



Vergadering van 21 juni 2022

**2022\_RMW\_00062 Sluiten van een overeenkomst tot afrekening van verbruikskosten van 1 januari 2013 t.e.m. 30 september 2021, voor de panden gelegen te Vaartstraat 2, 2A, 4, Neuseplein 31, 33 en Ferdinand Lousbergkaai 12 - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Hafsa El-Bazioui

**Betrokken:** Rudy Coddens

### **Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 77.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII 'Huur'.

### **Motivering**

Als gevolg van de fusie van WoninGent in 2011 en het Protocolakkoord tussen de Stad Gent en de cvba-so WoninGent, zijn een aantal panden van de Stad Gent overgegaan naar de cvba-so WoninGent, onder meer de panden te Vaartstraat 2A (LDC De Boei), Ferdinand Lousbergkaai 12 (LDC De Horizon) en Neuseplein 33 (LDC De Thuishaven).

OCMW Gent heeft voor het verdere gebruik van de panden te Vaartstraat 2A, Ferdinand Lousbergkaai 12 en Neuseplein 33, bruikleenovereenkomsten afgesloten met de cvba-so WoninGent, overeenkomstig het protocolakkoord tussen de Stad Gent en de cvba-so WoninGent. Ook werden er ten behoeve van de werking van het lokaal dienstencentrum De Boei en het lokaal dienstencentrum De Thuishaven, bijkomende huurovereenkomsten gesloten voor de lokalen te Vaartstraat 2 en Neuseplein 31.

Voor het verbruik van gas, water en elektriciteit was als principe voorzien dat OCMW Gent maandelijks een forfait aan WoninGent betaalde, en dat er jaarlijks een eindafrekening werd opgemaakt op basis van het werkelijk verbruik.

In 2013 ontstond er een onduidelijkheid tussen partijen over de eindafrekening van gas, o.a. omdat er verschillende calorimeters in rekening werden gebracht die niet overeenkwamen met de calorimeters opgenomen in de plaatsbeschrijving.

OCMW Gent vroeg om een rechtzetting, en betaalde in tussentijd enkel de gevraagde voorschotten. Er gebeurde vanaf die tijd geen jaarlijkse eindafrekening meer.

In het voorjaar van 2020 waren er verschillende gesprekken tussen OCMW Gent en WoninGent, en werden de calorimeters van de administratieve locaties te Vaartstraat 2, 2A (inclusief groene zaal), 4, Ferdinand Lousbergkaai 12 en Neuseplein 31, 33— in de lokalen die worden gebruikt door het OCMW— opnieuw in kaart gebracht.

Uit de rondgang is gebleken dat sommige meters onterecht werden aangerekend, andere meters niet meer opgenomen waren in de afrekening, en er sinds 2013 verschillende meters waren vervangen.

Het opstellen van een volledig nauwkeurige afrekening is niet meer haalbaar, aangezien er geen correcte gegevens (meer) beschikbaar zijn over het werkelijke verbruik onder meer van het jaar 2013. Op basis van de informatie die wel nog beschikbaar is, zijn partijen in overleg tot een akkoord gekomen over de afrekening van het verbruik van 1/01/2013 t.e.m. 31/12/2020, tot slot van alle rekeningen. Voor de periode van 1/01/2021 tot en met 30/09/2021 is er al een akkoord voor een gedeeltelijke afrekening op basis van de voorschotten, en volgt er nog een eindafrekening van zodra WoninGent zelf zicht heeft op de eindafrekening voor deze periode voor al deze locaties.

Aangezien OCMW Gent jarenlang te hoge voorschotten betaalde, zal WoninGent aan OCMW Gent nog een bedrag terugstorten van 195.637,84 euro voor de periode van 1/01/2013 t.e.m. 31/12/2020. In deze periode zit ook het akkoord voor de gedeeltelijke afrekening op basis van de voorschotten van 1/01/2021 tot en met 30/09/2021.

Op 1 oktober 2021 zijn voor de verschillende locaties nieuwe huurovereenkomsten tussen OCMW Gent en WoninGent ingegaan. In de nieuwe overeenkomsten werden m.b.t. de verrekening van het verbruik gas, water en elektriciteit volgende afspraak gemaakt: OCMW Gent zal instaan voor de betaling van het verbruik van gas, water en elektriciteit op basis van het opgemeten verbruik aan de hand van een tussenteller, en zal een maandelijks forfait betalen bepaald door WoninGent. Jaarlijks zal er een afrekening worden opgemaakt op basis van het werkelijk door de tussentellers geregistreerde verbruik. Als het werkelijk verbruik hoger is dan het betaalde forfait, zal OCMW Gent het saldo bijstorten binnen de dertig dagen na ontvangst van de afrekening. Omgekeerd zal WoninGent het aandeel van het betaalde forfait dat het werkelijk verbruik overstijgt, terugstorten aan de huurder binnen de maand na opmaak van de afrekening. Op basis van de afrekening worden de nieuwe voorschotten berekend, eenmaal per jaar in januari.

Aan de Raad voor Maatschappelijk Welzijn wordt gevraagd de overeenkomst tot afrekening van de verbruikskosten voor de periode van 1/01/2013 tot 30/09/2020 (inclusief het gedeeltelijk akkoord van 1/01/2021 t.e.m. 30/09/2021) tussen OCMW Gent en de cvba WoninGent, met maatschappelijke zetel te Gent, Lange Steenstraat 54, voor een bedrag van 195.637,84 euro in het voordeel van OCMW Gent, goed te keuren.

## **Financiële informatie**

**Geen visum noodzakelijk**

**Voorgestelde uitgaven: € 0,00**

**Verwachte ontvangsten: € 195.637,84**

Het bedrag van 195637,84 euro in het voordeel van OCMW Gent, zal worden teruggestort na goedkeuring van de overeenkomst. Bovenstaande verdeling tussen de LDC's betreft een raming.

Dienst*	LDC DE BOEI	LDC DE THUIHAVEN	LDC DE HORIZON
<b>Budgetplaats</b>	J50110000	J54110000	J51110000
<b>Categorie*</b>	E	E	E
<b>Subsidiecode</b>	Niet_Relevant	Niet_Relevant	Niet_Relevant
<b>2022</b>	64.101,25	98.805,35	32.731,24

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- 20210113\_AK\_afrekening verbruik WoninGent\_def.pdf (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

**Legt aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de overeenkomst tot afrekening van de verbruikskosten voor de periode van 1/01/2013 tot 30/09/2020, te sluiten met de cvba WoninGent, met maatschappelijke zetel te Lange Steenstraat 54, ingeschreven in het RPR te Gent onder het nummer 0400.032.156, met betrekking tot de onroerende goederen gelegen te Gent, Vaartstraat 2-2A-4, Neuseplein 31 en 33, en Ferdinand Lousbergkaai 12, zoals gevoegd in bijlage.



Departement Facility Management | Dienst Vastgoed

# OVEREENKOMST VOOR DE AFREKENING VAN VERBRUIKSKOSTEN

Tussen de ondergetekenden:

- 1) **Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn**, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0212.214.125, vertegenwoordigd door de raad voor maatschappelijk welzijn, waarvoor optreden:
  - Mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen van Personeel, Facilitair Management en Internationale Solidariteit,
  - Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

handelend in uitvoering het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn  
d.d.....,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**het OCMW**",

En

- 2) **WoninGent cvba-so**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Lange Steenstraat 54, Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0400.032.156, erkend onder door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) onder het nummer 4150 en hier met toepassing van artikel 21 van de statuten vertegenwoordigd:
  - door mevrouw Karin Wouters, algemeen directeur

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**WoninGent**",

Wordt overeengekomen wat volgt:

## VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

Als gevolg van de fusie van WoninGent in 2011 en het Protocolakkoord tussen de Stad Gent en de cvba-so WoninGent, zijn een aantal panden van de Stad Gent overgegaan naar de cvba-so

WoninGent, onder meer de panden te Vaartstraat 2A (LDC De Boei), Ferdinand Lousbergkaai 12 (LDC De Horizon) en Neuseplein 33 (LDC De Thuishaven).

OCMW Gent heeft voor het verdere gebruik van de panden te Vaartstraat 2A, Ferdinand Lousbergkaai 12 en Neuseplein 33, bruikleenovereenkomsten afgesloten met de cvba-so WoninGent, overeenkomstig het protocolakkoord tussen de Stad Gent en de cvba-so WoninGent.

Ook werden er ten behoeve van de werking van het lokaal dienstencentrum De Boei en het lokaal dienstencentrum De Thuishaven, bijkomende huurovereenkomsten gesloten voor de lokalen te Vaartstraat 2 en Neuseplein 31.

Voor het verbruik van gas, water en elektriciteit was als principe voorzien dat OCMW Gent maandelijks een forfait aan WoninGent betaalde, en dat er jaarlijks een eindafrekening werd opgemaakt op basis van het werkelijk verbruik.

In 2013 ontstond er een onduidelijkheid tussen partijen over de eindafrekening van gas, o.a. omdat er verschillende calorimeters in rekening werden gebracht die niet overeenkwamen met de calorimeters opgenomen in de plaatsbeschrijving.

OCMW Gent vroeg om een rechtzetting, en betaalde in tussentijd enkel de gevraagde voorschotten. Er gebeurde vanaf die tijd geen jaarlijkse eindafrekening meer.

In het voorjaar van 2020 waren er verschillende gesprekken tussen OCMW Gent en WoninGent, en werden de calorimeters van de administratieve locaties te Vaarstraat 2, 2A (inclusief groene zaal), 4, Ferdinnand Lousbergkaai 12 en Neuseplein 31, 33– in de lokalen die worden gebruikt door het OCMW- opnieuw in kaart gebracht.

Uit de rondgang is gebleken dat sommige meters onterecht werden aangerekend, andere meters niet meer opgenomen waren in de afrekening, en er sinds 2013 verschillende meters waren vervangen.

Het opstellen van een nauwkeurige afrekening is niet meer haalbaar, aangezien er geen correcte gegevens (meer) beschikbaar zijn over het werkelijke verbruik onder meer van het jaar 2013.

Partijen zijn in overleg tot een akkoord gekomen over de afrekening van het verbruik van 1/01/2013 t.e.m. 31/12/2020, tot slot van alle rekeningen. Voor de periode van 1/01/2021 tot en met 30/09/2021 is er al een akkoord voor een gedeeltelijke afrekening op basis van de voorschotten, en volgt er nog een eindafrekening van zodra WoninGent zelf zicht heeft op de eindafrekening voor deze periode voor al deze locaties.

De nieuwe huurovereenkomsten tussen OCMW Gent en WoninGent, goedgekeurd in het najaar van 2021, bevatten volgende afspraak over de verrekening van het verbruik van gas, water en elektriciteit: OCMW Gent zal instaan voor de betaling van het verbruik van gas, water en elektriciteit op basis van het opgemeten verbruik aan de hand van een tussenteller, en zal een maandelijks forfait betalen bepaald door WoninGent. Jaarlijks zal er een afrekening worden opgemaakt op basis van het werkelijk door de tussentellers geregistreerde verbruik. Als het werkelijk verbruik hoger is dan het betaalde forfait, zal OCMW Gent het saldo bijstorten binnen de dertig dagen na ontvangst van de afrekening. Omgekeerd zal WoninGent het aandeel van het betaalde forfait dat het werkelijk verbruik overstijgt, terugstorten aan de huurder binnen de maand na opmaak van de afrekening. Op basis van de afrekening worden de nieuwe voorschotten berekend, eenmaal per jaar in januari.

Onderhavige overeenkomst bevat de afspraken tussen partijen over de afrekening van het verbruik van 1/01/2013 t.e.m. 31/12/2020.

## **OVEREENKOMST**

## **ARTIKEL 1 – BETALINGSVERBINTENIS**

WoninGent verbindt er zich toe over te gaan tot terugbetaling van het bedrag **195.637,84 euro** en dit tot finale regeling van het energieverbruik door OCMW Gent van 1/01/2013 t.e.m. 31/12/2020 voor de administratieve locaties te Vaartstraat 2 (inclusief groene zaal), Vaartstraat 2A, Vaartstraat 4, Neuseplein 31, 33 en Ferdinand Lousbergkaai 12. In deze periode zit ook het akkoord voor de gedeeltelijke afrekening op basis van de voorschotten van 1/01/2021 tot en met 30/09/2021.

Het bedrag zal gestort worden op de rekening van het Departement Financiën Facility en Medewerkers (OCMW Gent) met nummer **IBAN BE58 0910 2181 0679**, en als mededeling: **FFM LCDs EGW afrek.**

De betaling zal uiterlijk worden uitgevoerd één maand na ondertekening van onderhavige overeenkomst van dading door beide partijen.

Bij laattijdige betaling kan OCMW Gent van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak maken op een intrest gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

## **ARTIKEL 2 – AFSTAND**

Partijen verklaren de in artikel 1 vermelde regeling te aanvaarden bij wijze van dading in de zin van artikel 2044 B.W. en tot slot van alle rekeningen en al hetgeen daaruit volgt geen verdere eisen meer te stellen inzake het energieverbruik d.d. 1/01/2013 t.e.m. 31/12/2020 voor de administratieve locaties te Vaartstraat 2 (inclusief groene zaal), Vaartstraat 2A, Vaartstraat 4, Neuseplein 31, 33 en Ferdinand Lousbergkaai 12.

Partijen doen afstand van de mogelijkheid zich te beroepen op enige dwaling in rechte of in feite, alsook op enige weglating of gekwalificeerde benadeling ten aanzien van het bestaan, de aard en/of de omvang van hun rechten.

## **ARTIKEL 4 – OPSCHORTENDE VOORWAARDE**

Onderhavige overeenkomst wordt afgesloten onder de uitdrukkelijke opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn te Gent.

## **ARTIKEL 5 - SLOTBEPALINGEN**

Partijen verbinden zich tot de stipte uitvoering te goeder trouw van de in onderhavige overeenkomst van dading opgenomen verbintenissen.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Stad Gent ten stadhuize;
- WoninGent op diens maatschappelijk zetel of diens domicilieadres

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent. De Partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen.

Opgemaakt in tweevoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen.

Gent,

**Voor de Stad Gent,**

**Voor WoninGent cvba-so,**

Voor de voorzitter van de  
raad voor maatschappelijk  
welzijn  
(bij delegatiebesluit van 3  
januari 2022)

Mieke HULLEBROECK  
Algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

Hafsa EL-BAZIOUI  
Schepen van Personeel,  
Facilitair Management en  
Internationale Solidariteit

Karin Wouters,  
Algemeen directeur

