent in kader van de financiering van een project in opdracht van de Stad

In het kader van de financiering van een project zal de Stad als basisprincipe een "vordering op sogent" toestaan aan sogent. Een dergelijke vordering zal in hoofde van sogent een achtergestelde 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.

Indien onroerende goederen door de Stad aan sogent worden verkocht zal de financiering van deze verkoop als basisprincipe gebeuren onder de vorm van een "vordering op sogent" verstrekt door de Stad.

Het ter beschikking stellen van de "vordering op sogent" zal gebeuren in schijven, in functie van de voortgang van het project en op basis van het voorleggen door sogent van de verantwoordingsstukken betreffende het project.

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

De terugbetaling van de "vordering op sogent" zal gebeuren op het moment van de realisatie of een tussentijdse realisatie van het project. Met realisatie of tussentijdse realisatie wordt de verkoop bedoeld van onroerende goederen van het project aan de Stad of aan derden.

Artikel 20 Subsidies aan sogent – aangevraagd door de Stad/OCMW bij een andere overheid

Voor projecten waarvoor sogent geen subsidies kan aanvragen met betrekking tot projecten die binnen de doelstellingen van sogent vallen, zal de Stad/OCMW de subsidies aanvragen bij de subsidiërende overheid. De Stad/OCMW 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, engageert sogent zich om deze stukken zo snel mogelijk aan te leveren. De Stad/OCMW verbindt zich ertoe om de door sogent overgemaakte verantwoordingstukken 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 zich evenwel het recht voor om de door de Stad/OCMW geïnde subsidies onder de vorm van een "vordering op sogent" toe te staan aan sogent.

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

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

Artikel 21 Borgstellingen van de Stad 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. Dit kan zowel een project zijn dat op de voorraad van sogent staat als op het vast actief. Hierbij wordt de procedure gevolgd die voorzien is in het toetsingskader voor borgstellingen dat door de gemeenteraad is goedgekeurd.

Artikel 22 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 2018_GR_00073, dan wel projecten die via BSO worden uitgevoerd.

22.1. Raming per project

Bij de initiatie van een project 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 2018_GR_00073 in het kader van de

financiering van het project vastgelegd ofwel dat een kapitaalsverhoging wordt doorgevoerd voor een deel of het geheel van de afhandelingswaarde ofwel dat een vordering op sogent voor een deel of het geheel van de afhandelingswaarde zal worden toegekend ofwel dat een subsidie voor het project 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 2018_GR_00073 de gebudgetteerde afhandelingswaarde opgesplitst worden in categorieën volgens een door departement financiën – 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 2018_GR_00073.

Een overschrijding per categorie is in beginsel mogelijk, tenzij anders vermeld in de bijzondere samenwerkingsovereenkomst/het collegebesluit in uitvoering van het delegatiebesluit 2018_GR_00073.

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.

22.2. 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 2019 71 euro; voor een senior-projectverantwoordelijke bedroeg dit 103 euro en voor een projectassistent bedroeg dit 54 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.

22.3. Afrekening van een project

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

In de bijzondere samenwerkingsovereenkomsten/het collegebesluit in uitvoering van het delegatiebesluit GR 2018_GR_00073 van een project kan afgeweken worden van voormelde berekening van de afhandelingswaarde. In de bijzondere samenwerkingsovereenkomst/het collegebesluit in uitvoering van het delegatiebesluit GR 2018_GR_00073 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 de overeengekomen transactieprijs voldoen door, van deze prijs, de vorderingen op sogent 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 vordering op sogent bij het verlijden van de akte(s), ten belope van het verschil omzetten in een subsidie.

22.4. Verantwoordingstukken

Per project 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 overzichtlijsten uit de boekhouding. Elke dienst kan ter plaatse de facturen komen inkijken.

Personeelskosten worden verantwoord door het tijdschrijven en de berekening van de kost in overeenstemming met de vastgestelde tarieven conform art 22.2. 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.

22.5. Betaling

In principe geschiedt de betaling van het verschil tussen de afhandelingswaarde en de uitbetaalde vordering op sogent naar aanleiding van het verlijden van de authentieke akte

Artikel 23 Financiering OCMW goederen – betalingsstromen

23.1. Reguliere financiering

Sogent schiet de directe werkingskosten voor en rekent deze na ieder verlopen kwartaal af met het OCMW.

Alle niet-betwiste directe werkingskosten worden binnen vijftig (50) dagen na ontvangst van de nodige bewijsstukken betaald.

Laattijdige betaling geeft automatisch recht op verwijlintresten vanaf de eenenvijftigste dag na ontvangst van alle nodige bewijsstukken tot de dag voorafgaand aan de betaling, zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling nodig is. De gehanteerde intrestvoet is die van verwijlintresten in burgerlijke zaken.

23.2. Betalingsstromen en boekhoudkundige verwerking inzake vorderingen

De huur- en pachtgelden en andere periodieke inkomsten die sogent int met betrekking tot de onroerende goederen van het patrimonium worden door sogent na ontvangst integraal doorgestort aan het OCMW. De invordering gebeurt binnen drie (3) maanden vanaf de verjaardag van de huur-, pacht- of andere overeenkomst. Bij laattijdige invordering is, zonder

voorafgaande ingebrekestelling, sogent aan het OCMW een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan de verwijlintresten in burgerlijke zaken op het bedrag van de laattijdige invorderingen vanaf de eerste dag volgend op de termijn waarbinnen de invordering had moeten gebeuren tot de dag voorafgaand aan de invordering.

Sogent zal de desbetreffende vorderingen als vorderingen voor een derde partij inboeken. Het OCMW zal hiervoor op zijn beurt een vordering op sogent boeken, gespecificeerd naar aard.

De geïnde ontvangsten worden trimestrieel na elke verlopen periode doorgestort en vervolgens in de OCMW-boekhouding toegewezen aan de juiste vordering en periode. De doorstorting gebeurt binnen de eerste dertig (30) dagen na elk verlopen kwartaal. Bij laattijdige doorstorting is, zonder voorafgaande ingebrekestelling, sogent aan het OCMW een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan de verwijlintresten in burgerlijke zaken op het bedrag van de laattijdige doorstorting vanaf de eerste dag volgend op de termijn waarbinnen de doorstorting had moeten gebeuren tot de dag voorafgaand aan de doorstorting.

Ieder kwartaal gebeurt een conciliatie tussen de openstaande vordering van het OCMW en deze van sogent. Sogent levert daartoe een overzicht aan, met de oorspronkelijk gevorderde en nog openstaande bedragen per aard en per facturatieperiode.

Vorderingen die gerechtelijk moeten ingevorderd worden, worden afgeboekt bij sogent en bij het OCMW overgeboekt naar de individuele schuldenaar in kwestie. Invorderingen waarvan blijkt dat geen betaling in der minne kan verkregen worden, moeten binnen dertig (30) dagen nadat blijkt dat invordering in der minne niet mogelijk is, aan het OCMW overgedragen worden.

23.3. Laattijdige betaling en verwijlintresten

Iedere laattijdige betaling van het OCMW aan sogent of omgekeerd, in het kader van deze overeenkomst, geeft automatisch en zonder ingebrekestelling recht op verwijlintresten vanaf de eerste dag volgend op de in deze overeenkomst voorziene betalingstermijn tot de dag voorafgaand aan de betaling. De intrestvoet voor de berekening is die van verwijlintresten in burgerlijke zaken.

De verwijlintresten zullen betaald worden binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de factuur en de nodige stavingstukken.

23.4 Desinvesteringen

Sogent verbindt er zich toe de door de gemeenteraad bepaalde desinvesteringen te realiseren in de daarvoor voorziene periode.

Artikel 24. Verzekeringen en schadegevallen m.b.t. OCMW goederen

Niet alle goederen van het patrimonium zijn verzekerd via een brandverzekering. Voor die goederen van het patrimonium die niet verzekerd zijn tegen brand en aanverwante risico's, rust het risico bij het OCMW.

Voor wat betreft schade veroorzaakt door bomen die eigendom zijn van het OCMW is een polis burgerlijke aansprakelijkheid afgesloten.

Alle voorbereidende handelingen met het oog op het afsluiten van de verzekeringspolissen betreffende het patrimonium en alle handelingen in verband met het beheer van deze polissen (zoals onder meer de gunning van de verzekeringsopdracht, het betalen van de premies,...) zullen worden gesteld door het OCMW.

Sogent neemt het beheer op zich van alle op heden reeds gekende lopende schadegevallen en van de schadegevallen die zich in de toekomst met betrekking tot het patrimonium zouden voordoen.

Indien de verzekering naar aanleiding van een schadegeval tussenkomt, dan dient de verzekeringsmaatschappij de geldelijke tussenkomst uitsluitend te storten op een rekening van het OCMW.

Artikel 25 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 26 Revisor

De door de gemeenteraad 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.

Artikel 27 Afwijking voorwaarde financieel evenwicht

Met betrekking tot het financieel evenwicht is de voorwaarde, vermeld in artikel 16, eerste lid, 1° van het Besluit van de Vlaamse Regering over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen d.d. 30 maart 2018 ("het geraamde beschikbaar budgettaire resultaat is per boekjaar groter dan of gelijk aan nul"), niet van toepassing op sogent als autonoom gemeentebedrijf waarvan de statutaire activiteit in belangrijke mate vastgoedoperaties betreft.

Stad Gent verleent voor deze afwijking via deze beheersovereenkomst, ingevolge artikel 16, derde lid, van voormeld Besluit van de Vlaamse Regering, aldus expliciet de toelating. Het negatieve beschikbaar budgettaire resultaat wordt in de toelichting bij het meerjarenplan verklaard op basis van de beschikbare voorraad en de kort termijn financiering, ingevolge artikel 16, derde lid van voormeld Besluit van de Vlaamse Regering.

De Stad Gent heeft in dit kader de mogelijkheid tot het opvragen van extra informatie aan sogent bij eender welke boekhoudkundige of budgetgerelateerde vraag. Sogent dient hierover binnen een redelijke termijn (5 werkdagen) de nodige informatie te verschaffen. Bovendien hebben een aantal medewerkers van de Stad Gent ten allen tijde toegang tot de BI-omgeving van sogent.

Artikel 28 Risicobepaling en risicobeheersing

28.1 Kredietbewaking

Volgende principes m.b.t. de kredietbewaking binnen sogent zijn van toepassing:

28.1.1 Budgetopmaak

De **meerjarenplanning** is de basis van het goedgekeurd budget. Ze is legislatuur gebonden (en geactualiseerd) en bevat naast de uitgaven ook eventuele inkomsten. De onderliggende individuele projectbudgetten worden opgemaakt (en geactualiseerd) tot het einde van het project, zonder opname in de wettelijke rapportering.

De meerjarenplanning wordt vastgesteld door de Raad van Bestuur (op voorstel van het directiecomité) en **goedgekeurd** door de **Gemeenteraad**.

De budgeteigenaars maken – op basis van financiële aannames - het budget van de uitgaven en eventuele inkomsten op of actualiseren het door de **budgetfile** voor het betreffende project of de overhead in te vullen. Belangrijke wijzigingen en knelpunten worden besproken met de directieleden.

Het **goedgekeurde budget** wordt, enkel voor wat betreft de uitgaven, jaarlijks opgeladen in het **aankoop- en budgetbeheersysteem**.

28.1.2 Budgetwijziging

Een **budgetwijziging** betreft een budgetverschuiving of budgetverhoging en kan geïnitieerd worden als het (deel)budget ontoereikend is. Overboekingen tussen exploitatie en investeringen in de boekhouding zijn geen budgetwijzigingen.

Een **budgetverschuiving** betreft het verschuiven van budget. De budgeteigenaar doet een voorstel tot budgetverschuiving bij de budgetcontrole. Een verschuiving die verder reikt dan een verschuiving binnen dezelfde substap tussen jaar x, x-1 en x+1, vergt naast goedkeuring van de budgetcontrole ook goedkeuring van de financieel expert.

Verschuivingen met een impact op het desbetreffende budget van meer dan 15% moeten ook voorgelegd worden aan het budgetcomité.

Een **budgetverhoging** betreft het verhogen van het exploitatie- of investeringsbudget. In dit geval wordt gewerkt met een getrapte bevoegdheid:

- Indien het totale exploitatie- of investeringsbudget maximum 10% overschreden: goedkeuring door het budgetcomité.
- Indien het exploitatie- of investeringsbudget met meer dan 10% overschreden: vaststelling door de Raad van Bestuur en goedkeuring door de gemeenteraad cfr. de goedkeuring van de strategische meerjarenplanning.

28.2 Financiële verbintenissen en girale betalingen

Volgende principes m.b.t. de uitgavencyclus binnen sogent zijn van toepassing:

28.2.1 Controle die voorafgaat aan de verbintenis

Elke uitgave, die een goedkeuring vergt door zijn aard door de budgetcontrole, moet voorafgaandelijk via een **order** in het aankoop- en budgetbeheersysteem goedgekeurd worden.

Bij elk order controleert het aankoop- en budgetbeheersysteem of er **voldoende budget** is in het aangeduide budgetjaar, rekening houdend met de reeds geboekte facturen en goedgekeurde vorderingsstaten alsook de door budgetcontrole goedgekeurde orders.

Elk order vereist de goedkeuring van de **budgeteigenaar** en de **budgetcontrole**. De budgeteigenaar is verantwoordelijk voor de volledigheid en juistheid van het budget en controleert en vervolledigt het order. De budgetcontrole is verantwoordelijk voor de inhoudelijke controle en controleert o.a. of de opdracht wenselijk is en de prijs gerechtvaardigd is.

Een uitgave die meer bedraagt dan een door de Raad van Bestuur van sogent vastgelegd bedrag dat nooit meer kan zijn dan het in de regelgeving overheidsopdrachten klassieke sectoren voorziene bedrag voor opdrachten van beperkte waarde (af te sluiten tegen aanvaarde factuur) maar die het bedrag zoals bedoeld in onderstaande alinea niet overschrijdt, vergt bovendien een goedkeuring van de **raming** door het directiecomité. Ook de **gunning** wordt bij directiebesluit goedgekeurd. Bij grote werken kan er een marge voorzien worden voor meerkosten en prijsherzieningen volgens de afspraken met de financieel expert.

Bij een uitgave die meer bedraagt dan een door de Raad van Bestuur van sogent vastgelegd bedrag dat nooit meer kan zijn dan het in de regelgeving overheidsopdrachten klassieke sectoren voorziene drempelbedrag voor toepassing van de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking, is de Raad van Bestuur bevoegd voor de goedkeuring van een **raming**. Eens dit budget voorzien, wordt de **gunning** ook bij directiebesluit goedgekeurd.

28.2.2 Controle die voorafgaat aan de betalingsopdracht

De **factuur** wordt gelinkt aan het order of, voor aannemingswerken, de vorderingsstaat en de budgeteigenaar controleert of de factuur of de vorderingsstaat terecht is. Een factuurbedrag dat het bedrag van het order overstijgt, vergt een bijkomend order, cf. de principes onder punt 28.2.1 (op cumulatieve basis beschouwd). Meerkosten en prijsherzieningen verbonden aan orders waarvoor vorderingsstaten worden ontvangen, kan men voorzien bij het order. Het factuurbedrag en het bedrag van de vorderingsstaat van deze orders moeten echter steeds identiek zijn en mogen het bedrag van het order niet overschrijden zonder bijkomende goedkeuring cf. de principes onder punt 28.2.1.

Girale betalingen vergen het akkoord van twee leden van het Directiecomité die daardoor de wettigheid en regelmatigheid van de uitgave bevestigen.

28.3 Ontvangstencyclus

Volgende principes m.b.t. de ontvangstencyclus binnen sogent zijn van toepassing:

De directeur verantwoordelijk voor financiën beslist over de vorderingen waarvan de invorderbaarheid twijfelachtig is en laat die overboeken naar een rekening dubieuze debiteuren. De directeur verantwoordelijk voor financiën beslist om voor de oninvorderbare vorderingen de bedragen die betaald moeten worden door insolvable schuldenaren over te boeken.

Het is niet toegestaan om gegevens van ingeboekte, uitgaande facturen, te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te annuleren. Deze gevallen vergen een creditnota of een bijkomende factuur.

DEEL VIII Personeel

Artikel 29 Algemene bepalingen inzake personeel

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 verband.

DEEL IX Organisatiebeheersing - audit

Artikel 30 Organisatiebeheersing en audit

Sogent leeft de principes van het kader voor organisatiebeheersing, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad, na en implementeert ze. Ze vult het kader in met eigen rollen en verantwoordelijkheden. Sogent rapporteert in haar jaarrapport over de werking en de resultaten van de organisatiebeheersing.

De Stad of het OCMW kan een audit van het bedrijf organiseren.

Deze audit kan georganiseerd worden op vraag van het college van burgemeester en schepenen of het vast bureau, of van een OCMW- of gemeenteraadslid, aan te vragen via de bevoegde schepenen of de algemeen directeur.

Conform de in “Het Interne Auditcharter Stad en OCMW” 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 over het al dan niet (onmiddellijk) uitvoeren van deze audit.

Sogent geeft hierbij zijn instemming met de toekenning aan de Dienst Interne Audit 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.

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 Algemeen Directeur.

De verantwoordelijke van Dienst Interne Audit beslist in samenspraak met (de voorzitter van) het Auditcomité over het al dan niet (onmiddellijk) uitvoeren van deze audit.

Sogent geeft hierbij ook zijn instemming met de toekenning van audittaken aan Audit Vlaanderen overeenkomstig artikel 241 van het Decreet Lokaal Bestuur.

DEEL X Diverse bepalingen

Artikel 31 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 32 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.

De deelname is onderworpen aan de voorwaarde dat aan het autonoom gemeentebedrijf minstens een mandaat van bestuurder wordt toegekend.

De modaliteiten van iedere nieuwe participatie dienen voorafgaandelijk goedgekeurd te worden door het college van burgemeester en schepenen van de Stad.

Artikel 33 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 6 juli 2018 houdende het statuut van de lokale mandataris.

Artikel 34 Overleg

Afgevaardigden van de 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 Stad/OCMW zal sogent periodiek overleg plegen.

Artikel 35 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 Decreet Lokaal Bestuur legt sogent in de loop van het eerste jaar na de volledige hernieuwing van de gemeenteraad (in casu 2025) 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 36 Bekendmaking

De oprichtingsbeslissing, de statuten (incl. alle wijzigingen en een gecoördineerde versie), het verslag over de externe verzelfstandiging, de beleidsrapporten, de beheersovereenkomst (incl.

alle wijzigingen), de lijsten met besluiten van de Raad van Bestuur van sogent (met beknopte omschrijving van de daarin geregelde aangelegenheden), en de besluiten (met inhoud) van de Raad van Bestuur van sogent waarbij wordt afgeweken van de rechtspositieregeling van het gemeentepersoneel, worden gepubliceerd op een webtoepassing van sogent, die gelinkt wordt aan de website van de Stad. Deze webtoepassing vermeldt ook de wijze waarop het publiek inzage kan krijgen in de notulen van de Raad van Bestuur en van het directiecomité. Deze bekendmaking dient te gebeuren binnen 10 dagen na het nemen van de betrokken beslissingen, met vermelding van de datum waarop ze via de webtoepassing worden bekendgemaakt.

Artikel 37 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 38 Schorsing en ontbinding

Deze overeenkomst kan enkel worden geschorst indien de 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/kunnen de andere partij(en) 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/kunnen de andere partij(en) de overeenkomst ontbinden mits de inachtneming van de nodige redelijkheid en proportionaliteit, onverminderd het recht van de andere partij op schadevergoeding.

Artikel 39 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 40 Beheersovereenkomst

Deze beheersovereenkomst vervangt integraal :

- de beheersovereenkomst 2014-2019 tussen Stad Gent en sogent (en addendum van 2 juli 2018),
- de beheersovereenkomst 2014-2019 tussen OCMW Gent en sogent en
- de aparte overeenkomst met addenda opgemaakt betreffende de inbreng van vastgoedobjecten en de beheersopdracht van deze vastgoedobjecten (Beslissing overeenkomst in gemeenteraad van 25 juni 2012 (2012_GR_00696), beslissing addenda in gemeenteraad van 22 februari 2016 (2012_GR_00182) en 24 september 2018 (2018_GR_00676), doch enkel wat betreft de bepalingen die voortaan geregeld worden in voorliggende beheersovereenkomst.

Aldus opgemaakt te Gent in drievoud, waarvan de partijen erkennen een exemplaar ontvangen te hebben.

Voor de Stad Gent

Zeneb Bensafia
Voorzitter van de gemeenteraad

Mieke Hullebroeck
Algemeen Directeur

Voor het OCMW Gent

Mieke Hullebroeck
Voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn Algemeen Directeur

Voor sogent

Frank Van Goethem
Voorzitter van het directiecomité

Sami Souguir
Voorzitter van de Raad van Bestuur

