



Vergadering van 13 april 2022

2022_RMW_00029 Rapport waardevaste omgang OCMW-patrimonium - Kennisneming

Bevoegd: Rudy Coddens

Betrokken: Sami Souguir, Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 78, 11°;

De beslissing wordt genomen op grond van:

Beheersovereenkomst 2020-2025 tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent zoals goedgekeurd op de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn van 17 december 2019.

Nota beheer en verkoop patrimonium OCMW Gent in beheer van sogent voor de periode 2020-2025 zoals goedgekeurd op de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn van 26 april 2021.

Motivering

De gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn van 17 december 2019 hebben de beheersovereenkomst 2020 - 2025 tussen stad Gent, OCMW Gent en sogent goedgekeurd. In de beheersovereenkomst werd het beheer van het passief OCMW-patrimonium opnieuw toegekend aan sogent voor de periode 2020 tot en met 2025.

Op 26 april 2021 keurden de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn, in uitvoering van deze beheersovereenkomst, een richtkader goed dat gehanteerd moet worden voor het beheer en de verkoop van het passief OCMW-patrimonium bij sogent.

Rond de besteding van de opbrengsten uit de verkoop van het passief patrimonium werden in het richtkader voorwaarden gesteld. Dit om de slagkracht van het OCMW te bestendigen en dus de sociale missie ook in de toekomst zeker te stellen.

"Het patrimonium van het OCMW, bestaande uit gronden en gebouwen, zijn vaste activa. De vervreemding van vaste activa maakt deel uit van de investeringsverrichtingen (= verrichtingen die verbonden zijn aan de aanschaf, het gebruik en de vervreemding van duurzame middelen). De geïnde bedragen of opbrengsten die uit vervreemding van deze eigendommen gehaald worden dienen aangewend te worden voor investeringen. De waardevastheid van patrimonium moet behouden blijven om de sociale missie ook op lange termijn te kunnen inzetten. Concreet betekent dit dat het niet mogelijk is om patrimonium te verkopen om te investeren in goederen die op korte termijn afgeschreven worden. De naleving hiervan zal opgevolgd worden door de Stad en OCMW en hierover zal een rapportage opgezet worden.

De opbrengsten uit investeringsverrichtingen kunnen dus niet aangewend worden om de exploitatierekening in evenwicht te houden. Indien er tekorten zijn op deze rekening mag deze niet worden aangevuld met investeringsgelden. De reden hiervoor is het systeem van de autofinancieringsmarge. Dit is om te vermijden dat de OCMW's zouden verplicht worden om activa te verkopen om zo het financiële evenwicht in stand te houden. Opbrengsten die wel

kunnen worden toegewezen op de exploitatierekening zijn recurrente opbrengsten zoals huuropbrengsten, pachtgelden, etc." (p. 5)

In bijgaand rapport wordt dan ook voor rechtspersoon OCMW nagegaan in hoeverre voor deze legislatuur aan de eis tot waarde vaste herinvestering van de opbrengsten uit verkoop tegemoet wordt gekomen. Dit betekent concreet dat de investeringen in nieuwbouw, verwerving van gronden en gebouwen evenals renovaties die tot waardebehoud of -vermeerdering leiden, worden afgezet tegenover de opbrengsten uit verkoop. Ook subsidie-inkomsten en uitgaven worden meegenomen.

Voor de volledigheid wordt hierbij ook gewezen op de bijkomende eis rond financiering van het woonbeleid met 30 MIO EUR van de 40 MIO EUR opbrengsten. "*Van deze opbrengsten zal 30 miljoen euro [onrechtstreeks] aangewend worden voor investeringen in kader van het woonbeleid van de stad Gent (1/3 van de 90 miljoen euro extra investeringen voorzien in het bestuursakkoord). De overige 10 miljoen euro dragen mee bij aan de realisatie van diverse andere sociale doelstellingen van de stad en ocmw Gent.*" (p. 13)

Over de voortgang van uitgaven naar wonen voor kwetsbaren wordt gerapporteerd door de dienst wonen via een afzonderlijk raadsbesluit.

Van de totale investeringsontvangsten (verkopen en subsidies) blijkt deze legislatuur 87% opnieuw waarde vast geïnvesteerd te worden in functie van het patrimonium van de rechtspersoon OCMW.

Een belangrijke kanttekening bij dit resultaat is dat 1) moeilijk uitsplitsbare stadsbrede projecten die ook de sociale missie dienen maar vanwege de sociale synergie aan de stadskant zijn opgenomen en 2) kosten die vóór de sociale synergie ten laste kwamen van het OCMW en nu overgenomen zijn door de rechtspersoon Stad Gent (zoals leninglasten) hierin niet opgenomen zijn. Deze zouden de ratio in positieve zin beïnvloeden.

Bijgevoegde bijlage(n):

- nota beheer en verkoop patrimonium OCMW Gent in beheer van sogent periode voor de periode 2020 - 2025
- 20220222_NO_rapport_waardevaste_omgang_OCMWpatrimonium.pdf (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Neemt kennis van het resultaat van waarde vaste herinvesteringen van opbrengsten uit verkoop van passief OCMW-patrimonium voor de periode 2020 tot en met 2025 zoals gerapporteerd in bijgevoegde nota.



Voorstel rapportering waardevastheid OCMW-patrimonium

21 februari 2021

Entiteit
Contactpersoon

Departement Welzijn en Samenleving
Iris Van den Sande, Marieke Maes (Departement Welzijn en Samenleving)
Annemie Boghaert (Departement Financiën)

1. Rapport over de impact op de AFM van de middelen ter ondersteuning van de meest kwetsbaren

1.1. Aanleiding

Deze nota en bijhorend rapport zijn opgemaakt n.a.v. de nota 'Project vastgoedpositie Gent / neutraal vastgoedbeheer', waarin o.a. volgend actiepoint werd opgenomen:

6.1 Er wordt een rapportering opgestart over de impact op de AFM van de middelen ter ondersteuning van de meest kwetsbaren
--

Toelichting/concretisering:

'Het is nuttig om, ter ondersteuning van beleidsdiscussies, inzicht te hebben in het feit of de middelen afkomstig uit het OCMW (b.v. vanuit het verkopen van OCMW-patrimonium) bestemd worden voor doelstellingen ter ondersteuning van de meest kwetsbaren¹. Hierbij moet wel breder gekeken worden dan enkel het investeringsbudget en de opbrengst van verkopen vastgoed. Ook de inzet van middelen vanuit algemene financiering t.v.v. doelstellingen ter ondersteuning van de meest kwetsbaren moeten hierbij mee in beeld komen (ook de middelen op exploitatie).

Hieruit moet blijken dat de opbrengsten zowel uit verkoop als uit verpachting, verhuur en aanverwante van het patrimonium nooit groter zijn dan hetgeen we als lokale overheid besteden aan inwoners van Gent, die zelf niet de mogelijkheid hebben om een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid (art. 23 Belgische GW).'

1.2. Voorstel rapport

Om hiervoor een rapport op te stellen, is het voorstel om te vertrekken van een bestaand en dus beschikbaar rapport, nl. het wettelijk schema 'M2', rond het financieel evenwicht, waarbij gefilterd wordt enkel op rechtspersoon OCMW.

¹ We verwijzen naar artikel 1 van de OCMW-wet : "Als rechtspersoon heeft het OCMW de wettelijke opdracht om de maatschappelijke dienstverlening aan te bieden die iedere persoon in de mogelijkheid moet stellen om een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid (art. 1 OCMW-wet).

Sinds 2019 (fusie OCMW en stad) wordt dit schema (verplicht) gezamenlijk opgemaakt voor stad en OCMW, maar wanneer gefilterd wordt op rechtspersoon OCMW toont het 'V. Budgettaire resultaat van het boekjaar (III+IV)' het tekort voor de rechtspersoon OCMW. Dit negatief resultaat wordt aangevuld met de middelen uit de algemene financiering.

Voor 2019 werd dit zichtbaar in het M2 schema onder de lijn 'gemeentelijke dotatie'. Deze is echter leeg sinds de fusie tussen stad en OCMW, waardoor het budgettaire 'tekort' dat OCMW vertoont, overeenstemt met de hoeveelheid middelen die worden vrijgemaakt vanuit de algemene financiering ter ondersteuning van de meest kwetsbaren.

Voor deze legislatuur (2020-2025) bedraagt de gebudgetteerde inzet van middelen vanuit algemene financiering tvv doelstellingen ter ondersteuning van de meest kwetsbaren 455,8 mio EUR. De vorige legislatuur (2014-2019) bedroeg de werkelijke aanrekening 345,33 mio EUR. Dit moet enigszins genuanceerd worden: in de rapportering worden voor de periode 2014-2020 rekeningcijfers getoond, voor 2021-2025 budgetcijfers. De aanrekeningen lagen de voorbije jaren telkens lager liggen dan het budget.

2. Rapport Waardevastheid investeringsverrichtingen van het OCMW-patrimonium

2.1. Aanleiding

In de nota beheer en verkoop passief OCMW patrimonium (goedgekeurd door OCMW-raad 26 april 2021) is volgende passage opgenomen: *'Het patrimonium van het OCMW, bestaande uit gronden en gebouwen, zijn vaste activa. De vervreemding van vaste activa maakt deel uit van de investeringsverrichtingen (= verrichtingen die verbonden zijn aan de aanschaf, het gebruik en de vervreemding van duurzame middelen). De geïnde bedragen of opbrengsten die uit vervreemding van deze eigendommen gehaald worden dienen aangewend te worden voor investeringen. De waardevastheid van patrimonium moet behouden blijven om de sociale missie ook op lange termijn te kunnen inzetten. Concreet betekent dit dat het niet mogelijk is om patrimonium te verkopen om te investeren in goederen die op korte termijn afgeschreven worden. De naleving hiervan zal opgevolgd worden door de Stad en OCMW en hierover zal een rapportage opgezet worden.'*

Pro memorie wordt hier nog eens verwezen naar de oorsprong van het OCMW-patrimonium dat is opgebouwd om rechtstreeks (bv. voedselbedeling) en onrechtstreeks (via verpachting / verhuur) aan armoedebestrijding te doen.

2.2. Voorstel rapport

Er wordt ook hier een rapport gemaakt, dat de budgettaire stromen toont:

- > enkel voor **rechtspersoon OCMW**;
- > waarbij gefocust is op volgende departementen: Campussen, Facility Management, Welzijn & Samenleving, Gezondheid & Zorg en de Organisatiebrede budgetten;
- > enkel voor de investeringsuitgaven en -ontvangsten voor terreinen en gebouwen (budgetpositie 22* en 26*) → er wordt dus geen rekening gehouden met ICT-investeringen, aangezien deze investeringen op korte termijn hun waarde verliezen.
- > Rapport opgemaakt in budgetronde BW21

2.2.1. Investeringsontvangsten

Voor de legislatuur 2020-2025 werd 40.242.000 EUR ingeschreven aan investeringsontvangsten ten gevolge van verkopen van terreinen en gebouwen, aangevuld met 3,2 mio EUR aan ontvangen investeringssubsidies.

	Jaarrekening 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Totaal
Verkopen	12.034.499	5.876.095	5.582.851	5.582.851	5.582.851	5.582.851	40.242.000
Ontvangen subsidies	345.277	1.381.987	1.009.260	264.710	228.204	10.278	3.239.716

‘Verkopen’ gaan enkel over het verkopen van het OCMW-patrimonium. Als we de waarde van het OCMW-patrimonium willen behouden, dan zou er deze legislatuur ook minstens voor hetzelfde bedrag aan waarde vaste investeringsuitgaven moeten voorzien worden.

2.2.2. Investeringsuitgaven

Voor de legislatuur 2020-2025 werd bij het OCMW voor 41.833.272 EUR ingeschreven aan investeringen in terreinen en gebouwen (minteken in deze tabel betekent een uitgave), excl. de recreatiekassen (zie verder):

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAAL
22 - Terreinen & gebouwen	-5.744.467	-10.478.899	-4.426.277	-7.939.003	-5.656.488	-7.588.137	-41.833.272
Campussen	-1.604.671	-1.292.356	0	-100.000			-2.997.027
Departement Facility Management	0	-864.574	-1.600.000	-2.000.000	-1.800.000	-1.800.000	-8.064.574
Departement Gezondheid en Zorg	-2.503.573	-3.999.679	-814.741	-414.741	-414.741	-414.741	-8.562.216
Departement Organisatiebrede budgetten		-1.223.536	-1.636.516	-4.849.262	-3.441.747	-5.373.396	-16.524.458
Departement Welzijn en Samenleving	-1.636.224	-3.098.754	-375.020	-575.000			-5.684.998

Hieronder wordt per departement een verdere verfijning gegeven van de investeringsuitgaven uit bovenstaande tabel, m.n. het onderscheid tussen investeringen uit de onderhoudsenveloppe (staan op een aparte subsidiecode) en investeringen van het departement zelf.

Van de investeringen vanuit de onderhoudsenveloppe kan aangenomen worden dat een deel van deze uitgaven niet kwalificeren als waarde vaste investeringen, ook al gaat het over het in stand en op peil houden van het eigen patrimonium. Zie hiervoor ook verder.

a. Campussen

Een deel van de investeringen heeft betrekking op onderhoudsinvesteringen:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAAL
Campussen	-1.604.671	-1.292.356	0	-100.000			-2.997.027
Onderhoudsenveloppe FM Welzijn	-820.391	-404.382					-1.224.773
Campus Prins Filip	-599.710	-828.462					-1.428.172
Andere	-184.570	-59.511	0	-100.000			-244.081

b. Departement FM

Het grootste deel van deze uitgaven hebben betrekking op de onderhoudsenveloppe van de dienst FM Welzijn:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAAL
Departement Facility Management	0	-864.574	-1.600.000	-2.000.000	-1.800.000	-1.800.000	-8.064.574
Onderhoudsenveloppe FM Welzijn		-195.651	-1.600.000	-2.000.000	-1.800.000	-1.800.000	-7.395.651
Vervangen HVAC		-400.000					-400.000
Andere	0	-268.922	0	0	0	0	-268.922

c. Departement Gezondheid en Zorg

Ook deze uitgaven hebben deels betrekking op uitgaven uit de onderhoudsenveloppe:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Departement				-			
Gezondheid en Zorg	-2.503.573	-3.999.679	1.438.806	-414.741	-414.741	-414.741	-8.562.216
Forfait WZC	0	-278.517	-414.741	-414.741	-414.741	-414.741	-1.937.481
Onderhoudsenveloppe FM Welzijn	-1.027.864	-1.142.793	-400.000				-2.570.657
Woonzorgcentrum Zonnebloem (siriusproject PRW1260)	-57.262	-793.970					-851.232
Woonzorgcentrum Liberteyt (siriusproject PRW1160)		-421.481					-421.481
Lokaal dienstencentrum Horizon (siriusproject PRJ5160)	-434.938	-51.444					-486.382
zelfstandig wonen (projecten PRK1160, PRK1161, PRK1162)	-495.822	-575.756					-1.071.578
Andere	-487.687	-735.718					-1.223.405

Bij bovenstaande tabel 2 opmerkingen:

- > Forfait WZC's: Dit is bestemd voor de woonzorgcentra en is bedoeld om voor opknappingswerken aan kamers en gangen in de woonzorgcentra opdat ze blijven voldoen aan de wettelijke opgelegde normen.
- > Het aandeel van LDC binnen het project 'Dienstverleningsknoep Oostakker' moet hier volledigheidshalve ook toegevoegd worden. Binnen diKt gebouw zal een lokaal dienstencentrum gevestigd zijn, maar ook andere diensten zoals politie en burgerzaken. Dit is een project in Sirius en het investeringsbudget zit vervat in de portfolio (zie Organisatiebrede budgetten).
- > De investeringen die gebeuren vanuit de recreatiekassen werden hier uitgelaten: het gaat over een budget van ongeveer 200.000 EUR per jaar dat gebruikt wordt voor de aankoop van bv keramiekovens in de LDC's, dankzij de inkomsten uit de cafetaria. Voor de WZC's worden die sowieso op een andere budgetpositie geboekt waardoor ze sowieso niet in deze uitgaven opgenomen zijn.

d. Departement Welzijn & Samenleving

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	totaal
Departement Welzijn en Samenleving	-1.636.224	-3.111.212	-554.017	-575.000			-5.876.453
onderhoudsenveloppe FM welzijn	-976.225	-610.164	-178.997				-1.765.387
Robuuste woningen	-582.370	-1.377.938	-2.020				-1.962.328
UCO	-77.629	-1.123.110	-193.000	-395.000			-1.788.738
renovatie instapwoningen			-180.000	-180.000			-360.000

Opmerkingen en info bij bovenstaande tabel:

- > Deel Robuuste woningen: dit is niet het volledige budget, nog deel meegeteld via de Organisatiebrede budgetten (portfolio).
- > UCO: grootste deel in portfolio

e. Departement Organisatiebrede budgetten (OBB)

Onder departement OBB vallen de budgetten voor portfolio investeringen van het OCMW. Nog niet alles is in SAP of Sirius voldoende concreet toegewezen aan het departement of een Sirius-project, maar voorlopig op een centrale lijn voorzien, cfr. overzichtstabel van de investeringsuitgaven op p3.

2.2.3. Sociale synergie – integratie OCMW & stad

a. Gecentraliseerde budgetten afsplitsen bij gezamenlijke projecten

In het kader van de sociale synergie en de integratie tussen stad en OCMW gebeurt het meer en meer dat er gezamenlijke projecten worden opgezet, die ook een sociale doelstelling hebben. Zo kan het zijn dat een deel van de budgetten die ooit voorzien waren bij OCMW nu verschoven zijn naar het stadsbudget of dat de stad rechtstreeks mee investeert in de sociale doelstellingen.

Een voorbeeld van een waarde vaste investering die ten goede komt aan de sociale missie is het pilootproject rond SVK Wonen, waarbij de budgetten integraal bij de stad staan (deels verschoven vanuit OCMW budget) en daardoor niet meer zichtbaar zijn in de rapportering die voorligt.

Het is echter zeer moeilijk om deze budgetten 'af te splitsen', ze zijn net omwille van de synergie en de gezamenlijke doelstellingen samengevoegd. Het is dan ook quasi onmogelijk om dit te becijferen. Het is bij de interpretatie van de cijfers in voorliggend rapport rond waarde vastheid echter wel van belang dat deze (soms aanzienlijke) nuance mee in het achterhoofd wordt gehouden.

b. Budgetten rond waarde vaste investeringen in wonen voor de meest kwetsbaren

In de nota beheer en verkoop passief OCMW patrimonium (goedgekeurd door OCMW-raad 26 april 2021) werd rond wonen specifiek volgende passage opgenomen:

“5.2.1. Desinvesteringen

*In artikel 23.4 van de beheersovereenkomst verbindt sogent zich er toe de door de Gemeenteraad bepaalde desinvesteringen te realiseren in de daarvoor voorziene periode. In het meerjarenplan 2020-2025 is een ontvangst uit de **verkoop van het privaat OCMW-patrimonium ingeschreven voor 40.000.000,00 euro** (gemiddeld 6.666.666,67 euro per jaar te realiseren).*

Deze opbrengsten dragen mee bij aan de realisatie van de sociale doelstellingen van de stad en OCMW Gent. De OCMW's hebben immers de wettelijke opdracht om de maatschappelijke dienstverlening aan te bieden die iedere persoon in de mogelijkheid moet stellen om een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid. Dit impliceert concreet dat het beheer van het patrimonium ten goede moet komen aan inwoners van Gent, die zelf niet de mogelijkheid hebben om een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid.

Van deze opbrengsten zal 30 miljoen euro aangewend worden voor investeringen in kader van het woonbeleid van de stad Gent (1/3 van de 90 miljoen euro extra investeringen voorzien in het bestuursakkoord).”

Over de investeringen die stads- en OCMW-breed gebeuren in wonen kan voorliggend rapport niet direct rapporteren, aangezien er technisch geen rechtstreekse link gelegd wordt tussen de 40 mio EUR investeringsontvangsten die bij het OCMW gebudgetteerd worden enerzijds en de 90 mio EUR investeringsuitgaven voor wonen die bij de stad gebudgetteerd staan anderzijds, ook al wordt er een gezamenlijk MJP opgemaakt. Dit is zowel het gevolg van de sociale synergie als van het feit dat dit meerjarenplan in zijn totaliteit gefinancierd wordt:

Bij de opmaak van het MJP is beslist dat er – naast alle andere investeringen die door stad en OCMW voorzien waren - 90 mio zou geïnvesteerd worden in wonen. De totale pot aan investeringen (waarvan 90 mio EUR voor wonen) moet dus gefinancierd worden, o.a. door 40 mio EUR patrimonium OCMW te verkopen. Het MJP van stad/ OCMW wordt immers in **haar totaliteit** gefinancierd, er wordt géén afzonderlijke financiering voorzien voor een specifieke uitgave (m.u.v. bepaalde subsidiedossiers).

Er kan – zoals hier voor ligt – een rapport worden opgemaakt over de stand van zaken van de 40 mio EUR investeringsontvangsten (verkopende patrimonium), en daarnaast eveneens van de 90 mio EUR uitgaven die gebeuren voor wonen, maar er is geen rechtstreekse link tussen de beide.

Voor de besteding van de 90 mio EUR aan wonen wordt samen met de dienst wonen een aparte rapportage opgesteld.

Wat betreft het uitdrukkelijke verzoek naar waardevolle investeringen in woonoplossingen voor de meest kwetsbaren levert het model van het huidige pilootproject SVK waardevolle inzichten op die mee beleidskeuzes in de toekomst kunnen voeden. Een evaluatie is voorzien.

Bij het voorbereiden van de volgende meerjarenbegroting kan dan op basis van deze voortschrijdende inzichten bekeken worden hoe de principes van “waardevast beheer” enerzijds en anderzijds investeringen twv de sociale doelstelling “wonen voor meest kwetsbaren” kunnen gekoppeld worden.

2.2.4. Link investeringen en financiering/leningslast

In deze rapportering gaat het zoals eerder gezegd enkel over investeringen in terreinen en gebouwen, niet over investeringen in bv. ICT of meubilair.

Tegelijk wordt ook abstractie gemaakt van leningen die voor de investeringen moeten aangegaan worden en dus met de kost van de financiering. Ten belope van de investeringsuitgaven waarvoor het OCMW niet verkoopt, moet er dus geleend worden. De kost van deze leningslast komt ten laste van de **stad**. Dit werd vroeger bv ook vergoed in de gemeentelijke bijdrage.

Alle andere investeringen die niet terreinen en gebouwen zijn, bv 16 mio ICT investeringen die gepland zijn in 2020-2025, zijn dus niet waardevast, maar de uitgaven hiervoor worden volledig gedragen door de stad, omdat er gezamenlijk geleend wordt. Deze komen onrechtstreeks ten goede aan de doelstellingen van het OCMW. Mocht de stad deze leningslast niet dragen, en dit ten laste van het OCMW zou komen, zou het OCMW deze kost moeten compenseren op de reguliere werking waardoor minder middelen naar de sociale missie zouden gaan.

2.2.5. Gesubsidieerde investeringen

De vraag kan gesteld worden of en in welke mate gesubsidieerde investeringen kunnen meetellen voor deze rapportering.

Als zuiver gekeken wordt naar wat de waarde is van het OCMW-patrimonium en hoe deze waarde evolueert over een bepaalde tijdsperiode, lijkt het minder van belang of de investeringen al dan niet gesubsidieerd waren. Zolang de waarde op peil blijft, behoudt het patrimonium zijn waardevastheid.

Daarnaast kan geargumenteed worden dat:

- > er voor gesubsidieerde investeringen, er quasi altijd een cofinanciering van het OCMW nodig is
- > en dat er zonder deze subsidies ofwel géén investering zou gebeuren, of een veel minder grote, waardoor het patrimonium in waarde zou afnemen (of toch veel minder sterk zou stijgen)
- > het gesubsidieerd aandeel van een investering wordt steeds 100% eigendom van het OCMW en staat dus voor 100% op de balans, waardoor het OCMW hier (zij het soms op langere termijn) vrij beschikkingsrecht over heeft
- > dankzij subsidies kan vermeden worden dat bepaald vastgoed (of andere eigendommen) moet verkocht worden om een bepaalde investering te doen, en kan dus verarming tegengegaan worden.

Omgekeerd:

- > wanneer een investering gesubsidieerd wordt, bestaat de kans dat er voor deze investering in principe niet meer moet verkocht worden, maar dat er beslist wordt om dit alsnog te doen om zo extra niet-waardevastbeleid te kunnen realiseren. In dat geval heeft de subsidie tot (bizar) gevolg dat er toch nog een verkoop gebeurt en er alsnog een verarming gebeurt.
- > mogelijk zijn de vereisten van een subsidie dusdanig dat het aandeel cofinanciering hoger is dan gebudgetteerd waardoor er ander vastgoed moet verkocht worden.

Ter info: het aandeel gesubsidieerde investeringen voor de periode 2020-2025 is 2.59 mio EUR.

Dezelfde redenering geldt eveneens voor schenkingen (en i.h.b. voor schenkingen van patrimonium): betekent een extra/nieuwe schenking dat er aan de andere kant meer kan/mag verkocht worden, omdat dankzij de schenking het patrimonium toch op peil blijft, of groeit het totale patrimonium dankzij de schenking en is het dat nieuwe, grotere patrimonium dat op peil wordt gehouden en dus waardevast moet beheerd worden.

Bij investeringssubsidies

Indien het project wordt opgestart naar aanleiding van een subsidie, kan dit beschouwd worden als een uitbreiding van het OCMW patrimonium (zoals bij aankoop), waardoor de waardevastheid van het beheer van het OCMW-patrimonium van toepassing is.

Indien het een project betreft waar het OCMW een voortrekkersrol heeft, en dat nadien door een bovenlokale overheid wordt gesubsidieerd, dan kan er een beleidskeuze gemaakt worden: de keuze voor een uitbreiding van het OCMW-patrimonium dan wel de keuze om deze subsidie niet

bijkomend waardevast te investeren, maar ten goede te laten komen aan de algemene financiering van de organisatie.

Bij schenking

Indien patrimonium wordt geschonken aan het OCMW, wordt dit beschouwd als een uitbreiding van het OCMW patrimonium (zoals bij een aankoop), waardoor de waardevastheid van het beheer van het OCMW-patrimonium van toepassing is.

Indien patrimonium wordt geschonken aan stad Gent, wordt dit beschouwd als een uitbreiding van het patrimonium van de Stad Gent, waardoor de regels zoals vastgelegd in vastgoedpositie van toepassing zijn.

2.2.6. Onderhoudsenveloppe FM

In bovenstaande investeringsuitgaven is ook de onderhoudsenveloppe van FM opgenomen. Hierin worden allerhande soorten aan investeringen opgenomen, die ook allen worden afgeschreven op 33 jaar, waardoor ze – volgens de boekhouding – deel uitmaken van het patrimonium. Het gaat hier over investeringen die de waarde van vastgoed op zich niet zullen verhogen, maar wel in stand houden. Zonder deze investeringen zou het vastgoed sterker in waarde afnemen over de jaren. Toch kan er gediscussieerd worden of deze nu effectief bijdragen tot een waardevaste investering, nl. of het gaat over het behouden/in stand houden van de waarde van het patrimonium, dan wel over het (blijvend) verhogen van deze waarde.

Om tegemoet te komen aan deze bezorgdheden, maar zonder een uitspraak te doen over of deze onderhoudsinvesteringen al dan niet (gedeeltelijk) moeten meetellen voor het waardevaste patrimonium, kunnen de cijfers voorgesteld worden in verschillende scenario's, waarbij de vork loopt van het helemaal niet meetellen van deze investeringen tot ze voor de volle 100% te laten meetellen (zie verder).

Voor de jaren 2018-2020 is bovendien een analyse gemaakt van welke uitgaven er concreet gebeurd zijn binnen deze onderhoudsenveloppe. Op basis van deze analyse kan een percentage worden afgeleid voor het aandeel in investeringen dat wel kan meetellen voor het waardebehoud.

In deze analyse en het daaruit voortvloeiend percentage worden grondige verbouwingswerken wél beschouwd als bijdragen aan het waardebehoud en werden de installatie van toegangscontroles, zonnewering, kleine onderhoudswerken van HVAC en schilderwerken geschrapt.

Door deze redenering te volgen, wordt 67% van deze investeringen meegeteld als waardevaste investeringen.

Op die manier kan de waardevastheid beoordeeld worden in 3 scenario's:

- > de onderhoudsinvesteringen worden helemaal niet meegeteld (0%)
- > de onderhoudsinvesteringen tellen voor 100% mee
- > de onderhoudsinvesteringen gebeuren o.b.v. een inhoudelijke analyse van de uitgevoerde investeringen waardoor deze voor 67% meetellen. Deze parameter kan jaarlijks opnieuw worden geëvalueerd en indien nodig aangepast worden voor de berekening van de ratio.

2.2.7. Wederkerigheidsprincipe en compensatie bij herbestemming OCMW-patrimonium

In de nota beheer en verkoop passief OCMW patrimonium (goedgekeurd door OCMW-raad 26 april 2021) werd rond overdragen van patrimonium (met of zonder een bestemmingswijziging) binnen de groep Gent volgende passage opgenomen:

Binnen kerngroep Gent wordt het wederkerigheidsprincipe toegepast. De partners van de kerngroep Gent werken constructief mee aan de verschillende doelstellingen van Gent, elk met hun eigen instrumenten. Indien OCMW-patrimonium kan helpen om een doelstelling van de Stad Gent te realiseren, dan is het wederkerigheidsprincipe van toepassing. In dit geval wordt afgestapt van de financiële maximalisatie en geldt een marktconforme wederkerigheid op basis van een schattingsverslag dat de verkoopwaarde bepaalt.

Het concrete afsprakenkader met betrekking tot wederkerigheid en compensatie bij herbestemming van patrimonium wordt vormgegeven in het traject neutraal vastgoedbeheer/ vastgoedpositie.

Een herbestemming heeft effect op de waarde van het patrimonium. Indien over de notie 'marktconformiteit' in dit geval discussie zou ontstaan, bv. is het de marktwaarde van de huidige bestemming of deze van een eventuele toekomstige bestemming, is het van belang transparant te zijn over beide scenario's, alvorens hier een beslissing over te nemen.

2.3. Conclusie rapport waardevastheid

Van de 41,8 mio EUR aan totale investeringsuitgaven wordt er in 2020-2025 11,9 mio EUR geïnvesteerd vanuit de onderhoudsenveloppe van FM. Zoals eerder aangegeven, kunnen deze onderhoudsinvesteringen in meer of mindere mate bijdragen aan de waardevastheid:

- > Voor 0%: de totale waardevast investering uitgaven = 30 mio EUR
- > Voor 100%: de totale waardevast investering uitgaven = 41,8 mio EUR
- > Voor 67%: volgens de voorgestelde ratio zou 33% van de onderhoudsinvesteringen niet mogen meetellen als waardevast investering, i.e. 3,9 mio EUR. De totale waardevast investering uitgaven = 37,9 mio EUR.

In de bovenstaande scenario's tellen alle uitgaven mee, ook de gesubsidieerde.

Volgens deze cijfers zou volgende ratio uitgaven/ontvangsten kunnen opgemaakt worden voor de periode 2020-2025:

	0% onderhoud	100% onderhoud	67% onderhoud
Totale waardevast investering uitgaven	29.914.830	41.833.272	37.903.147
Totale ontvangsten uit verkopen	40.242.000	40.242.000	40.242.000
Ratio	74%	104%	94%

Volgens de berekende ratio waarbij 67% van de onderhoudsinvesteringen wel bijdragen aan de waardevastheid, kan dus geconcludeerd worden dat van de verkopen van terreinen en gebouwen 94% opnieuw waardevast geïnvesteerd wordt

Wanneer de gesubsidieerde investeringsuitgaven meetellen, lijkt het correct om ook de ontvangen investeringssubsidies mee te tellen:

40.242.000	Ontvangsten uit verkopen
+ 3.239.716	Ontvangsten uit investeringssubsidies
= 43.481.716	Totale investeringsontvangsten

Ook hier worden de 3 scenario's naast elkaar gezet:

	0% onderhoud	100% onderhoud	67% onderhoud
Totale waarde vaste investeringsuitgaven	29.914.830	41.833.272	37.903.147
Totale investeringsontvangsten	43.481.716	43.481.716	43.481.716
Ratio	69%	96%	87%

Van de totale investeringsontvangsten (verkopen en subsidies) wordt 87% opnieuw geïnvesteerd in waarde vast patrimonium voor de meest kwetsbaren.

Hier herhalen we nog eens de nuance die ook aangebracht is in punt 2.2.3 m.b.t. de investeringen die ook voorzien zijn aan stadskant maar dezelfde doelstelling nastreven. Deze worden hier niet meegerekend. Mocht hier een cijfer kunnen opgeplakt worden, zou de ratio nog hoger zijn.

3. Periodiciteit rapportering

Bijhorende rapportering kan jaarlijks opgemaakt en geëvalueerd worden, telkens n.a.v. de jaarrekening. Nadat de jaarrekening werd goedgekeurd, worden het rapport en de conclusies jaarlijks geagendeerd op de raad van maatschappelijk welzijn.

