



Vergadering van 7 oktober 2025

2025_RMW_00115 Rapport waardevaste omgang OCMW-patrimonium - Kennisneming

Bevoegd: Astrid De Bruycker

Betrokken: Filip Watteeuw, Joris Vandenbroucke

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 enerzijds en op grondgebied Gent (op basis van het voortgangsrapport wonen zoals opgesteld door dienst wonen) anderzijds nagegaan in hoeverre voor de legislatuur 2020-2025 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.

Van de totale investeringsontvangsten (verkopten en subsidies) blijkt deze legislatuur **67% op rechtspersoon OCMW** en **135% op grondgebied Gent (rechtspersonen OCMW, stad Gent, SoGent, de sociale huisvestingsmaatschappijen en particulieren in het kader van Gent Knapt Op) opnieuw waarde vast geïnvesteerd te worden in functie van de meest kwetsbaren**. In deze cijfers wordt 2/3e van de onderhoudsinvesteringen van het OCMW-patrimonium als waarde vast beschouwd.

We doen van dit rapport een jaarlijkse update. De berekeningen van dit rapport zijn gebaseerd op de aanrekeningcijfers van 2020-2024 en de budgetcijfers van 2025.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2024_Waarde vastheid OCMW patrimonium_Rapport JRR 2024.docx

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.