

**Beheersovereenkomst 2026-  
2031  
tussen  
Stad Gent - OCMW Gent  
en  
Autonoom Gemeentebedrijf  
Stadsontwikkeling Gent  
(sogent)**

## Inhoudstafel

Deel I.	Algemene bepalingen.....	6
Artikel I.1	Ondertekenende partijen.....	6
Artikel I.2	Voorafgaande uiteenzetting.....	6
I.2.1	Algemeen.....	6
I.2.2	Verzelfstandiging.....	6
Artikel I.3	Duur.....	7
Deel II.	Doelstellingen.....	7
Artikel II.1	Doelstellingen van sogent.....	7
Artikel II.2	Doelstellingen van de Stad.....	8
Deel III.	Hoofdactiviteiten sogent.....	8
Artikel III.1	Algemeen principe.....	8
Artikel III.2	Projectwerking.....	8
III.2.1	Projectwerking algemeen.....	8
III.2.2	SPO-projecten.....	9
III.2.3	Overeenkomst met Stad Gent.....	9
III.2.4	Onderzoek en studie potentiële projecten.....	10
III.2.5	Financiering door sogent.....	10
III.2.6	Samenwerkingsovereenkomst derden.....	10
Artikel III.3	Vastgoedbeheer.....	10
III.3.1	Vastgoedbeheer algemeen.....	10
III.3.2	Beheer sogent-vastgoed.....	11
III.3.3	Beheer vastgoed SPO(+)-projecten.....	11
III.3.4	Beheer passief OCMW-vastgoed.....	11
Deel IV.	Financiële bepalingen.....	12
Artikel IV.1	Werkings- en investeringsbijdrage.....	12
IV.1.1	Vaste werkingsbijdrage.....	12
IV.1.2	Variabele werkings- en investeringsbijdrage.....	12
Artikel IV.2	Positieve resultaten gegenereerd in projecten.....	13
Artikel IV.3	IT-toelage.....	13
Artikel IV.4	Huursubsidies.....	14
Artikel IV.5	Financiering betaalbaar wonen.....	14
Artikel IV.6	Financiering SPO(+)-projecten.....	14
Artikel IV.7	Financiering projecten in opdracht van de Stad.....	15
IV.7.1	Soorten financiering projecten in opdracht van de Stad.....	15
IV.7.2	Raming.....	16

IV.7.3	Verantwoordingsstukken.....	16
IV.7.4	Personeelskosten (deel)projecten.....	16
IV.7.5	Afhandeling van een overeenkomst (voorheen Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst).....	17
IV.7.6	Betaling.....	17
Artikel IV.8	Borgstellingen van de Stad ten voordele van sogent.....	17
Artikel IV.9	Betalingsstromen passief OCMW-vastgoed.....	18
IV.9.1	Inkomende facturen.....	18
IV.9.2	Betalingsstromen en boekhoudkundige verwerking inzake vorderingen.....	18
IV.9.3	Desinvesteringen.....	18
Artikel IV.10	Verzekeringen en schadegevallen m.b.t. passief OCMW-vastgoed.....	18
Artikel IV.11	Financiële rapportering door sogent aan de Stad.....	19
Artikel IV.12	Revisor.....	19
Artikel IV.13	Afwijking voorwaarde financieel evenwicht.....	19
Artikel IV.14	Risicobepaling en risicobeheersing.....	20
IV.14.1	Kredietbewaking.....	20
IV.14.2	Financiële verbintenissen en girale betalingen.....	20
IV.14.3	Ontvangstencyclus.....	21
Deel V.	Werking.....	22
Artikel V.1	Organen sogent.....	22
Artikel V.2	Coördinatie- en afstemmingsorgaan.....	22
Deel VI.	Organisatie.....	22
Artikel VI.1	Non-discriminatie.....	22
Artikel VI.2	Klachtenmanagement.....	22
VI.2.1	Eerstelijns klachtenbehandeling.....	22
VI.2.2	Tweedelijns klachtenbehandeling.....	23
Artikel VI.3	Ondersteunende dienstverlening van de Stad.....	23
VI.3.1	Juridische Dienst en Kennisbeheer (JDK).....	23
VI.3.2	Informatieveiligheid.....	24
VI.3.3	Dienst Archief Gent specifiek voor OCMW-dossiers.....	25
VI.3.4	Preventiedienst.....	25
VI.3.5	Opleidingen via de Stad.....	26
Artikel VI.4	Samenwerking met District09.....	26
VI.4.1	Duidelijke kaders en gedeeld eigenaarschap.....	26
VI.4.2	Resultaatgericht werken en strategische afstemming.....	26
VI.4.3	Gepaste autonomie en vertrouwen in uitvoering.....	26

VI.4.4	Cultuur, communicatie en continue verbetering.....	27
Artikel VI.5	Aankoopcentrale.....	27
Artikel VI.6	Personeel.....	27
Artikel VI.7	Organisatiebeheersing en audit.....	27
Artikel VI.8	Regelgeving.....	28
Artikel VI.9	Participaties.....	28
Artikel VI.10	Presentiegelden en vergoedingen.....	28
Artikel VI.11	Overleg.....	28
Artikel VI.12	Bestuurdersaansprakelijkheid.....	28
Artikel VI.13	Dienstreizen.....	28
Deel VII.	Slotbepalingen.....	29
Artikel VII.1	Begrippenlijst.....	29
VII.1.1	(Deel)project.....	29
VII.1.2	Afhandelingswaarde.....	29
VII.1.3	Transactieprijs.....	29
VII.1.4	Marktwaarde.....	29
VII.1.5	Directe projectkosten.....	29
VII.1.6	Indirecte projectkosten.....	30
VII.1.7	Directe projectopbrengsten.....	30
VII.1.8	Indirecte projectopbrengsten.....	30
VII.1.9	Projectkosten.....	30
VII.1.10	Projectopbrengsten.....	30
VII.1.11	Algemene kosten.....	30
VII.1.12	Algemene opbrengsten.....	30
VII.1.13	Projectwinst.....	31
VII.1.14	Budgetcomité.....	31
VII.1.15	Sogent-vastgoed.....	31
VII.1.16	Passief OCMW-vastgoed.....	31
VII.1.17	Stedelijk vastgoed.....	31
VII.1.18	SPO-projecten.....	31
VII.1.19	SPO+-projecten.....	31
VII.1.20	Valorisatievastgoed.....	31
VII.1.21	Maatschappelijk vastgoed.....	32
VII.1.22	MOK.....	32
VII.1.23	MAKET.....	32
Artikel VII.2	Evaluatie beheersovereenkomst.....	32

Artikel VII.3	Bekendmaking.....	32
Artikel VII.4	Geschillenregeling.....	33
Artikel VII.5	Schorsing en ontbinding.....	33
VII.5.1	Algemeen.....	33
VII.5.2	Overname personeel – rechten en verplichtingen bij ontbinding.....	33
Artikel VII.6	Relatie tot vorige beheersovereenkomst.....	34

## Deel I. Algemene bepalingen

### Artikel I.1 Ondertekenende partijen

Tussen de Stad Gent, met zetel te 9000 Gent, Stadhuis, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden Rudy Coddens, voorzitter van de gemeenteraad en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, in toepassing van art. 234 van het Decreet Lokaal Bestuur en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad;

hierna **de Stad** genoemd;

Het OCMW Gent, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, vertegenwoordigd door de raad voor maatschappelijk welzijn, waarvoor optreden Astrid De Bruycker, Schepen voor Sociale Vooruitgang, Ouderenbeleid en Cultuur en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, die handelen zoals beslist door de raad voor maatschappelijk welzijn;

hierna **het OCMW** genoemd;

En

Stadsontwikkeling Gent, kortweg “sogent”, autonoom gemeentebedrijf, BTW BE0367.300.594, 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 Frank Van Goethem, handelend overeenkomstig artikel 17 van de statuten.

hierna **sogent** genoemd;

### Artikel I.2 Voorafgaande uiteenzetting

#### I.2.1 Algemeen

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

Door de integratie van Stad en OCMW wordt er één geïntegreerde beheersovereenkomst afgesloten.

#### I.2.2 Verzelfstandiging

Sogent is als autonoom gemeentebedrijf een extern verzelfstandigd agentschap met publiekrechtelijke rechtsvorm opgericht door de Stad Gent. De contouren van wat sogent kan en mag doen worden in hoofdzaak bepaald door het Decreet Lokaal Bestuur, deze beheersovereenkomst met Stad/OCMW en de statuten van sogent.

Sogent werd, overeenkomstig artikel 225 van het Decreet Lokaal Bestuur, belast met welbepaalde beleidsuitvoerende taken van gemeentelijk belang en kan vanuit haar taak voor beleidsuitvoering betrokken worden bij de beleidsvoorbereiding (en beleidsevaluatie). Zo staat sogent in voor de uitvoering van een deel van het stedelijk stadsvernieuwings-, stadsontwikkelings- en grond- en pandenbeleid.

Omtrent het eigen sogent-vastgoed beschikt sogent binnen de contouren van de beheersovereenkomst en haar statuten over het vrije beslissingsrecht. Het artikel 240, §3 van het Decreet Lokaal Bestuur bepaalt immers dat sogent als autonoom

gemeentebedrijf vrij beslist, binnen de grenzen van haar doel, over de verwerving, de aanwending en de vervreemding van haar goederen, over de vestiging of opheffing van zakelijke rechten op die goederen, alsook over de uitvoering van dergelijke beslissingen en over de financiering ervan. Deze autonomie over het eigen vastgoed is een hoeksteen van de verzelfstandiging in het dossier van sogent. Deze bepaling is ruim omschreven en beoogt dus de vrijheid te beklemtonen waarover autonome gemeentebedrijven, d.m.v. hun raden van bestuur, beschikken om de juridische en financiële technieken aan te wenden welke zij het meest geschikt achten om hun eigen vastgoed optimaal te beheren, in de brede zin van het woord.

Voor wat betreft onroerende goederen in eigendom van de Stad, laat het Decreet Lokaal Bestuur via artikelen 292, eerste lid en 225, §2 marge voor beheersbevoegdheden in hoofde van een autonoom gemeentebedrijf. Sogent heeft ten aanzien van onroerende goederen die tot de eigendom van de Stad behoren en die aan sogent ter beschikking worden gesteld een aanzienlijke autonomie. Belangrijk daarbij is dat de betrokken onroerende goederen uitdrukkelijk bij voorafgaande beslissing genomen door het daartoe bevoegde orgaan ter beschikking worden gesteld aan sogent, alsook dat het kader waarbinnen sogent kan optreden wordt afgebakend zonder daarbij afbreuk te doen aan de beheersovereenkomst en de statuten van sogent.

Aangaande het passief OCMW-vastgoed bepaalt artikel 294 van het Decreet Lokaal Bestuur uitdrukkelijk dat het OCMW kan beslissen het beheer van haar onroerende goederen toe te vertrouwen aan het autonoom gemeentebedrijf van die gemeente waar het OCMW gevestigd is en dat ook het vastgoed van die gemeente beheert. OCMW Gent kan op die manier het beheer van haar vastgoed toevertrouwen aan sogent. Het OCMW Gent staat in voor het uittekenen van het beleid en de beleidslijnen en stelt het betrokken vastgoed ter beschikking van sogent. De beleidsuitvoering is een taakstelling van sogent.

In uitvoering van Art 227, laatste lid van het Decreet Lokaal bestuur volgt de gemeenteraad op dat het beleid van sogent samenspoort met dat van Stad en OCMW Gent. Dit omvat ook het beleid dat sogent voert via haar dochters.

### Artikel 1.3 Duur

Deze overeenkomst neemt een aanvang op 1 januari 2026, dit met retroactieve werking.

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

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.

## Deel II. Doelstellingen

### Artikel II.1 Doelstellingen van sogent

Sogent voert de in haar statuten (zoals omschreven in artikel 5) en in deze beheersovereenkomst omschreven opdrachten autonoom uit, binnen de gestelde contouren.

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

De taakvervulling dient in overeenstemming te zijn met het Decreet Lokaal Bestuur en met het door de Stad en het 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.

### Artikel II.2 Doelstellingen van de Stad

Sogent volgt de strategische doelstellingen (SD's) van de Stad Gent. Sogent heeft projecten onder 10 van de 14 SD's van het meerjarenplan voor de periode van 2026-2031, namelijk: wonen, ruimte, klimaat en natuur, welzijn, gezondheid en zorg, leren en groeien, wijk en burger, cultuur, sport en vrije tijd, economie en werk, dienstverlening, organisatie. Ook aan alle andere strategische doelstellingen werkt sogent mee.

## Deel III. Hoofdactiviteiten sogent

### Artikel III.1 Algemeen principe

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

Sogent staat, conform haar statuten, in voor de uitvoering van een deel van dit beleidsdomein. Sogent heeft twee types hoofdactiviteiten: projectwerking en vastgoedbeheer.

### Artikel III.2 Projectwerking

#### III.2.1 *Projectwerking algemeen*

Sogent werkt, in overleg en samen met de Stad Gent, aan bouw-, stadsvernieuwings- en stadsontwikkelingsprojecten in Gent.

Alle projecten binnen sogent kunnen beschouwd worden als stadsprojecten die bijdragen tot de ontwikkeling van onze stad, en uitvoering geven aan het door de Stad Gent vastgestelde beleid.

Deze stadsprojecten kunnen zowel door Stad Gent, sogent of derden geïnitieerd worden. De verschillen tussen de projecten zit in de manier van financiering:

**1. SPO(+)-projecten ('stadsportefeuille-overdrachtprojecten'):**

Alle projecten die niet worden gefinancierd overeenkomstig de punten 2, 3 of 4, en waarvoor de financiële eindverantwoordelijkheid bij de Stad Gent berust zoals bepaald in Artikel IV.6.

**2. Financiering door de Stad Gent na opmaak van een overeenkomst (doorfacturatie, subsidie, renteloze lening...);**

**3. Financiering door sogent (eigen middelen en/of externe leningen);**

**4. Financiering door derden na opmaak intentie- en/of samenwerkingsovereenkomst.**

De uitvoering van een project begint bij de aanvang van het studiewerk door de projectleider van sogent en/of de verwerving van de nodige onroerende goederen.

In een ontwikkelingsproject eindigt de rol van sogent bij uitgifte/overdracht van gronden of constructies.

Per bouwproject worden de concrete modaliteiten voor overdracht en afsluiting van het project nader bepaald tussen bouwheer en gebouwbeheerder.

### *III.2.2 SPO-projecten*

De SPO-projecten omvatten de projecten en het daarbij horend vastgoed, die door de Stad Gent zullen worden overgeheveld en ingebracht in sogent, al dan niet verder in te brengen in de dochtervennootschappen van sogent, met het oog op hun realisatie door sogent of haar dochtervennootschappen. Het vastgoed dat dient ter financiering van deze SPO-projecten wordt in deze beheersovereenkomst 'valorisatievastgoed' genoemd.

Voor elk SPO-project worden de uitvoeringsmodaliteiten vastgelegd in een opdrachtbrief aan sogent, goed te keuren door het college van burgemeester en schepenen.

#### *III.2.2.1 Governance-afspraken SPO+-projecten*

Voor de hieronder opgenomen niet-limitatieve lijst van SPO-projecten die worden ingebracht in sogent of in één van haar dochtervennootschappen, en die op heden binnen de taakverdeling van het college van burgemeester en schepenen ressorteren onder de bevoegdheid van de schepenen van Facility Management, gelden bijzondere governance-afspraken. Deze projecten vormen de SPO+-projecten. Het trekkerschap van en de communicatie over deze projecten blijven uitsluitend bij de schepenen van Facility Management tot en met de voorlopige oplevering van deze projecten. Onderstaande lijst kan worden uitgebreid door middel van een beslissing van de gemeenteraad, en vereist geen addendum bij onderhavige beheersovereenkomst.

- PR40853 – Malem: bouwen van plek voor ontmoeting en jeugd
- PR41014 – Verwijderen asbest oude zaal Minard
- PR41015 – Realiseren nieuwe huisvesting MSOC
- PR41042 – Renoveren Pastorie Mariakerke
- PR41059 – Industriemuseum: PTI-conform en brandveilig maken
- PR41041 – Renoveren Kuipke
- PR40603 – Renovatie en Restauratie Floraliënhof
- PR41043 – Huisvesten Hotelschool Gent
- PRD3761 – Verbouwen van het UCO-gebouw voor Dienstenbedrijf Sociale Economie en Maatgericht Activeringscentrum

Sogent of een van haar dochtervennootschappen, zal op een periodiek overleg met de schepenen van Facility Management rapporteren over de voortgang van de SPO+-projecten en de te maken strategische keuzes.

Voor beslissingen met een strategische en/of belangrijke financiële impact op deze projecten wordt een strategisch overlegcomité SPO+-projecten opgericht, dat minimaal bestaat uit de voorzitter van

sogent, de schepen van Facility Management, de schepen van Financiën en eventueel de functioneel bevoegde schepen(en). Dit overlegcomité komt twee keer per jaar samen.

Deze governance-afspraken gelden tot en met de voorlopige oplevering van de SPO+-projecten.

De onderhavige governance-afspraken wijzigen op geen enkele wijze de bestaande bevoegdheden en bestuursstructuur van sogent zelf of haar dochtervennootschappen.

### *III.2.3 Overeenkomst met Stad Gent*

De projecten gefinancierd door de Stad kunnen door sogent worden opgestart na het afsluiten van een overeenkomst tussen de Stad en sogent, voorheen genoemd Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst.

Alvorens sogent kan overgaan tot het stellen van uitvoeringsdaden, dient deze overeenkomst te worden goedgekeurd door de gemeenteraad van de Stad en de raad van bestuur van sogent.

In de mate dat bij de aanvang van het project geen of een onvoldoende gedetailleerde overeenkomst kan afgesloten worden, om welke reden dan ook, zullen meerdere opeenvolgende overeenkomsten afgesloten worden welke – naarmate het project vorm krijgt – meer en meer gedetailleerde verbintenissen zullen vermelden.

### *III.2.4 Onderzoek en studie bestaande en potentiële projecten*

Sogent wordt vaak gevraagd om een (haalbaarheids-)onderzoek of studie uit te voeren, voor zowel gebouwen als projecten. Dit is meestal zowel een ruimtelijk onderzoek als een financiële toetsing. Vaak zijn de contouren van het project gedurende deze eerste fase nog onvoldoende gekend om over te gaan tot de opmaak van een overeenkomst of het vastleggen van de benodigde budgetten.

Zo kan de Stad Gent, op vraag van het college van burgemeester en schepenen of een departementshoofd, een beroep doen op sogent voor onderstaande specifieke opdrachten. Het gaat hier over:

- Het opmaken van een conceptnota, projectfiche, haalbaarheidsstudie of ander voorbereidend werk voor een project
- Opportuniteitsaankopen op vraag van de Stad Gent

In de variabele werkingsbijdrage vanuit de Stad Gent aan sogent wordt hiervoor jaarlijks een budget van 50.000 euro voorzien.

Indien het project niet wordt verdergezet kunnen deze kosten worden afgerekend in de variabele werkingsbijdrage. Als het project een doorstart kent, kunnen deze kosten worden opgenomen in de projectovereenkomst. Indien er geen kosten worden gemaakt, zal dit budget niet opgevraagd en/of jaarlijks afgerekend worden.

### *III.2.5 Financiering door sogent*

Sogent kan autonoom beslissen over de opstart van een project en over alle nodige uitvoeringsdaden ter realisatie van dat project, in uitvoering van het door de Stad vastgestelde beleid (zie III.2.1).

Het project kadert altijd binnen de beleidsdoelstellingen van de Stad Gent.

### *III.2.6 Samenwerkingsovereenkomst derden*

Ook derden kunnen beroep doen op de expertise binnen sogent om stadsprojecten te verwezenlijken. Sogent kan voor externen gedelegeerd bouwheerschap opnemen, haalbaarheidsstudies uitvoeren, consultancy verlenen, enzovoort.

Sogent sluit hiervoor telkens een intentie- en/of samenwerkingsovereenkomst af met deze partner.

## Artikel III.3 Vastgoedbeheer

### III.3.1 Vastgoedbeheer algemeen

Sogent heeft de Nota Vastgoedvisie 2024-2050 van de Stad Gent en OCMW Gent (zoals goedgekeurd door de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn op 23 september 2024) goedgekeurd in de raad van bestuur van 27 november 2024.

Sogent beheert, conform haar statuten, zowel het sogent-vastgoed als het passief OCMW-vastgoed (zie verklarende begrippenlijst). In opdracht van de Stad kan zij eveneens een beheersopdracht krijgen met betrekking tot (een bepaald of gedeelte van het) stedelijk vastgoed.

### III.3.2 Beheer sogent-vastgoed

Het sogent-vastgoed betreft het eigen vastgoed van sogent, dat geen valorisatievastgoed of SPO(+) vastgoed is, dienstig voor haar projectwerking en/of de ter beschikkingstelling aan beleidspartners. Sogent kan vrij over haar eigen onroerende goederen beschikken en is bijgevolg bevoegd alle handelingen te stellen in functie van haar werking (waaronder o.a. het toekennen van zakelijke rechten, concessie- huur- en of gebruiksrechten). Sogent respecteert daarbij het beleid dat door de Stad wordt bepaald rond huurbijdragen van beleidspartners in maatschappelijk vastgoed.

### III.3.3 Beheer vastgoed SPO(+)-projecten

Stad Gent verbindt zich ertoe (i) het vastgoed horend bij de SPO(+)-projecten en (ii) het valorisatievastgoed, in te brengen in het kapitaal van sogent. Deze inbrengen worden verleden bij authentieke akte.

Tot aan het verlijden van de authentieke akte neemt Stad Gent het beheer en onderhoud van dit stedelijk vastgoed integraal op zich. Alle beheers- en onderhoudskosten blijven aan stadszijde gedragen tot aan de authentieke akte.

Na het verlijden van de authentieke akte staat sogent als eigenaar in voor het onderhoud van het voormelde vastgoed horend bij de SPO(+)-projecten, onverminderd de afspraken zoals deze zullen worden uitgewerkt binnen de structurele werkgroep, overeenkomstig onderstaande bepalingen.

Stad Gent (Departement Facility Management) en sogent richten **een structurele werkgroep** op met als doel het onderzoeken en het uitwerken van afspraken inzake gebouwbeheer, onderhoud en overdracht van het beheer **bij oplevering** van de SPO(+)-projecten.

De werkgroep krijgt het mandaat om, binnen de krijtlijnen van deze beheersovereenkomst, voorstellen te formuleren over onder meer: (i) de rolverdeling inzake gebouwbeheer tijdens en na de projectfase en de financiering van het gebouwbeheer, (ii) de overdrachtsmodaliteiten van het beheer bij oplevering tussen sogent en de Stad Gent, (iii) de organisatie en optimalisatie van onderhoud en gevolgkosten, en (iv) de concrete toepassing in de projectwerking.

De door de werkgroep uitgewerkte afspraken worden, na goedkeuring door de bevoegde organen, vastgelegd in projectspecifieke of thematische overeenkomsten.

### III.3.4 Beheer passief OCMW-vastgoed

Sogent heeft de bevoegdheid alle daden van beheer te stellen in verband met het passief OCMW-vastgoed, 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, 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 het passief OCMW-vastgoed, behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van het OCMW, de hierna vermelde activiteiten, inclusief de besluitvorming daartoe:

- Daden van beschikking;
- Investerings, 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 passief OCMW-vastgoed integraal op zich. Dit houdt in dat sogent zowel het technisch (beheer op terrein) als het administratief beheer (contracten) van het passief OCMW-vastgoed op zich neemt. Bovendien kan sogent ook projecten uitvoeren in opdracht van het OCMW met betrekking tot ontwikkeling van het passief OCMW-vastgoed, dit volgens de principes van de op dat moment geldende visienota.

Voor de beleidsmatige, strategische en inhoudelijke aspecten van de uitvoering van het beheer van het passief OCMW-vastgoed wordt een *strategisch overlegcomité passief OCMW-vastgoed* opgericht, met vertegenwoordiging van de meerderheidspartijen. Het strategisch overlegcomité bestaat minimum uit de voorzitter van sogent en de schepen die voorzitter is van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst ('BCSD'), en komt minstens twee keer per jaar samen.

Voor de periode 2026 tot en met 2031 zal uiterlijk tegen 31.12.2026 een nieuwe visienota goedgekeurd worden. Tot de goedkeuring van deze nieuwe visienota zal de vorige visienota 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, zal er een addendum bij deze beheersovereenkomst opgemaakt worden.

## Deel IV. Financiële bepalingen

### Artikel IV.1 Werkings- en investeringsbijdrage

#### IV.1.1 Vaste werkingsbijdrage

De Stad voorziet een jaarlijkse vaste werkingsbijdrage, die onder de vorm van een werkingssubsidie zal worden betaald aan sogent. Deze werkingsbijdrage is een forfaitair overeengekomen jaartotaal, telkens gebaseerd op de benodigde werkingsmiddelen. De bijdrage bestaat uit overheadkosten en werkingskosten, incl. de algemene kosten voor het beheren van het sogent-vastgoed verminderd met de algemene opbrengsten. Hierin zit ook de bijdrage voor de taken uit te voeren voor het passief OCMW-vastgoed.

De jaarlijkse werkingsbijdrage wordt uitbetaald in 2 schijven: 90% wordt uiterlijk tegen 31 januari van het jaar waarop ze betrekking heeft uitbetaald. Het saldo wordt uitbetaald uiterlijk tegen 31 december van het jaar waarop ze betrekking heeft. De eerste schijf (90%) van de werkingsbijdrage voor 2026 wordt zo snel als mogelijk na goedkeuring van deze beheersovereenkomst uitbetaald.

De omvang van deze vaste werkingsbijdrage wordt bij iedere budgetronde bepaald en jaarlijks geïndexeerd. Voor 2026 wordt dit vastgesteld op 4.026.308 euro.

#### *IV.1.2 Variabele werkings- en investeringsbijdrage*

Naast de forfaitaire werkingsbijdrage wordt een variabele werkingsbijdrage voorzien, onder de vorm van een werkingssubsidie, voor de financiering van concrete jaarlijks wijzigende beheers- en werkingskosten binnen de overhead van sogent. De omvang en inhoud van deze subsidie wordt bij iedere budgetronde bepaald.

Naast de werkingsbijdragen wordt ook jaarlijks een variabele investeringsbijdrage voorzien, onder de vorm van een investeringssubsidie van de Stad aan sogent, voor de financiering van wijzigende of onvoorziene investeringen.

Daarnaast dient de variabele investeringsbijdrage te worden aangewend om het maatschappelijk vastgoed in eigendom van sogent (technisch) te onderhouden. Dit volgens het principe van de MOK en zoals toegepast door de Stad Gent. Bijkomend zal de variabele investeringsbijdrage ook gebruikt worden voor het conform maken van de gebouwen in eigendom van sogent, dit volgens het principe van MAKET zoals eveneens toegepast door de Stad Gent.

De omvang van deze subsidies wordt bij iedere budgetronde bepaald en opgevraagd in functie van de effectieve behoefte van sogent.

### Artikel IV.2 Positieve resultaten gegenereerd in projecten

Positieve resultaten die gegenereerd worden in stadsprojecten met een financiering vanuit de stad zoals omschreven in artikels IV.6, IV.7 en IV.8, worden vanuit sogent geherinvesteerd in stadsprojecten die zijn vastgelegd in het Meerjarenplan.

### Artikel IV.3 IT-toelage

De Stad kent sogent een jaarlijkse IT-toelage toe als tussenkomst in de gezamenlijke kosten van District09.

De IT-toelage wordt **forfaitair** bepaald op basis van de begrotingsvooruitzichten van District09 (bij budgetopmaak/budgetwijziging) en door de Stad uitbetaald aan sogent uiterlijk op de laatste bankwerkdag van het 1<sup>e</sup> kwartaal. Sogent dient dit bedrag integraal door te storten aan District09 binnen de 14 dagen na ontvangst (voorschot)factuur van District09.

Per 31 december van elk jaar, maakt District09 een individuele afrekening op basis van de nacalculatie van de gepresteerde diensten over het afgelopen jaar. Deze afrekening wordt opgemaakt uiterlijk tegen het einde van het 1<sup>e</sup> kwartaal van het nieuwe boekjaar. Het verschil tussen het geraamde budget en de werkelijke kosten zal resulteren in ofwel de toekenning van extra IT-budget (indien de forfaitair uitbetaalde IT-toelage lager is dan de afrekening o.b.v. werkelijke kosten) ofwel de terugvordering van een deel van het eerder toegekende IT-budget (indien de forfaitair uitbetaalde IT-toelage hoger is dan de afrekening o.b.v. werkelijke kosten).

Het resultaat van de afrekening wordt eventueel cashmatig verrekend met de forfaitaire toelage van het nieuwe boekjaar.

De IT-toelage wordt opgesplitst in exploitatie en investeringen:

- Een exploitatiebudget (dat finaal aan District09 wordt overgemaakt als dotatie). Deze werkingsmiddelen dienen als dekking van volgende kosten:
  - o Algemene kosten bestaande uit niet toewijsbare kosten (zoals de kosten van directie, financiële dienst, personeelsdienst, gebouwen en nutsvoorzieningen, ...) en de kosten voor dagelijkse IT-ondersteuning (zijnde onderhoud en instandhouding van bestaande hardware en software die niet binnen een specifiek contract/applicatie kadert)
  - o Specifieke kosten bestaande uit toewijsbare kosten van contracten/applicaties en toewijsbare kosten van projecten/interventies;
- Een investeringsbudget voor de verwerving van materiële en immateriële vaste activa. De middelen voor investeringsprojecten en -roadmaps (IMVA) – ook het zogenaamde digitaliseringsbudget – blijven centraal beheerd door Stad Gent totdat een project/roadmap formeel wordt goedgekeurd volgens de geldende besluitvormingsprocedure voor digitaliseringsprojecten/roadmaps. Na goedkeuring wordt het goedgekeurde geraamde budget overgemaakt aan de verzelfstandigde entiteit via een IT-investeringstoelage. Bij afronding van het project/roadmap vindt een eindafrekening plaats. Het verschil tussen het geraamde budget en de werkelijke kosten resulteert in een terugbetaling of een bijkomende aanrekening/facturatie.

## Artikel IV.4 Huursubsidies

Het maatschappelijk vastgoed van sogent wordt verhuurd aan beleidspartners van de Stad Gent, op basis van een huurovereenkomst waarbij de huurprijs gelijkgesteld wordt aan de MOK (tenzij er gemotiveerde redenen zijn om hiervan af te wijken). De Stad Gent kan ervoor kiezen om een huursubsidie in het voordeel van de huurder toe te kennen zodat de huurder geen of slechts een gedeelte van de huurvergoeding aan sogent verschuldigd is. De Stad Gent zal de jaarlijks te indexerende huursubsidies ten gunste van de gesubsidieerde huurder rechtstreeks uitbetalen aan sogent. De indexering van de huursubsidies volgt de index en wijze van indexatie zoals beschreven in de desbetreffende huurovereenkomsten.

Hierbij worden volgende principes gehanteerd:

1. De subsidies worden op basis van de lopende huurcontracten opgevraagd tegen uiterlijk 1 januari van het desbetreffende jaar en worden door de Stad Gent uiterlijk tegen 31 januari van het desbetreffende jaar uitbetaald;
2. De subsidies worden altijd opgevraagd in de veronderstelling dat het een huurcontract voor een volledig jaar betreft;
3. Voor nieuw afgesloten overeenkomsten worden de subsidies voor het lopende jaar meteen opgevraagd;
4. Wanneer overeenkomsten worden stopgezet, zullen de huursubsidies a rato teruggestort worden op het einde van de overeenkomst, tenzij een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten;
5. Wanneer overeenkomsten doorheen het jaar worden geïndexeerd, zullen eventuele indexatieverschillen uiterlijk tegen 1 december opgevraagd worden en uiterlijk tegen 31 december van het jaar waarop ze betrekking hebben uitbetaald worden.

De omvang van deze huursubsidies wordt bij iedere budgetronde bepaald en jaarlijks geïndexeerd. Voor 2026 wordt dit geraamd op 1.060.521 euro.

## Artikel IV.5 Financiering betaalbaar wonen

In Gent is de nood aan betaalbare en kwalitatieve huurwoningen hoog. Ter financiering van de uitbreiding van het aanbod aan betaalbare huurwoningen brengt de Stad Gent valorisatievastgoed in in sogent. Sogent stelt dit vastgoed, of de daaruit voortvloeiende opbrengsten, ter beschikking aan haar dochtervennootschap Investeringsmaatschappij Modest nv, met als doel zoveel mogelijk betaalbare huurwoningen te creëren voor mensen met een bescheiden inkomen.

Voor elk onroerend goed dat deel uitmaakt van het valorisatievastgoed ter financiering van betaalbaar wonen, wordt in samenspraak met de bevoegde schepen onderzocht hoe de invulling voor sociaal wonen en budgethuur kan worden gerealiseerd.

## Artikel IV.6 Financiering SPO(+)-projecten

Ter financiering van de SPO(+)-projecten brengt de Stad Gent het valorisatievastgoed in in sogent.

Voor zover sogent aantoont dat er een (al dan niet tijdelijke) nood is aan bijkomende middelen voor de financiering van de SPO(+)-projecten, verbindt Stad Gent zich ertoe deze middelen te voorzien (bijvoorbeeld door een kapitaalverhoging in sogent, het verlenen van bijkomende subsidies, ...).

## Artikel IV.7 Financiering 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 overeenkomst worden uitgevoerd.

### IV.7.1 Soorten financiering projecten in opdracht van de Stad

De financiering van een project wordt steeds vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst of collegebesluit en kan op verschillende manieren vormgegeven worden:

- Vordering op sogent (renteloze lening)
- Kapitaalsverhoging
- Doorfacturatie
- Subsidie

#### IV.7.1.1 Vordering op sogent (renteloze lening)

Een “vordering op sogent” zal in hoofdte 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.

#### IV.7.1.2 Kapitaalsverhoging

In het kader van de uitvoering van het beleid kan stedelijk vastgoed worden ingebracht in het kapitaal van sogent. Daarnaast kan de inbreng ook gebeuren als inbreng in geld, bijvoorbeeld in functie van een participatie in een dochtervennootschap van sogent.

#### IV.7.1.3 Doorfacturatie

Sogent kan voor een project de rol van gedelegeerd bouwheer op zich nemen voor stedelijk vastgoed. In deze projecten zal niet gewerkt worden met een “vordering op sogent” maar met doorfacturatie van gemaakte kosten waaronder beheerskosten, studiekosten, personeelskosten, uitvoeringskosten, ...

#### IV.7.1.4 Subsidies

##### Subsidie Stad Gent aan sogent

Door de aard van bepaalde projecten is het aangewezen om te werken met een (investerings-)subsidie, bijvoorbeeld bij (niet-limitatief):

- Projecten die op lange termijn in eigendom van sogent blijven (materieel vaste activa);
- Aanleg openbaar domein gevolgd door een kosteloze overdracht;
- ...

##### Subsidie andere overheid aan sogent – aangevraagd door de Stad/OCMW

Indien de Stad/OCMW de subsidie dient aan te vragen voor projecten van sogent, verbindt de Stad/OCMW zich ertoe de geïnde subsidies door te storten aan sogent binnen een termijn van 30 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.

Sogent engageert zich om de verantwoordingsstukken aan Stad/OCMW aan te leveren nodig voor de uitbetaling van subsidie door de subsidiërende overheid. De Stad/OCMW verbindt er zich op haar beurt toe om de door sogent overgemaakte verantwoordingsstukken binnen een termijn van 3 weken na te zien. Voor nazicht van verantwoordingsstukken van een eindafrekening wordt voormelde termijn verlengd met twee weken.

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/OCMW zo snel mogelijk al de door de subsidiërende overheid opgevraagde gegevens en verantwoordingsstukken te bezorgen.

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

#### IV.7.2 Raming

Bij de initiatie van een project zal sogent een raming voorleggen van zowel de totale directe en indirecte projectkosten, als de directe en indirecte projectopbrengsten, het verschil hiertussen is de gebudgetteerde afhandelingswaarde van het project.

Op basis van de gebudgetteerde afhandelingswaarde wordt in de overeenkomst of het collegebesluit, in uitvoering van het delegatiebesluit GR 2018\_GR\_00073, de soort financiering of een combinatie van financieringen van het project vastgelegd volgens art. IV.7.1.

Er moeten steeds voldoende middelen beschikbaar zijn via overeenkomst of addenda voordat sogent deze uitgaven mag doen.

#### IV.7.3 Verantwoordingsstukken

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 overzichtslijsten uit de boekhouding.

Personeelskosten worden verantwoord door het tijdschrijven en de berekening van de kost in overeenstemming met de vastgestelde tarieven conform artikel IV.7.4.

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.

#### *IV.7.4 Personeelskosten (deel)projecten*

Voor de personeelskosten van de projectmedewerkers zal de toewijzing gebeuren op basis van tijdschrijven met het hanteren van een vast tarief per dag/uur. 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.

Het uurtarief voor een projectleider in 2026 bedraagt 110 euro. Dit tarief wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex. De indexatie zal de eerste keer plaatsvinden in januari 2027.

De gezondheidsindex van januari geldt hierbij als basisindex. Boven op deze algemene indexering wordt een indexering van 60 basispunten ingerekend voor de anciënniteiten en de baremieke verhogingen.

#### *IV.7.5 Afhandeling van een overeenkomst (voorheen Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst)*

De afhandeling van een (Bijzondere Samenwerkings-)overeenkomst 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. Op moment van afhandeling van de overeenkomst wordt de afhandelingswaarde berekend, dit is 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.

In de overeenkomsten/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.

De afhandelingswaarde kan resulteren in een eindfactuur in geval van doorfacturatie, omzetting van een vordering op sogent in een investeringssubsidie aan sogent, terugbetaling van de “vordering op sogent” aan de Stad of in een transactieprijs ingeval van vervreemding onroerende goederen.

Indien van toepassing zal bij het verlijden van de authentieke akte 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.

Openbaar domein wordt om niet aan de Stad Gent overgedragen, tenzij dit een voorraadwaarde heeft in de boekhouding van sogent. Als dat het geval is, worden er specifieke afspraken gemaakt met betrekking tot de overdracht.

#### *IV.7.6 Betaling*

Het ter beschikking stellen van de middelen zal gebeuren op aanvraag van sogent, dit in functie van de voortgang van het project en op basis van het voorleggen van de verantwoordingsstukken betreffende het project.

In principe geschiedt de betaling van de toegestane middelen binnen een termijn van 30 dagen, te rekenen vanaf de aanvraag (onder de vorm van een factuur, opvragingsbrief, ...).

Bij afhandeling van de overeenkomst gebeurt de betaling van de afhandelingswaarde na formele goedkeuring van het afhandelingsbesluit of na overdracht van de goederen.

#### **Artikel IV.8 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 en de raad voor maatschappelijk welzijn is goedgekeurd.

#### **Artikel IV.9 Betalingsstromen passief OCMW-vastgoed**

##### *IV.9.1 Inkomende facturen*

Sogent schiet geen directe werkingskosten voor het OCMW voor. Onder impuls van de verplichte elektronische facturatie worden de inkomende facturen rechtstreeks verwerkt en betaald vanuit de boekhouding van het OCMW.

Met betrekking tot de inkomende facturen voor het passief OCMW-vastgoed zal sogent wel de praktische opvolging op zich nemen zoals het plaatsen van bestellingen, opvolgen van de werkzaamheden, goedkeuring facturatie, ...

##### *IV.9.2 Betalingsstromen en boekhoudkundige verwerking inzake vorderingen*

De huur- en pachtgelden en andere periodieke inkomsten die sogent int met betrekking tot het passief OCMW-vastgoed 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.

Sogent zal de desbetreffende vorderingen als vorderingen voor een derde partij inboeken.

De administratieve vergoedingen in het kader van bruikleenovereenkomsten worden via de SD-facturatietool geboekt binnen het OCMW en ineens ook daar geïnd.

De geïnde ontvangsten worden trimestrieel na elke verlopen periode doorgestort en vervolgens in de OCMW-boekhouding toegewezen aan de juiste vordering en periode. Het OCMW staat in voor de correcte opname van deze bedragen in zijn periodieke btw-aangifte (omzet). De doorstorting gebeurt binnen de eerste dertig (30) dagen na elk verlopen kwartaal.

Ieder kwartaal levert sogent de noodzakelijke info voor een reconciliatie tussen de openstaande vordering van het OCMW en deze van sogent. Dit omvat een overzicht 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.

#### **IV.9.3 Desinvesteringen**

Sogent verbindt er zich toe de door de raad voor maatschappelijk welzijn bepaalde desinvesteringen over hun vastgoed te realiseren in de daarvoor voorziene periode. De richtlijnen hiervoor zullen worden bepaald in de visienota en besproken in het strategisch overlegcomité privaat OCMW-vastgoed in beheer van sogent.

#### **Artikel IV.10 Verzekeringen en schadegevallen m.b.t. passief OCMW-vastgoed**

Niet al het passief OCMW-vastgoed is verzekerd via een brandverzekering. Voor het vastgoed dat niet verzekerd is 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 door het OCMW.

Alle voorbereidende handelingen met het oog op het afsluiten van de verzekeringspolissen betreffende het passief OCMW-vastgoed 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 passief OCMW-vastgoed 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 IV.11 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. Sogent zorgt steeds dat haar rapportagetool up to date is zodat deze kan geraadpleegd worden door de medewerkers en raadsleden van de Stad Gent;
- 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 IV.12 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. Dit verslag wordt ter kennisname voorgelegd aan de raad van bestuur en gemeenteraad.

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

## Artikel IV.13 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 d.d. 30 maart 2018 ("het geraamde beschikbaar budgettair 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.

De 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 budgettair resultaat wordt in de toelichting bij het meerjarenplan verklaard op basis van de beschikbare voorraad en de kortetermijnfinanciering, 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 altijd toegang tot de BI-omgeving van sogent.

## Artikel IV.14 Risicobepaling en risicobeheersing

### IV.14.1 Kredietbewaking

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

#### IV.14.1.1 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.

#### IV.14.1.2 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, projectbudget of afdelingsbudget, 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 conform de goedkeuring van de strategische meerjarenplanning.

#### *IV.14.2 Financiële verbintenissen en girale betalingen*

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

##### *IV.14.2.1 Controle die voorafgaat aan de verbintenis*

Elke uitgave, die een goedkeuring vergt door zijn aard binnen 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 reeds 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 prijssherzelingen 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.

##### *IV.14.2.2 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 IV.13.2.1 (op cumulatieve basis beschouwd). Meerkosten en prijssherzelingen 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 IV.13.2.1.

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

#### *IV.14.3 Ontvangstencyclus*

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

Het budgetcomité beslist over de vorderingen waarvan de invorderbaarheid twijfelachtig is en laat die overboeken naar een rekening dubieuze debiteuren. Het budgetcomité beslist om voor de oninvorderbare vorderingen de bedragen die betaald moeten worden door insolvabele 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 V. Werking

### Artikel V.1 Organen sogent

Sogent wordt bestuurd door een raad van bestuur en een directiecomité. Er zijn geen andere organen met beslissingsbevoegdheid binnen sogent (artikel 238 DLB).

De werking van de organen van sogent gebeurt in overeenstemming met hetgeen in de statuten en reglementen van inwendige orde van sogent is bepaald.

### Artikel V.2 Afstemming portfoliobeheer Stad Gent

Voor de projecten gefinancierd door de Stad Gent (zie artikel III.2.1, ten tweede (2)) volgt sogent de algemene principes van het portfoliobeheer van de Stad Gent met focus op rollen en verantwoordelijkheden.

Voor de SPO-projecten (zie artikel III.2.1, ten eerste (1) en specifiek III.2.2.1) waarbij eventuele gevolg- en/of exploitatiekosten aan stadszijde verbonden zijn, staat sogent in voor de tijdige (conform de afspraken rond portfoliomanagement van de stad Gent) rapportage van deze kosten aan Stad Gent.

## Deel VI. Organisatie

### Artikel VI.1 Non-discriminatie

Sogent discrimineert niet op grond van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing of seksuele oriëntatie. Sogent doet dit ook niet onopzettelijk uit onoplettendheid en neemt daarom de nodige preventiemaatregelen om discriminatie te voorkomen. Daarbij respecteert sogent de vijf basisprincipes van de Stad Gent en het OCMW van Gent 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 VI.2 Klachtenmanagement

Sogent werkt met een eerstelijns en tweedelijns klachtenbehandelingssysteem. De basis van dit klachtenbehandelingssysteem is een door de raad van bestuur goedgekeurde procedure.

Een personeelslid van sogent staat in voor het globale registratie- en klachtenbehandelingssysteem van sogent.

### VI.2.1 Eerstelijns klachtenbehandeling

De burger kan zijn klachten melden bij sogent of bij Gentinfo. De klachten komen binnen via [info@sogent.be](mailto:info@sogent.be) en worden opgevolgd door een personeelslid van sogent dat wordt aangeduid door de directie.

Dit personeelslid 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 sogent worden doorgestuurd.

Sogent is verantwoordelijk voor het goede verloop van het behandlungsproces en volgt op of alle stappen volgens afspraak en tijdig worden doorlopen. 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.

### VI.2.2 Tweedelijns klachtenbehandeling

Sogent stelt de dienst van de Ombudsvrouw aan als beroepsinstantie.

Overeenkomstig het gemeentelijk reglement van 26 april 2021 (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.

## Artikel VI.3 Ondersteunende dienstverlening van de Stad

Sogent werkt nauw samen met en doet beroep op verschillende diensten van de Stad Gent. Dit gebeurt in vertrouwen, met respect en met het oog op een goede verstandhouding.

Met sommige diensten zullen er specifieke afspraken worden gemaakt met betrekking tot de dienstverlening, deze kunnen in een aparte overeenkomst worden geregeld.

### VI.3.1 Juridische Dienst en Kennisbeheer (JDK)

**§1. De ondersteuning van de Juridische Dienst en Kennisbeheer situeert zich op volgende niveaus:**

#### 1. Opvolging decretale verplichtingen verzelfstandigingen

Aangezien sogent een extern verzelfstandigde entiteit van de Stad is, gelden specifieke regels (decreet lokaal bestuur) inzake verzelfstandiging.

Team Verbonden Rechtspersonen van JDK bewaakt de correcte naleving van deze regelgeving inzake volgende luiken en verleent sogent daarbij kosteloze juridische ondersteuning:

- Onderzoek naar de wenselijkheid/opportuniteit van de verzelfstandiging (\*)
- Oprichting (afwegingskader/motiveringsnota) + besluitvorming GR (gemeenteraad)
- Ontbinding of herstructurering + besluitvorming GR
- Begeleiding opmaak statuten (+ latere statutenwijzigingen) + besluitvorming GR
- Begeleiding opmaak beheersovereenkomst (en addenda) + besluitvorming GR (\*)
- Begeleiding jaarlijkse evaluatie beheersovereenkomst door GR (\*)
- Besluitvorming CBS voorafgaandelijke goedkeuring participaties
- Begeleiding Evaluatierapport Verbonden Rechtspersonen (\*)
- Governance, belangenconflictenregeling.

Taken gemarkeerd met een asterisk worden in samenwerking met de Cel Verbonden Rechtspersonen opgenomen. Deze cel is een samenwerking tussen (1) Team bestuur en verbonden rechtspersonen van Departement Financiën, (2) Strategische coördinatie en (3) Team verbonden rechtspersonen van de Juridische Dienst en Kennisbeheer.

## **2. Overheidsopdrachten**

Sogent staat zelf in voor de plaatsing en uitvoering van eigen overheidsopdrachten conform de vigerende wetgeving en de opvolging van eventuele (gerechtelijke) geschillen.

De Juridische Dienst en Kennisbeheer behoudt zich evenwel het recht voor om op verzoek van stadsdiensten of beleidsorganen dan wel op eigen initiatief advies te verlenen in welbepaalde dossiers, waar dat aangewezen of noodzakelijk is in functie van de belangen van de Stad Gent.

Sogent krijgt tevens toegang tot de beschikbare instrumenten en netwerken in functie van kennisopbouw en -deling (zoals bv. periodiek experten overleg, modellen, richtlijnen).

### **§2. De Juridische Dienst en Kennisbeheer staat niet in voor juridische ondersteuning inzake volgende aspecten:**

- a. Aansprakelijkheidsvorderingen
- b. Regeling auteursrechten (Reprobel, Sabam, Unisono, billijke vergoeding, ...).
- c. GDPR/Privacy reglementering, camerawetgeving
- d. Verzekeringen (zowel polisbeheer als concrete schadedossiers)
- e. Invorderingsdossiers

Daarnaast staat de Juridische Dienst en Kennisbeheer niet in voor de aanstelling van een advocaat, noch voor het voorzien van de budgetten voor een advocaat die de belangen van sogent zelf verdedigt in gerechtelijke dossiers.

**§3. Alle vragen tot ondersteuning in het kader van aspecten die niet benoemd zijn in § 1 en 2 van dit artikel dienen te worden verstuurd naar het algemeen mailadres [juridischedienst@stad.gent](mailto:juridischedienst@stad.gent). Dit betreft ook juridisch nazicht van de overeenkomsten tussen Stad en sogent inzake de projecten die worden gefinancierd door de Stad en de opdrachtbrieven inzake de SPO-projecten ('stadsportefeuille-overdrachtprojecten'), inclusief de SPO+-projecten.**

Op basis van de inhoud van deze specifieke vraag zal bekeken worden of juridische ondersteuning aan sogent al dan niet mogelijk is.

Indien dit leidt tot juridische ondersteuning zal deze kosteloos zijn indien deze bijkomende opdracht kan worden ingepast in de reguliere werking van betrokken dienst ten behoeve van de stads- en OCMW-diensten. In andere gevallen wordt de kostprijs aangerekend.

### *VI.3.2 Informatieveiligheid*

De Stad neemt voor sogent de rol van 'Data Protection Officer' (hierna: DPO) op zoals voorgeschreven in artikel 37 van de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming of AVG) en artikel 9 van het Decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (eGov decreet). Ondersteunende tools om zich te conformeren met deze wetgeving worden voorzien door de Stad, op maat van de werking van sogent.

Sogent wordt beschouwd als verwerkingsverantwoordelijke in de zin van artikel 4, 7) AVG. De DPO adviseert de verwerkingsverantwoordelijke en ziet toe op de naleving van de AVG en andere gegevensbeschermingsbepalingen (artikel 39 AVG). De verwerkingsverantwoordelijke zorgt ervoor dat de DPO tijdig wordt betrokken bij alle aangelegenheden die verband houden met de bescherming van persoonsgegevens en stelt de benodigde middelen ter beschikking voor het vervullen van de taken (artikel 38 AVG).

De DPO wordt bijgestaan door een externe consultant. De Stad voorziet in een raamovereenkomst met een externe consultant waarop de entiteit intekent, waarbij de Stad zorgt voor de coördinatie en opvolging van de kwaliteit van de dienstverlening. De 'raamovereenkomst voor ondersteuning gegevensbescherming ten behoeve van verbonden rechtspersonen van de Stad Gent' nam een aanvang in september 2024 en heeft een looptijd van 1 jaar, met mogelijkheid om 3 keer met 1 jaar te verlengen, voor zover het plafondbedrag van 143.000 euro excl. btw niet is overschreden. Sogent dient zelf de nodige budgettaire middelen te voorzien voor de externe ondersteuning.

De externe consultant treedt op als ondersteuner op het vlak van gegevensbescherming en neemt niet de formele DPO-rol waar (aanmelding bij de toezichthoudende autoriteiten). De uitgebreide taakverdeling tussen de DPO en de externe consultant wordt beschreven in de afgesloten raamovereenkomst. Sogent wijst een medewerker aan die optreedt als contactpersoon voor de DPO en de externe consultant. Deze medewerker volgt de zaken in verband met gegevensbescherming binnen sogent op.

Na afloop van de afgesloten raamovereenkomst wordt de noodzaak van nieuwe externe ondersteuning in onderling overleg tussen de Stad en sogent besproken. Externe ondersteuning kan pas stopgezet worden als minimaal volgende zaken in orde zijn bij sogent: opmaak of actualisatie van het register van de verwerkingsactiviteiten, opmaak of actualisatie van interne en externe privacyverklaringen en cookiebeleid en afsluiten van de noodzakelijke overeenkomsten voor de verwerking van persoonsgegevens. Als deze zaken nog niet in orde zijn, wordt een nieuwe raamovereenkomst met een externe consultant afgesloten.

### *VI.3.3 Dienst Archief Gent specifiek voor OCMW-dossiers*

De door sogent afgehandelde dossiers dienen één 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.

#### *VI.3.4 Preventiedienst*

Sogent sluit aan bij gemeenschappelijke interne preventiedienst (GIDPBW) van de Stad. Deze dienst is bevoegd voor alle medewerkers van sogent en heeft toegang tot alle relevante werkplekken. In overleg wordt de organisatie van de dienst bepaald, inclusief het aantal preventieadviseurs, hun expertise en de inzet van aanvullende deskundigheid (ergonomie, arbeidshygiëne, psychosociaal welzijn).

Sogent duidt een eigen contactpersoon aan voor de domeinen arbeidsveiligheid, ergonomie, psychosociaal welzijn, communicatie en het overlegorgaan (CPBW of TOC). De interne dienst verzorgt het secretariaat van dit overlegorgaan en staat in voor rapportering via maand- en jaarverslagen.

De samenwerking is gebaseerd op transparante afspraken rond het gebruik van een gemeenschappelijke externe preventiedienst en een financieringsmodel op basis van het aantal medewerkers en de modelloonkost.

De werking en samenwerking worden periodiek geëvalueerd en bijgestuurd waar nodig, in overleg met de betrokken partijen.

#### *VI.3.5 Opleidingen via de Stad*

Sogent kan gebruik maken van het externe opleidingsaanbod via Stad Gent met volgende afspraken.

Voor grote gunningen van externe opleidingen (zoals leiderschap, sociale vaardigheden, ICT, enz.) zal Stad Gent als aankoopcentrale fungeren. Dat betekent dat sogent met de externe leverancier kunnen samenwerken zonder dat sogent nog de markt moet verkennen en een overheidsopdracht moet uitschrijven. De organisatie en de kost van de vorming wordt gedragen door sogent.

### **Artikel VI.4 Samenwerking met District09**

De samenwerking met District09 beoogt een versterking van het bestaande model. Ze bouwt voort op de huidige fundamenten en introduceert aanvullende principes en werkvormen die de samenwerking toekomstgericht maken. De focus ligt op vier versterkende pijlers: duidelijke kaders, financiële responsabilisering, resultaatgericht werken, wendbare uitvoering en gepaste autonomie.

#### *VI.4.1 Duidelijke kaders en gedeeld eigenaarschap*

De basisdienstverlening en technische platformen blijven onder regie van District09. Dit omvat onder meer cloud- en datacenterinfrastructuur, netwerk, digitale werkplek en generieke componenten zoals authenticatie, service bus, toegangsbeheer en het onderhoud van de bedrijfsplatformen zoals O365, MS Dynamics CRM. Elke afname van materiaal en software dient te gebeuren via District09. Deze diensten en dienstverleningsniveaus worden zoveel mogelijk gestandaardiseerd en aangeboden aan marktconforme voorwaarden. District09 fungeert eveneens als enige aankoopcentrale voor ICT-gerelateerde diensten en producten.

District09 bewaakt de beleidsmatige kaders inzake digitale strategie, informatieveiligheid, gegevensbescherming en continuïteit. Deze kaders worden jaarlijks geëvalueerd in overleg met de Stad en de verzelfstandigde entiteiten onder de verantwoordelijkheid van de schepen van Digitalisering.

Elke entiteit binnen Groep Gent werkt binnen deze kaders, maar behoudt ruimte om specifieke noden aan te kaarten. Afwijkingen zijn mogelijk mits gemotiveerde onderbouwing en onderlinge afstemming. District09 engageert zich om proactief de leden van de Groep Gent te bevragen om de impact van een beslissing op de stedelijke organisatie op een goede manier te kunnen inschatten.

#### *VI.4.2 Resultaatgericht werken en strategische afstemming*

Digitale initiatieven worden afgestemd op de beleidsdoelstellingen van de Groep Gent. De Strategisch Business Partner (SBP) is het primair aanspreekpunt binnen District09 voor een digitaal platform (zie uitleg in nieuwe beheersovereenkomst Stad Gent/District09). De verzelfstandigde entiteiten ressorteren onder een thematisch passende platformwerking. De SBP coördineert de planning en uitvoering in afstemming met de directie van de verzelfstandigde entiteit. Er is een periodieke afstemming tussen de SBP en de directie van de verzelfstandigde entiteit omtrent budgetopvolging, inhoudelijke digitale toepassingen, IT-services, ... District09 verzorgt de facturatie aan de hand van de geleverde diensten (Service Based Cost).

#### *VI.4.3 Gepaste autonomie en vertrouwen in uitvoering*

Elke verzelfstandigde entiteit mag binnen vooraf bepaalde grenzen zelfstandig keuzes maken over technologie, leveranciers of aanpak inzake de eigen bedrijfstoepassingen. Echter, om de ICT-diensten nog meer te professionaliseren zal District09 samen met de klant enkele digitale principes toetsen tijdens de ontwikkeling van nieuwe toepassingen. De digitale principes zijn: 'Mens Centraal', 'Bewust Datagedreven', 'Veilig en Betrouwbaar', 'Organisatiebrede bril', 'Hergebruik en Samenwerking', en 'Ruimte voor Innovatie'.

Voor domeinoverstijgende projecten kunnen tijdelijke, transversale projecten worden ingericht (bv. AI, e-dienstverlening). Deze krijgen een duidelijk doel, een afgebakend budget en rapporteren rechtstreeks aan het managementteam.

#### *VI.4.4 Cultuur, communicatie en continue verbetering*

De versterking van het samenwerkingsmodel vraagt om een cultuur van vertrouwen, openheid en gedeelde verantwoordelijkheid.

### **Artikel VI.5 Aankoopcentrale**

De Stad kan bij raamovereenkomsten optreden als aankoopcentrale voor sogent en haar dochters voor de plaatsing van overheidsopdrachten, zoals op heden bedoeld in artikel 2, 6° en artikel 47 van de Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

Sogent kan intekenen op die opdrachten waarbij de Stad als aankoopcentrale optreedt voor sogent bij beslissing van het directiecomité van sogent om beroep te doen op de Stad als aankoopcentrale voor de desbetreffende opdracht.

Sogent dient zelf in te staan voor bestellingen bij de opdrachtnemer. Bestellingen binnen dergelijke opdrachten verlopen volgens de interne regels van sogent. De opdrachtnemer zal rechtstreeks factureren aan sogent en sogent staat in voor correcte en tijdige betaling.

De Stad verbindt er zich toe sogent proactief op de hoogte te brengen van opdrachten waarbij ze optreedt als aankoopcentrale van sogent.

### **Artikel VI.6 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.

## Artikel VI.7 Organisatiebeheersing en audit

Sogent zal onder haar verantwoordelijkheid een systeem van organisatiebeheersing opzetten, zoals bedoeld in artikel 234, § 2 van het Decreet Lokaal Bestuur. Hiertoe zal sogent de basisprincipes en de richtlijnen, zoals opgenomen in het 'Kader voor Organisatiebeheersing' en goedgekeurd door de gemeenteraad/raad voor maatschappelijk welzijn op 23 juni 2025, naleven en implementeren. De Stad zal informatie en kennis delen om het kader te kunnen implementeren. Sogent vult dit kader in met eigen rollen en verantwoordelijkheden en rapporteert in haar jaarrapport over de werking van organisatiebeheersing en de resultaten in risicomanagement.

De Stad of het OCMW kan een audit van sogent 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 om samen te werken met de Dienst Interne Audit en verleent de auditoren toegang tot relevante processen, documenten en informatie, zodat de audit correct en efficiënt kan verlopen. Medewerkers, deskundigen en leden van bestuursorganen verlenen bij een audit hun medewerking om alle relevante informatie beschikbaar te stellen.

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 van sogent gericht naar de Algemeen Directeur van de Stad. 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.

## Artikel VI.8 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, enzovoort.

## Artikel VI.9 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 (onder meer de bepalingen in artikel 6) en onder de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 240, §5 van het Decreet Lokaal Bestuur.

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

## Artikel VI.10 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 VI.11 Overleg

Minstens jaarlijks wordt er een overleg gehouden tussen de voorzitter en de directeur van sogent en de schepenen van Facility Management, de schepenen van Wonen en de schepenen van Financiën (of hun vertegenwoordigers) met betrekking tot de opvolging van deze overeenkomst, praktische problemen, coördinatie en samenwerking.

## Artikel VI.12 Bestuurdersaansprakelijkheid

Overeenkomstig artikel 227, tweede lid van het Decreet Lokaal Bestuur, sluit sogent een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering af.

## Artikel VI.13 Dienstreizen

Sogent past bij de organisatie van eigen dienstreizen de afspraken toe uit (1) de nota 'Verduurzamen van meerdaagse buitenlandse dienstreizen', zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen en vast bureau op 6 februari 2020 en (2) de 'mensenrechtentoets' zoals vastgelegd in de nota 'Rolomschrijving en werkwijze van de Mensenrechtenraad', zoals goedgekeurd door de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn op 26 mei 2021. Zowel de afspraken over duurzaamheid als deze rond de mensenrechtentoets inzake dienstreizen worden opgenomen op MIA.

# Deel VII. Slotbepalingen

## Artikel VII.1 Begrippenlijst

### VII.1.1 (Deel)project

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

Een deelproject is te begrijpen als een gedeelte van een project, in die zin dat het geografisch en/of in tijd deel uitmaakt van een project.

### VII.1.2 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.

### VII.1.3 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.

#### *VII.1.4 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.

#### *VII.1.5 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 éénvoudig 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.

#### *VII.1.6 Indirecte projectkosten*

Indirecte projectkosten zijn personeelskosten, namelijk van de (senior) projectleider(s), projectassistent die aan een project of een deelproject worden toegewezen onder de vorm van tijdschrijven.

#### *VII.1.7 Directe projectopbrengsten*

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

Voorbeelden van directe projectopbrengsten (niet limitatief) 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.

#### *VII.1.8 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 – niet limitatief – subsidies die voor een aantal projecten werden toegekend.

#### *VII.1.9 Projectkosten*

Projectkosten zijn hetzij directe, hetzij indirecte projectkosten.

#### *VII.1.10 Projectopbrengsten*

Projectopbrengsten zijn hetzij directe, hetzij indirecte projectopbrengsten.

#### *VII.1.11 Algemene kosten*

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

Voorbeelden van algemene kosten – niet limitatief – zijn de kosten van de algemene werking van sogent, (zoals de kosten van huisvesting, administratie, overhead, onthaal en bestuur), financieringskosten (als ze niet projectgebonden zijn of indien ze niet opgenomen zijn in een overeenkomst), de personeelskosten van algemeen leidinggevende en algemeen ondersteunende personeelsleden.

#### *VII.1.12 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 – niet limitatief – zijn financiële opbrengsten, inkomsten uit verhuring of terbeschikkingstelling van onroerende goederen die behoren tot het project of het deelproject, algemene werkingssubsidies, personeelssubsidies en algemene ristöns (bijvoorbeeld een hoeveelheidskorting op de globale aankopen van een jaar), niet projectgebonden schadevergoedingen.

#### *VII.1.13 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, zo niet wordt de roerende voorheffing in mindering gebracht van het bruto dividend.

#### *VII.1.14 Budgetcomité*

Het budgetcomité van sogent bestaat uit de leden van het directiecomité, aangevuld met de financieel expert.

#### *VII.1.15 Sogent-vastgoed*

Het sogent-vastgoed betreft het eigen vastgoed van sogent buiten het valorisatievastgoed en het SPO(+) vastgoed. Dit zijn de onroerende goederen waarop sogent, rechtstreeks of onrechtstreeks, zakelijke rechten, concessierechten of huurrechten bezit of kan doen gelden.

#### *VII.1.16 Passief OCMW-vastgoed*

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

#### *VII.1.17 Stedelijk vastgoed*

Het stedelijk vastgoed bestaat uit de onroerende goederen waarop de Stad Gent, rechtstreeks of onrechtstreeks, zakelijke rechten, concessierechten of huurrechten bezit of kan doen gelden, met uitzondering van het sogent-vastgoed.

#### *VII.1.18 SPO-projecten*

De SPO-projecten ('stadssportefeuille-overdrachtprojecten') omvatten projecten uit de stadssportefeuille, inclusief het daarbij horende vastgoed, die door Stad Gent worden overgeheveld

naar sogent of diens dochtervennootschappen, met het oog op hun realisatie door sogent of de dochtervennootschappen.

#### *VII.1.19 SPO+-projecten*

De SPO+-projecten vormen een subcategorie van de SPO-projecten waarvoor bijzondere governance-afspraken gelden, waarbij het trekkerschap en de communicatie tot en met de voorlopige oplevering berusten bij de schepen van Facility Management.

#### *VII.1.20 Valorisatievastgoed*

Het valorisatievastgoed omvat (i) het vastgoed dat door Stad Gent wordt ingebracht in sogent of diens dochtervennootschappen, met het oog op de financiering van de SPO-projecten door sogent of haar dochtervennootschappen, en (ii) het vastgoed dat door Stad Gent wordt ingebracht in sogent met het oog op de financiering van betaalbaar wonen in Gent, via de verdere terbeschikkingstelling van dit vastgoed of de daaruit voortvloeiende opbrengsten door sogent aan haar dochtervennootschap Investeringsmaatschappij Modest nv. Opbrengsten van valorisatievastgoed dat momenteel in eigendom is van OCMW Gent wordt sociaal waardevast geherinvesteerd.

#### *VII.1.21 Maatschappelijk vastgoed*

Het maatschappelijk vastgoed van sogent bestaat uit het sogent-vastgoed dat verhuurd wordt aan beleidspartners van Stad Gent om de maatschappelijke doelstelling van de Stad te helpen verwezenlijken

#### *VII.1.22 MOK*

MOK is de gemiddelde jaarlijkse modelonderhoudskost inclusief btw per m<sup>2</sup> BVO om het maatschappelijk vastgoed technisch te onderhouden. Deze MOK wordt vastgelegd per type vastgoed en wordt geïndexeerd volgens de ABEX. De MOK zal gebruikt worden als huurvergoeding voor het maatschappelijk vastgoed.

#### *VII.1.23 MAKET*

Bovenop de reguliere onderhoudskosten voor gebouwen wordt er investeringsbudget door de Stad aan sogent toegekend voor het conform maken van gebouwen. Concreet gaat het over: Meervoudig ontwerp (M) met focus op PTI-conformiteit, Asbestveiligheid (A), Klimaatdoelstellingen 2030-2050 (K), Erfgoedzorg (E) en Toegankelijkheid (T).

## **Artikel VII.2 Evaluatie beheersovereenkomst**

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

Overeenkomstig art. 227, 3° lid van het Decreet Lokaal Bestuur legt sogent in de loop van het eerste jaar na de volledige hernieuwing van de gemeenteraad (*in casu* 2031) 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 uitsprekt.

Overeenkomstig artikel 234, § 3, 2° lid van het Decreet Lokaal Bestuur wordt de beheersovereenkomst en de uitvoering ervan jaarlijks geëvalueerd door de gemeenteraad. Sogent legt dit voor in de vorm van een activiteitenverslag.

## **Artikel VII.3 Bekendmaking**

Volgende publicatieplichtige documenten worden gepubliceerd op een webtoepassing van sogent:

- De beleidsrapporten
- De lijsten met besluiten van de raad van bestuur van sogent (met beknopte omschrijving van de daarin geregelde aangelegenheden)
- De besluiten (met inhoud) van de raad van bestuur van sogent, waarbij wordt afgeweken van de rechtspositieregeling van het gemeentepersoneel

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. Ze worden op dezelfde dag van publicatie ook door sogent gemeld via het digitaal loket van het Agentschap Binnenlands Bestuur.

Volgende publicatieplichtige documenten zijn raadpleegbaar via een webtoepassing van Stad Gent:

- Alle bovenstaande (via een link naar de webtoepassing van sogent)
- De oprichtingsbeslissing, de statuten (incl. alle wijzigingen en een gecoördineerde versie) en het verslag over de externe verzelfstandiging
- De beheersovereenkomst (incl. alle wijzigingen)
- De besluiten van de gemeenteraad over de beleidsrapporten van sogent

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. Ze worden op dezelfde dag van publicatie ook door Stad Gent gemeld via het digitaal loket van het Agentschap Binnenlands Bestuur (met uitzondering van de beslissingen die sogent reeds zelf heeft gemeld).

## Artikel VII.4      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 VII.5      Schorsing en ontbinding

### VII.5.1      Algemeen

Deze overeenkomst kan enkel worden geschorst indien de partijen dit uitdrukkelijk overeenkomen. Hierbij wordt duidelijk bepaald welke de reden van schorsing is en hoelang 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.

### *VII.5.2 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 VII.6 Relatie tot vorige beheersovereenkomst

Deze beheersovereenkomst vervangt integraal de beheersovereenkomst 2020-2025 tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent.

Aangezien deze overeenkomst digitaal wordt ondertekend, wordt in overeenstemming met artikel 8.20 BW slechts één (digitaal) exemplaar van deze overeenkomst opgemaakt.

Elke Partij heeft toegang tot dit digitaal ondertekend exemplaar.

Voor de Stad

--	--

Voor het OCMW

--	--

Voor sogent

--	--